

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 2021,
junto con el Informe de Auditoría

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 2021,
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), M.P.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L., (Sociedad Unipersonal), M.P. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a la incertidumbre señalada en la nota 19.3 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 ha visto obligada a actuar por la responsabilidad contractual derivada de los contratos de compraventa y, posteriormente, repetir contra los responsables del siniestro, siguiendo el criterio de los informes técnicos redactados para establecer las causas del derrumbe. De acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores legales de la Sociedad, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no es posible determinar el desenlace final de los procesos judiciales iniciados y de los que pudieran derivarse en un futuro ni, por consiguiente, las eventuales consecuencias económicas para la Sociedad, si bien se considera que en ningún caso serán significativas por los argumentos expuestos en la referida nota de la memoria. 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

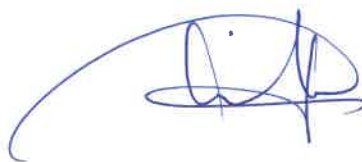
Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del período actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra 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 2021 inmuebles por un valor total de 34.766.900 euros (29.274.371 euros en inversiones inmobiliarias y 5.492.529 euros en existencias), lo que representa, aproximadamente, el 79,50 por ciento del valor del activo de la sociedad.

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



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

Respuesta de auditoría

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

- Hemos obtenido las tasaciones realizadas para la sociedad por expertos independientes en orden a determinar el valor de mercado de los inmuebles. Además, hemos evaluado la competencia, objetividad e independencia de los expertos, confirmando su cualificación en la materia.
- Por otro lado, hemos revisado los cálculos del valor en uso realizados por la sociedad para ciertos inmuebles. En las viviendas en alquiler en base al análisis de la rentabilidad actual 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 2021, 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 2021 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.

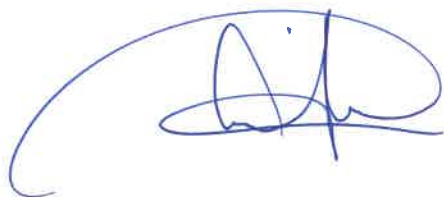
En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de 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
29 de marzo de 2022

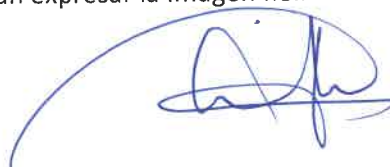
Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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



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

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

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





CLASE 8.^a



000312987

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO CERRADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021**

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), Medio Propio" 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 2021, extendidas e identificadas en 73 hojas de papel timbrado de la clase 8^a, serie OO, números 313126 a 313198 ambos inclusive.

Asimismo, y en cumplimiento del apartado 2 del mencionado Artículo 253, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción de los presentes folios de papel timbrado de la clase 8^a, Serie OO, números 312987y 312988.

Santander, veinticinco de marzo de dos mil veintidós.



CLASE 8.^a



000312988

JOSÉ LUIS GOCHICOA GONZÁLEZ

D.N.I. 13.794.981-H

En calidad de Presidente del Consejo de
Administración

JESÚS EMILIO HERRERA GONZÁLEZ

D.N.I. 13.909.536-X

En calidad de Vicepresidente del
Consejo de Administración

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ BLANCO

D.N.I. 13.927.519-F

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.^a



000313126

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal) M.P.
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		30.159.389	23.502.273	A) PATRIMONIO NETO		22.295.920	19.377.058
I. Inmovilizado intangible	5	3.889	1.247	A-1) Fondos Propios		12.211.011	11.923.130
5. Aplicaciones informáticas		3.889	1.247	I. Capital	13	3.260.000	3.260.000
II. Inmovilizado material	6	36.496	8.431	1. Capital escriturado		3.260.000	3.260.000
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		36.496	8.431	II. Prima de emisión	13	775.765	775.765
III. Inversiones inmobiliarias	7	29.274.371	22.729.445	III. Reservas	13	7.887.365	7.467.482
1. Terrenos		5.563.220	3.402.010	1. Legal y estatutarias		652.000	652.000
2. Construcciones		23.711.151	19.327.435	2. Otras reservas		7.235.365	6.815.482
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	44.520	43.189	VII. Resultado del ejercicio	3	287.880	419.883
5. Otros activos financieros		44.520	43.189	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	10.084.910	7.453.928
VII. Deudores comerciales no corrientes	11	800.112	719.962	B) PASIVO NO CORRIENTE		15.578.176	10.084.831
2. Otros deudores no corrientes		800.112	719.962	I. Provisiones a largo plazo	15-19	157.140	144.989
B) ACTIVO CORRIENTE		13.595.449	12.331.302	4. Otras provisiones		157.140	144.989
II. Existencias	10	5.492.529	4.301.614	II. Deudas a largo plazo	15	4.353.395	4.683.749
2. Terrenos y solares		1.860.135	1.859.002	2. Deudas con entidades de crédito		4.298.615	4.639.775
3. Obras en curso		2.489.082	1.005.327	5. Otros pasivos financieros		54.781	43.974
a) De ciclo largo de producción		0	1.005.327	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-22	10.787.400	4.965.292
b) De ciclo corto de producción		2.489.082	0	IV. Pasivos por impuesto diferido	15-16	95.127	97.670
4. Edificios terminados		1.143.312	1.437.284	VI. Acreedores comerciales no corrientes	15	185.113	193.131
b) De ciclo corto de producción		1.143.312	1.437.284	C) PASIVO CORRIENTE		5.880.741	6.371.687
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	6.815.179	7.237.744	III. Deudas a corto plazo	15	3.747.741	2.743.913
1. Clientes por ventas y prest. servicios		200.148	215.213	2. Deudas con entidades de crédito		574.320	656.422
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		200.148	215.213	5. Otros pasivos financieros		3.173.421	2.087.491
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	22	108.306	2.155.192	IV. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-22	1.650.384	3.260.892
3. Deudores varios		213.522	108.182	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	474.599	358.864
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	6.293.203	4.759.156	1. Proveedores		68.649	80.362
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	10.713	2.415	b) Proveedores a corto plazo		68.649	80.362
5. Otros activos financieros		10.713	2.415	3. Acreedores varios		203.841	167.566
VI. Periodificaciones a corto plazo		5.760	5.760	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		79	256
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	1.271.269	783.770	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	96.030	110.681
1. Tesorería		1.271.269	783.770	7. Anticipos de clientes	10.4	106.000	0
				b) Anticipos de clientes ciclo corto		106.000	0
				VI. Periodificaciones a corto plazo	15	8.018	8.018
TOTAL ACTIVO		43.754.838	35.833.576	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		43.754.838	35.833.576



CLASE 8ª



000313127

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2021	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.620.156	2.112.085
a) Ventas	10	75.000	10.744
b) Prestaciones de servicios		2.545.156	2.101.341
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	1.189.782	587.343
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	7.6	188.638	410.800
4. Aprovisionamientos	17	(2.078.375)	(945.871)
c) Obras y servicios realizados por terceros		(2.079.508)	(945.871)
d) Deterioro de edificios adquiridos, terrenos y solares y otros aprov.		1.133	0
5. Otros ingresos de explotación		866.655	847.054
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		128.331	78.579
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	738.324	768.475
6. Gastos de personal	17	(845.382)	(788.715)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(676.008)	(604.969)
b) Cargas sociales		(169.374)	(183.746)
7. Otros gastos de explotación	17	(949.296)	(1.121.579)
a) Servicios exteriores		(859.139)	(737.881)
b) Tributos		(81.467)	(325.092)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.		(8.690)	(58.606)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(644.699)	(517.090)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	171.593	158.008
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	(51.346)	(98.318)
b) Resultados por enajenaciones y otras		(51.346)	(98.318)
13. Otros resultados	17	(7.971)	(33.698)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		459.754	610.017
14. Ingresos financieros		106.803	169.957
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		52.152	115.306
b.1) De empresas del grupo y asociadas	22.2	52.104	115.305
b.2) De terceros		48	1
c) Imputación de subv., donaciones y legados de carácter financiero		54.651	54.651
15. Gastos financieros	15	(278.677)	(360.091)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	22.2	(210.156)	(280.732)
b) Por deudas con terceros		(68.521)	(79.359)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(171.874)	(190.134)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		287.880	419.883
19. Impuestos sobre beneficios	16	0	0
A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		287.880	419.883
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	287.880	419.883



CLASE 8.^a



000313128

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2021	EJERC. 2020
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	287.880	419.883
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	2.800.032	927.267
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		2.800.032	927.267
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	(171.593)	(158.008)
XIII. Efecto impositivo	14, 16	2.542	2.542
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I + II)		(169.050)	(155.466)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		2.918.862	1.191.685

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

CONCEPTO	CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	RDOS. EJERC. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBV., DON. Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	3.260.000	775.765	7.248.223	(3.922)	223.181	6.978.375	18.481.622
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	3.260.000	775.765	7.248.223	(3.922)	223.181	6.978.375	18.481.622
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	419.883	771.802	1.191.685
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	219.259	3.922	(223.181)	0	0
3. Otras variaciones de Patrimonio neto	0	0	0	0	0	(296.248)	(296.248)
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	3.260.000	775.765	7.467.482	0	419.883	7.453.928	19.377.058
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	3.260.000	775.765	7.467.482	0	419.883	7.453.928	19.377.058
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	287.880	2.630.982	2.918.862
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	419.883	0	(419.883)	0	0
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	3.260.000	775.765	7.887.365	0	287.880	10.084.910	22.295.920



000313129

CLASE 8.^a

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.		287.880	419.883
2. Ajustes del resultado.		778.132	737.706
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	644.699	517.090
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	10	69.654	54.544
c) Variación de provisiones (+/-)	19	12.151	35.628
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(171.593)	(158.008)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		51.346	98.318
g) Ingresos financieros (-)		(106.803)	(169.957)
h) Gastos financieros (+)		278.677	360.091
3. Cambios en el capital corriente.		1.723.648	980.220
a) Existencias (+/-)		(1.440.517)	(994.080)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		3.136.599	843.484
c) Otros activos corrientes (+/-)		0	427
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		115.735	(86.453)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(76.018)	1.216.842
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(171.874)	(157.942)
a) Pagos de intereses (-)		(278.677)	(378.747)
c) Cobros de intereses (+)		106.803	220.805
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		2.617.785	1.979.866
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(4.215.621)	(965.995)
b) Inmovilizado intangible.		(4.150)	0
c) Inmovilizado material.		(35.073)	(2.596)
d) Inversiones inmobiliarias		(4.166.769)	(934.991)
e) Otros activos financieros.		(9.628)	(28.407)
7. Cobros por desinversiones (+)		160.286	403.244
a) Empresas del grupo y asociadas.		0	11.250
d) Inversiones inmobiliarias		160.286	391.994
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(4.055.335)	(562.751)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.927.299	500.000
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		2.927.299	500.000
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(1.002.250)	(2.047.451)
a) Emisión		2.355.315	1.296.496
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)		2.339.414	1.281.587
4. Otras deudas (+)		15.901	14.909
b) Devolución y amortización de		(3.357.565)	(3.343.947)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(423.262)	(690.209)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)		(2.927.813)	(2.646.607)
4. Otras deudas (-)		(6.490)	(7.131)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0	0
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 -11)		1.925.049	(1.547.451)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0	0
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)		487.499	(130.335)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		783.770	914.105
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	1.271.269	783.770



CLASE 8.^a



000313130

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U., M.P. 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 dicho cambio de denominación por Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 11/2000, de 8 de marzo. La citada modificación estatutaria se elevó a escritura pública 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.

Por su parte, a results de la modificación de estatutos aprobada por la Junta General de Socios de fecha 8 de julio de 2021 (ver apartado "Objeto social"), la Sociedad ha pasado a denominarse " GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S. L., MEDIO PROPIO" (GESVICAN, S. L., M.P.).

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



CLASE 8.^a



000313131

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

1/2010, de 2 de julio, cambió su domicilio social, con la consiguiente modificación del artículo 4º de los estatutos sociales, que queda del siguiente tenor:

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

Objeto social

GESVICAN tiene 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. En este sentido, en el ejercicio 2021 la Sociedad ha modificado sus estatutos sociales para adaptarlos a la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que establece que la declaración de medio propio de las entidades integrantes del Sector Público Institucional autonómico deberá recogerse expresamente en los estatutos de la entidad.

Para ello, por Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 36/2021, de 8 de abril de 2021, se autorizó la modificación del objeto y los Estatutos Sociales, que fue aprobado por acuerdo de la Junta General de Socios de fecha 8 de julio de 2021 y elevado a público con fecha 16 de diciembre de 2021, ante el notario don Íñigo Girón Sierra, con el número 3298 de los de su protocolo. En virtud de esta modificación, el art. 3º de los Estatutos sociales relativo al objeto social queda redactado de la siguiente forma:

"1º La Sociedad tiene por objeto social la realización de las actividades que a continuación se enumeran:

a) La adquisición, construcción, rehabilitación y tenencia de toda clase de bienes inmuebles, tanto de carácter urbano como rústico, con destino a su explotación, arrendamiento, cesión o enajenación por cualesquiera 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, 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 o 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 de las entidades



000313132

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

locales en los que participe o promueva, y también, de los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas carreteras e infraestructuras y equipamientos.

d) El asesoramiento, la asistencia y la redacción de estudios, proyectos e informes relacionados con la ejecución o expropiación forzosa de los bienes y servicios necesarios, relativos a infraestructuras y equipamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos, arquitectura, vivienda, ordenación del territorio, urbanismo, evaluación ambiental y emergencia habitacional. Dichas actividades deberán ser desarrolladas mediante profesional debidamente titulado.

e) La convocatoria de subvenciones a través de cualquiera de los procedimientos de concesión previstos legalmente; la instrucción y resolución de los procedimientos de concesión de subvenciones, así como las funciones de comprobación de su oportuna justificación, y el procedimiento de gestión presupuestaria del gasto y pago de subvenciones, sin perjuicio de las competencias que en esta materia correspondan a la Consejería que ostente la tutela de la sociedad. También corresponderán a la Sociedad las funciones que se le encomienden para actuar como entidad colaboradora del Gobierno de Cantabria, sin que en ningún caso estos fondos recibidos como entidad colaboradora, 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.

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, los encauzamientos y defensas de márgenes de ríos, la arquitectura, la vivienda, ordenación del territorio, el urbanismo, la evaluación ambiental y emergencia habitacional, 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 Medio propio personificado y servicio técnico.

1. GESVICAN, S. L., M.P. 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 encarguen en las materias señaladas en el artículo 2, apartados c) y d) de los Estatutos.



CLASE 8.^a



000313133

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

La relación de GESVICAN, S. L.M.P. con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en los artículos 32 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre y 91.4 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 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 Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

2. GESVICAN. S. L., M.P. 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 estas sociedades la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.

3. 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."

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.

Tal como se ha indicado, en el ejercicio 2021 GESVICAN tiene 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, 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 93,78 por ciento del total de la sociedad, cumpliendo con lo establecido en el apartado 2.b) del referido artículo.

La actividad de la Sociedad está centrada en: (i) la promoción de viviendas de protección oficial, (ii) la gestión, explotación, conservación y mantenimiento, de los inmuebles integrantes del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma (nota 1.2) y (iii) los encargos realizados como medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria (nota 1.3).



CLASE 8.^a



000313134

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 extinguía 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 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 Parque público de vivienda destinado a situaciones de emergencia habitacional

Dentro de la estructura del Gobierno de Cantabria para dar respuesta eficaz a las necesidades que plantean las situaciones de emergencia habitacional, la Sociedad realiza la gestión, explotación, conservación y mantenimiento de los inmuebles integrantes del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma.

Las actuaciones realizadas en los últimos años han sido las siguientes:



CLASE 8.^a



000313135

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2016

- 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.
- 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 permitía 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 serían devueltas al SAREB o, en su caso, ésta se podría subrogar en los contratos de arrendamiento y durante el plazo de vigencia del mismo. Al vencimiento de estos contratos en el ejercicio 2020, la Sociedad ha adquirido en el 2021 las viviendas alquiladas al SAREB.

Ejercicio 2017

- Con fecha 20 de abril de 2017 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 500.000 euros a GESVICAN con destino financiar la “Gestión y mantenimiento de viviendas del Parque Público destinadas al arrendamiento”, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.

Ejercicio 2018

- 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 cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.



CLASE 8.^a



000313136

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2019

- Con fecha 29 de abril de 2019 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 cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio
- 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 cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.
- Con fecha 30 de diciembre de 2019, se suscribió el Convenio de colaboración entre GESVICAN y Liberbank para contribuir a paliar el problema social de la escasez de oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible, mediante la cesión temporal de viviendas destinada al alquiler bajo la gestión de GESVICAN.

En base al convenio, Liberbank manifestaba su voluntad de ceder en usufructo a GESVICAN hasta un máximo de 50 viviendas, percibiendo en contraprestación un precio reducido que permitía el arrendamiento de dichas viviendas por parte de GESVICAN a particulares a precios asequibles.

Ejercicio 2020

- Con fecha 4 de mayo de 2020 la Consejería de Empleo y Políticas Sociales aprueba la concesión de una subvención para la promoción de 22 viviendas en arrendamiento protegido a 25 años en Campuzano, Torrelavega, por importe de 692.935 euros, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.
- Con fecha 2 de julio de 2020 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 cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.
- Con fecha 24 de septiembre de 2020 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 370.000 euros a GESVICAN con destino financiar “La promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el Parque Público en alquiler”, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.



CLASE 8.^a



000313137

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- Con fecha 28 de diciembre de 2020 la Consejería de Empleo y Políticas Sociales aprueba la concesión de una subvención para la adquisición de 36 viviendas con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler en Ganzo (Torrelavega), por importe de 1.080.688 euros, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.
- Con fecha 30 de diciembre de 2020 la Consejería de Empleo y Políticas Sociales aprueba la concesión de una subvención para la adquisición de 35 viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso social en varios municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por importe de 919.344 euros, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.

Ejercicio 2021

- Con fecha 10 de septiembre de 2021 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 625.000 euros a GESVICAN con destino financiar la “Gestión y mantenimiento de viviendas del Parque Público destinadas al arrendamiento”, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.
- Con fecha 29 de septiembre de 2021 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 800.000 euros a GESVICAN con destino financiar “La promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el Parque Público en alquiler”, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio.

1.3 Encargos del Gobierno de Cantabria (Encomiendas de gestión)

Se informa a continuación de los encargos recibidos por la Sociedad en su condición de medio propio personificado y servicio técnico del Gobierno de Cantabria, con trascendencia en los dos últimos ejercicios.

1.3.1 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.



CLASE 8.^a



000313138

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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.

Con fecha 28 de mayo de 2021 se extingue el Convenio, fijando como fecha de finalización del mismo el 31 de mayo de 2021.

1.3.2 Redacción de informes y/o estudios en materia de vivienda y actualizaciones, la organización de jornadas en materia de vivienda y la gestión diaria de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria

Con fecha 6 de julio de 2020, se formaliza el encargo a la sociedad de la realización de determinados servicios en materia de redacción de informes y/o estudios, actualización de los ya elaborados, la organización de jornadas y gestión diaria de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria.

1.3.3 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.



CLASE 8.^a



000313139

1.3.4 Realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio, arquitectura y urbanismo

Con fecha 28 de mayo de 2021, 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 realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras de carreteras, municipales, hidráulicas, portuarias, de movilidad sostenible y en materia de ordenación del territorio, arquitectura y urbanismo, necesarios para la ejecución de las actuaciones e inversiones contempladas en los Planes de la Consejería.

1.4 Otras actividades

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

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

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



CLASE 8.^a



000313140

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- 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.

1.4.2 Gestión del Fondo de Derribos

La Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas crea el Fondo de Derribos del Gobierno de Cantabria, fondo carente de personalidad jurídica (F.C.P.J.), con el fin 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.

En virtud de lo establecido en la propia Ley 5/2019, se encomienda a GESVICAN la gestión del Fondo, en los términos previstos en la misma y en las instrucciones que la Administración autonómica le proporcione. De acuerdo con ello, GESVICAN llevará a cabo todas aquellas acciones e iniciativas que resulten necesarias para la gestión del Fondo, percibiendo del mismo una retribución por los servicios, que serán financiados con las dotaciones previstas para tal finalidad en el propio Fondo.

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 2021. Igualmente, estuvo obligada a auditar las correspondientes al ejercicio anterior.



CLASE 8.^a



000313141

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 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 2020 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 6 de mayo de 2021.

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 2021, 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.



CLASE 8.^a



000313142

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.

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 2021, 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.

Aparte de las circunstancias mencionadas en la nota 2.5, no ha habido ninguna otra causa excepcional que justifique la modificación de la estructura de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.5 Criterios de primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad

En 2021 se ha aprobado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. El objetivo esencial de esta modificación ha sido adaptar los criterios contables en materia de instrumentos financieros y de ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes a la normativa internacional. Los aspectos más importantes de esta modificación han sido los siguientes:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros



CLASE 8.ª



000313143

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

En relación con los instrumentos financieros, se han adaptado los criterios de clasificación y valoración contenidos en la NIIF-UE 9, en la que se establece un enfoque único para la clasificación y medición de activos financieros en función de sus características de flujos de caja y modelo de negocio en el que se gestionan. De esta manera, los activos financieros se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

Por su parte, en relación con los pasivos financieros, no se han introducido cambios significativos respecto a la normativa anterior.

La Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de clasificación y valoración de instrumentos financieros aprobados por precitado Real Decreto de forma prospectiva, siguiendo las reglas reguladas en el apartado 6 de su Disposición Transitoria Segunda, siendo la fecha de primera aplicación el primer ejercicio iniciado a partir de 1 de enero 2021, y sin que sea preciso expresar de nuevo la información comparativa del ejercicio anterior.

La descripción de los nuevos criterios de clasificación de los activos financieros seguidos por la empresa, en base a su modelo de negocio, se detallan en la nota 4.h) de esta memoria.

Sobre la base de los instrumentos financieros mantenidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, la Dirección ha realizado un análisis de los impactos de los nuevos criterios contables sobre las cuentas anuales a esa fecha, determinándose que los mismos no son significativos, ni han supuesto impacto alguno en el patrimonio neto de la sociedad.

Se muestra a continuación una conciliación entre cada clase de activos y pasivos financieros en la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2021):

Activos financieros

Categoría activos financieros a 31-12-2020	Saldo 31/12/2020	Clasificación 01-01-2021				
		Coste amortizado	VR a PG	VR a PN	Coste	Total
Préstamos y partidas a cobrar:						
- Créditos comerciales	3.198.549,53	3.198.549,53	0,00	0,00	0,00	3.198.549,53
- Otros	4.804.760,81	4.804.760,81	0,00	0,00	0,00	4.804.760,81
Total activos financieros	8.003.310,34	8.003.310,34	0,00	0,00	0,00	8.003.310,34



CLASE 8.^a



000313144

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Pasivos financieros

Categoría pasivos financieros a 31-12-2020	Saldo 31/12/2020	Clasificación 01-01-2021		
		Coste amortizado	VR a PG	Total
Débitos y partidas a pagar:				
- Deudas comerciales	441.058,33	441.058,33	0,00	441.058,33
- Deudas entidades de crédito	5.296.196,81	5.296.196,81	0,00	5.296.196,81
- Otros	10.357.648,79	10.357.648,79	0,00	10.357.648,79
Total pasivos financieros	16.094.903,93	16.094.903,93	0,00	16.094.903,93

– Reconocimiento de ingresos por ventas y prestaciones de servicios

En relación con esta cuestión, se ha asumido la metodología recogida en el NIIF-UE 15, incorporando al Plan General de Contabilidad el principio básico consistente en reconocer los ingresos cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con el cliente y por el importe que se espera recibir, a partir de un proceso secuencial de etapas, que son las siguientes:

- Paso 1: identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Paso 3: determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato;
- Paso 5: contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones.

Las modificaciones relativas a esta materia se deberán aplicar de forma retroactiva, otorgando la opción de expresar o no la información comparativa del ejercicio anterior y siendo la fecha de primera aplicación el comienzo del primer ejercicio que se inicie a partir de 1 de enero de 2021. Sin perjuicio de lo anterior, como solución práctica alternativa, la empresa ha optado, siguiendo las reglas reguladas en el apartado 4 de su Disposición Transitoria Quinta, por seguir los criterios en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estén terminados en la fecha de primera aplicación, y sin expresar de nuevo la información comparativa del ejercicio anterior.

Adicionalmente a las modificaciones introducidas en el Real Decreto 1/2021, con el objeto de desarrollar los criterios para contabilizar los ingresos, también se ha publicado en 2021 la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, de aplicación igualmente obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.



CLASE 8.^a



000313145

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

La Dirección de la Sociedad ha realizado una evaluación de los efectos de la aplicación de la nueva normativa sobre las actividades realizadas, no derivándose de la misma impactos significativos en el criterio de reconocimiento de ingresos, ni siendo relevantes sus efectos sobre los estados financieros del ejercicio anterior.

El resto de las modificaciones introducidas por el citado Real Decreto no han tenido impacto en las cuentas de la Sociedad.

2.6 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 2021 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2020, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 6 de mayo de 2021:

CONCEPTO	2021	2020
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	287.880,04	419.882,86
TOTAL BASE DE REPARTO	287.880,04	419.882,86
APLICACIÓN:		
* A reservas voluntarias	287.880,04	419.882,86
TOTAL APLICACIÓN	287.880,04	419.882,86

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



CLASE 8.^a



000313146

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.

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.



CLASE 8.^a



000313147

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.

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

CONCEPTO	PORCENTAJE
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	25%

c) Inversiones inmobiliarias.

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

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



CLASE 8.^a



000313148

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.

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.



CLASE 8.^a



000313149

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

Las correcciones valorativas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

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

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

Los terrenos cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial se registran por el valor razonable del terreno en el momento de la concesión que, normalmente, coincide con el valor asignado en la escritura de cesión, más los gastos de acondicionamiento y otros gastos derivados de la adquisición (impuestos, notario, registro,...). Como contrapartida de la cesión se abona la cuenta "Terrenos cedidos", la cual figura en el 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.



CLASE 8.^a



000313150

f) Promociones en curso e inmuebles terminados.

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.^a



000313151

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.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

h) Activos financieros.

Los activos financieros se clasifican según su categoría de valoración, que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y sólo se reclasifican cuando cambia el modelo de negocio para gestionar dichos activos.

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

Activos financieros a coste amortizado.

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales: activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado.



000313152

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado, imputando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función del tipo de interés efectivo.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Cuando, en función del análisis individual de cada crédito, se estima que existe una evidencia objetiva de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros (incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales), que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor, se dotan las correspondientes pérdidas por deterioro, por la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Depósitos y fianzas.

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

i) 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. Se clasifican en la categoría de activos financieros a coste amortizado

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



CLASE 8.ª



000313153

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.

j) Pasivos financieros.

La sociedad mantiene exclusivamente pasivos financieros por pasivos financieros a coste amortizado, valorados inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado, imputando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

k) 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.

Los contratos de cesión de cuentas a cobrar se consideran factoring sin recurso siempre que impliquen un traspaso de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros cedidos

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

l) Tesorería y equivalentes.

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



CLASE 8.^a



000313154

La Sociedad presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis 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. 32 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, 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.^a



000313155

n) Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los mismos.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

- Paso 1: identificar el contrato con el cliente;
- Paso 2: identificar las obligaciones separadas del contrato;
- Paso 3: determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato;
- Paso 5: contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones.

Venta de bienes

En la actividad de promoción, el reconocimiento de ingresos por venta de bienes inmuebles se produce cuando se transfiere la totalidad de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes, normalmente, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa. Las entregas a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en que se efectúa la entrega en escritura pública, se registran como "anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación adjunto, diferenciando entre anticipos a corto plazo y a largo plazo, en función de la fecha estimada de finalización de las obras.

Prestaciones de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando los mismos han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

En los servicios realizados por encargo del Gobierno de Cantabria, los ingresos se reconocen a medida en que se realizan las horas del personal y se incurren en los gastos directos para su prestación, aplicando las tarifas estipuladas en el convenio.



CLASE 8.^a



000313156

Los ingresos por alquileres derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en función de su devengo, de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Las ventas y servicios se valoran netos de impuestos y descuentos.

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

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

o) Provisiones y contingencias.

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

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

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

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



CLASE 8.^a



000313157

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

r) Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por 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.

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.

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

Habida cuenta de que la Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en el Impuesto sobre Sociedades por la parte de la cuota íntegra que corresponde a determinadas rentas (nota 4, m), las subvenciones y donaciones vinculadas a estas rentas se imputan íntegramente al patrimonio neto en el momento inicial, sin descontar efecto impositivo alguno.



CLASE 8.^a



000313158

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)-.

En relación con las aportaciones percibidas del Gobierno de Cantabria se siguen los siguientes criterios de reconocimiento:

- Aportaciones destinadas para financiar actividades de “interés público o general”: de acuerdo con lo establecido en la norma sexta de la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, se sigue el criterio general de la norma de registro y valoración de las subvenciones. Dentro de estas aportaciones se incluyen las concedidas para la adquisición, gestión y mantenimiento del Parque público de vivienda destinado a situaciones de emergencia habitacional (ver nota 1.2). 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.
- Aportaciones recibidas del Gobierno de Cantabria actuando en su condición de socio y que no financian la realización de una actividad concreta: se contabilizan directamente en los fondos propios de la Sociedad.

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. 7.8^a de la Ley de la IVA, que regula el régimen de no sujeción de los servicios



CLASE 8.ª



000313159

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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.

...

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 2021 y 2020 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2021	2020
Coste al 01-01	126.546	126.546
Altas	4.150	0
COSTE AL 31-12	130.697	126.546
Am. Acum. al 01-01	(125.299)	(123.137)
Dotaciones	(1.508)	(2.162)
AM. ACUM. AL 31-12	(126.807)	(125.299)
VALOR NETO AL 31-12	3.889	1.247

- 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.



CLASE 8.ª



000313160

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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

CONCEPTO	2021	2020
Aplicaciones informáticas	125.699	120.403
TOTALES	125.699	120.403

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2021	2020
Coste al 01-01	251.131	248.534
Altas	35.073	2.596
COSTE AL 31-12	286.204	251.131
Am. Acum. al 01-01	(242.700)	(238.399)
Dotaciones	(7.009)	(4.301)
AM. ACUM. AL 31-12	(249.708)	(242.700)
VALOR NETO AL 31-12	36.496	8.431

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	2021	2020
Mobiliario	78.980	76.953
Equipos proceso de información	159.192	155.040
TOTALES	238.172	231.993

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

6.5 Las oficinas donde la sociedad tiene el domicilio social y realiza su actividad son de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, formalizándose una Concesión Demanial en las condiciones que se indican en la nota 17.4.



000313161

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- 6.6 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 2021 y 2020 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2021

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-21	3.402.010	23.386.304	26.788.314
Altas	2.168.179	5.035.925	7.204.104
Retiros	(30.303)	(212.279)	(242.582)
Traspasos	23.334	165.304	188.638
COSTE AL 31-12-21	5.563.220	28.375.253	33.938.473
Am. Acum. al 01-01-21	0	(4.058.869)	(4.058.869)
Dotaciones	0	(636.182)	(636.182)
Bajas	0	30.949	30.949
AM. ACUM. AL 31-12-21	0	(4.664.102)	(4.664.102)
VALOR NETO AL 31-12-21	5.563.220	23.711.151	29.274.371

Ejercicio 2020

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-20	3.716.734	22.798.913	26.515.647
Altas	0	713.856	713.856
Retiros	(328.735)	(523.253)	(851.988)
Traspasos	14.011	396.789	410.800
COSTE AL 31-12-20	3.402.010	23.386.304	26.788.314
Am. Acum. al 01-01-20	0	(3.613.670)	(3.613.670)
Dotaciones	0	(510.627)	(510.627)
Bajas	0	65.428	65.428
AM. ACUM. AL 31-12-20	0	(4.058.869)	(4.058.869)
VALOR NETO AL 31-12-20	3.402.010	19.327.435	22.729.445



CLASE 8.ª



000313162

- 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 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 2021 y de 2020, 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:



000313163

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2021

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	39	0	39
Novales	12	0	12
Polientes	7	1	8
Arenas de Iguña	28	5	33
Castañeda	1	0	1
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	5	0	5
Villaescusa	3	0	3
Ruiloba	6	0	6
Inmuebles adq. en Cantabria PPV al SAREB	37	0	37
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	15	2	17
Anero	13	0	13
Valdáliga	10	2	12
Reinosa	1	0	1
Cabárceno	0	0	0
Laredo	18	2	20
Campuzano	19	3	22
Ganzo	19	17	36
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	243	32	275
Inmuebles cedidos SAREB	3	0	3
Inmuebles cedidos LIBERBANK	47	3	50
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	1	0	1
TOTAL INMUEBLES	294	35	329



000313164

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	39	0	39
Novalés	9	3	12
Polientes	6	1	7
Arenas de Iguña	27	6	33
Castañeda	1	0	1
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	4	1	5
Villaescusa	3	0	3
Ruiloba	5	1	6
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	15	2	17
Anero	12	1	13
Valdáliga	10	2	12
Reinosa	1	0	1
Cabárceno	1	0	1
Laredo	17	3	20
Campuzano	13	9	22
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	173	29	202
Inmuebles cedidos SAREB	38	1	39
Inmuebles cedidos LIBERBANK	32	1	33
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	1	0	1
TOTAL INMUEBLES	244	31	275

- 7.5 Durante 2021 la Dirección General de Vivienda remite una Resolución autorizando el uso en régimen de arrendamiento de 2 viviendas que la sociedad tiene en existencias (4 viviendas y 3 garajes en 2020).
- 7.6 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

Ejercicio 2021

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJO REALIZADO POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Anero	1 vivienda	101.674
Polientes	1 vivienda	86.963
	TOTAL	188.638



CLASE 8ª



000313165

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Arenas de Iguña	2 viviendas y 3 garajes	219.082
Reinosa	1 vivienda	91.201
Polientes	1 vivienda	100.518
	TOTAL	410.800

- 7.7 Las inversiones inmobiliarias que están destinadas al alquiler de viviendas, han aportado un beneficio directo por la actividad de alquileres de 235.416 euros (beneficio directo de 208.919 euros en 2020).

Por otra parte, las inversiones inmobiliarias que proceden de la adquisición de la rama de actividad explicada en la nota 7.2, han aportado un beneficio directo de 373.842 euros, (518.982 euros en 2020).

- 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 223.968 euros (223.968 euros en 2020), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2021 de 26.374 euros (22.279 euros en 2020).
- 7.9 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 8.039.879 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (8.193.282 euros en 2020).
- 7.10 En el ejercicio 2021, se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros por importe de 0 euros (6.171 en 2020).
- 7.11 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2021, incluye gastos financieros por importe de 141.243 euros (138.977 euros en 2020).
- 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 2021 por la enajenación de elementos de inversiones inmobiliarias han ascendido a 51.346 euros de pérdidas (en el ejercicio 2020 una pérdida de 98.318 euros).



CLASE 8.^a



000313166

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- 7.14 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso por importe de 10.499 euros (no había elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio 2020).

NOTA 8 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

- 8.1 La Sociedad destina sus inversiones inmobiliarias, viviendas, a la obtención de rentas por arrendamiento, existiendo tres tipos de contratos, cuyo desglose relacionado con los activos en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	19.179	204.789	223.968	(26.374)
Sin opción de compra	3.327.683	8.966.148	12.293.831	(813.474)
Con opción de compra	1.441.463	9.444.228	10.885.692	(1.617.660)
TOTALES ALQUILADOS	4.788.325	18.615.166	23.403.491	(2.457.509)
Vacios	487.867	2.675.742	3.163.609	(123.034)
TOTALES	5.276.192	21.290.908	26.567.100	(2.580.542)

Ejercicio 2020

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	19.179	204.789	223.968	(22.279)
Sin opción de compra	1.409.749	4.877.692	6.287.440	(605.439)
Con opción de compra	1.352.522	8.860.536	10.213.058	(1.328.745)
TOTALES ALQUILADOS	2.781.450	13.943.017	16.724.466	(1.956.462)
Vacios	333.533	2.508.087	2.841.619	(199.422)
TOTALES	3.114.982	16.451.103	19.566.086	(2.155.884)

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

Además de las inversiones inmobiliarias en propiedad que la sociedad destina al alquiler sin opción de compra, 152 viviendas (79 viviendas en 2020), también destina con dicho tipo de contrato 54 viviendas (73 viviendas en 2020) que son cedidas según convenios de colaboración suscritos con entidades (nota 1.2). La sociedad tiene alquiladas sin opción a compra a cierre del ejercicio 2021, 179 viviendas (136 viviendas a cierre de 2020).



CLASE 8ª



000313167

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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 118, estando 110 arrendadas a 31 de diciembre de 2021 (118 viviendas a 31 de diciembre de 2020, estando 103 arrendadas).

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

Ejercicio 2021

TIPO CONTRATO	2021	2022	2023-2026	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	253.020	176.767	1.704	0	431.492
Con opción de compra	322.547	216.576	247.522	0	786.644
TOTALES	575.567	393.343	249.226	0	1.218.136

Ejercicio 2020

TIPO CONTRATO	2020	2021	2022-2025	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	182.128	134.430	10.562	0	327.121
Con opción de compra	307.599	209.125	303.077	0	819.800
TOTALES	489.727	343.555	313.639	0	1.146.921

- 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 2021 es de 5.138.668 euros (5.319.243 euros a 31 de diciembre de 2020), siendo los ingresos generados en el ejercicio y los estimados a futuro los siguientes:

Ejercicio 2021

2021	2022	2023-2026	POSTERIOR	TOTAL
966.519	888.919	2.037.931	0	3.893.369



000313168

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

2020	2021	2022-2025	POSTERIOR	TOTAL
970.908	893.308	2.048.172	0	3.912.387

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:

	2021	2020	Categoría
Inversiones Financieras Largo plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	44.520	43.189	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	44.520	43.189	
Inversiones Financieras Corto plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	10.713	2.415	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	10.713	2.415	

(1) Activos financieros a coste amortizado

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

CONCEPTO	Otros activos financieros	
	2021	2020
Coste al 01-01	43.189	14.877
Altas	1.331	28.312
COSTE AL 31-12	44.520	43.189
Det. Acum. al 01-01	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
VALOR NETO AL 31-12	44.520	43.189

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



CLASE 8.^a



000313169

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

NOTA 10 – EXISTENCIAS

10.1 El desglose de la cuenta “Terrenos para promociones” al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

CONCEPTO	2021				2020			
	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	(141.814)	86.013	0	227.827	(107.127)	120.700
Polientes	0	39.332	0	39.332	0	39.332	0	39.332
Vargas	0	764.827	(163.982)	600.845	0	764.827	(185.671)	579.156
Cieza	0	124.329	(66.644)	57.685	0	124.329	(70.896)	53.433
Hospital Reinosa	401.000	162.439	(158.408)	405.031	401.000	162.439	(162.439)	401.000
Renado de Cabuerniga	0	372.129	(155.129)	217.000	0	372.129	(155.129)	217.000
San Pedro del Romeral	0	44.000	(7.494)	36.506	0	44.000	(9.500)	34.500
Reinosa 39 CuatroB	0	190.984	0	190.984	0	190.984	(2.949)	188.035
Reinosa 39 CuatroC	0	57.859	(0)	57.859	0	57.859	(893)	56.965
TOTALES	490.109	2.063.497	(693.471)	1.860.135	490.109	2.063.497	(694.604)	1.859.002

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, la Dirección considera 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 han realizado las siguientes correcciones valorativas por deterioro de terrenos:

DENOMINACION	SALDO A 01/01/2020	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2020	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2021
Lombraña 24	(107.127)	0	0	(107.127)	(34.687)	0	(141.814)
Vargas	(185.671)	0	0	(185.671)	0	21.689	(163.982)
Cieza	(70.896)	0	0	(70.896)	0	4.252	(66.644)
Hospital Reinosa	(162.439)	0	0	(162.439)	0	4.031	(158.408)
Renado de Cabuerniga	(155.129)	0	0	(155.129)	0	0	(155.129)
San Pedro del Romeral	(9.500)	0	0	(9.500)	0	2.006	(7.494)
Reinosa 39 CuatroB	(2.949)	0	0	(2.949)	0	2.949	0
Reinosa 39 CuatroC	(893)	0	0	(893)	0	893	0
TOTAL	(694.604)	0	0	(694.604)	(34.687)	35.820	(693.471)



000313170

CLASE 8ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2020				SALDO 31-12-2021				VARIACION EXISTENC.	V.N.C. 31/12/2021	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL			
P042	GARAJES NUEVA MONTAÑA	0	1.005.327	0	1.005.327	0	2.489.082	0	2.489.082	1.483.754	2.489.082	(2)
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)
P100	VILLASVERDE 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)
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)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	(22.546)	0	0	22.546	(22.546)	0	0	0	(1)
P117	CAMARGO 80	0	8	(8)	0	0	8	(8)	0	0	0	(1)
		0	1.124.997	(119.670)	1.005.327	0	2.608.751	(119.670)	2.489.082	1.483.754	2.489.082	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO

Ejercicio 2020

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2019				SALDO 31-12-2020				VARIACION EXISTENC.	V.N.C. 31/12/2021	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL			
P042	GARAJES NUEVA MONTAÑA	0	0	0	0	0	1.005.327	0	1.005.327	1.005.327	1.005.327	(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)
P100	VILLASVERDE 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)
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)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	(22.546)	0	0	22.546	(22.546)	0	0	0	(1)
P117	CAMARGO 80	0	8	(8)	0	0	8	(8)	0	0	0	(1)
		0	119.670	(119.670)	0	0	1.124.997	(119.670)	1.005.327	1.005.327	1.005.327	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO

La partida reflejada en la promoción "P042. Garaje Nueva Montaña" por importe de 2.489.082 euros en 2021 (1.005.327 euros en 2020), recoge los gastos incurridos en la reconstrucción de los garajes siniestrados en las calles Tomás y Valiente y Luciano Malumbres, de Nueva Montaña, en Santander (ver nota 19.3).



000313171

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACION	SALDO A 31/12/2019	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2020	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2021
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	542	0	0	542	0	0	542
P085	POLANCO 6	33.958	0	0	33.958	0	0	33.958
P100	VILLAVEDE DE PONTONES	2.947	0	0	2.947	0	0	2.947
P104	LOMBRAÑA 3	15.732	0	0	15.732	0	0	15.732
P105	RÁBAGO 6	23.594	0	0	23.594	0	0	23.594
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	474	0	0	474	0	0	474
P109	RUENTE 10	19.870	0	0	19.870	0	0	19.870
P113	CABARCENO 6	22.546	0	0	22.546	0	0	22.546
P117	CAMARGO 80	8	0	0	8	0	0	8
TOTAL		119.670	0	0	119.670	0	0	119.670

En el ejercicio 2021, no se han incorporado a existencias gastos financieros (al igual que en 2020) 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 28.643 euros (32.108 euros en 2020).

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

Ejercicio 2021

CONCEPTO	P065 Local Santoña	TOTAL
Ventas de locales	75.000	75.000
INGRESOS OBTENIDOS	75.000	75.000
Coste elementos vendidos	(43.238)	(43.238)
VALOR NETO CONTABLE	(43.238)	(43.238)
RESULTADO PROMOCION	31.762	31.762



000313172

CLASE 8ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

CONCEPTO	P059 Garajes Renedo	TOTAL
Ventas de garajes	10.744	10.744
INGRESOS OBTENIDOS	10.744	10.744
Coste elementos vendidos	(11.247)	(11.247)
Provisión aplicada (edif. terminado)	4.062	4.062
VALOR NETO CONTABLE	(7.185)	(7.185)
RESULTADO PROMOCION	3.559	3.559

El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es:

Ejercicio 2021

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	1 garaje	11.247	(3.509)	7.738
P64	Caranceja	2 locales	54.286	(17.419)	36.867
P73	Polientes	6 viviendas	515.179	(40.476)	474.702
P75	Arenas de Iguña 76	1 garaje-trastero	19.533	(9.495)	10.038
P77	Orejo 51	1 local	100.369	(8.045)	92.324
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	91.912	0	91.912
P101	Guarnizo 8	4 garajes y 3 trast.	88.456	(35.510)	52.946
P111	Reinosa 20	1 garaje	10.340	0	10.340
P116	Laredo	2 locales	120.540	0	120.540
		TOTAL	1.285.390	(142.077)	1.143.312



CLASE 8.^a



000313173

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

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	1 garaje	11.247	(3.509)	7.738
P64	Caranceja	2 locales	54.286	(5.473)	48.813
P65	Santoña 34	1 local	43.238	0	43.238
P73	Polientes	7 viviendas	602.142	0	602.142
P75	Arenas de Iguña 76	1 garaje-trastero	19.533	0	19.533
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	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 garaje	10.340	0	10.340
P116	Laredo	2 locales	120.540	0	120.540
TOTAL			1.517.265	(79.981)	1.437.284

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2021 y 2020:

Ejercicio 2021

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2021	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2021
P48	Oreña 20	1 garaje	5.576	0	0	5.576
P59	Renedo 42	1 garaje	3.509	0	0	3.509
P64	Caranceja	2 locales	5.473	11.946	0	17.419
P73	Polientes	6 pisos	0	40.476	0	40.476
P75	Arenas de Iguña	1 garaje y 1 trastero	0	9.495	0	9.495
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	10.369	0	(2.324)	8.045
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	2.843	(340)	35.510
DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS			79.981	64.761	(2.664)	142.077



000313174

CLASE 8ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2020	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2020
P48	Oreña 20	1 garaje	5.576	0	0	5.576
P59	Renedo 42	1 garaje	7.571	0	(4.062)	3.509
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	(4.062)	79.981

- 10.4 Al cierre del ejercicio 2021, la sociedad no tiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores (al igual que en el ejercicio 2020), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (al igual que en 2020).

A 31 de diciembre de 2021 la sociedad ha recibido un anticipo por importe de 106.000 euros del Gobierno de Cantabria, que figuraba registrado en el pasivo corriente del balance de situación adjunto dentro del epígrafe "C). V.7 Anticipos de clientes" (a 31 de diciembre de 2020 no había recibido ningún anticipo).

- 10.5 Al 31 de diciembre de 2021, existencias por valor neto contable de 586.992 euros (815.261 euros en 2020) 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 "Activos financieros a coste amortizado", cuyo detalle es el siguiente:

CONCEPTO	Nota	SALDO 31-12-2021			SALDO 31-12-2020		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Otros deudores no corrientes		800.112	0	800.112	719.962	0	719.962
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	22.3	108.306	0	108.306	2.155.192	0	2.155.192
Cientes por vtas. y prest. serv. C/P		394.372	(194.223)	200.148	400.746	(185.533)	215.213
Deudores varios		242.226	(28.704)	213.522	136.886	(28.704)	108.182
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	6.293.203	0	6.293.203	4.759.156	0	4.759.156
TOTAL		7.838.219	(222.928)	7.615.291	8.171.943	(214.237)	7.957.706



CLASE 8.^a



000313175

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2021	2020
Por ejecución de redacción de proyectos de infraestructuras	0	16.173
Por ejecución de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc.	108.306	0
Por ejecución de red. de informes y gest. de la web del Observatorio de la Vivienda y Suelo	0	22.915
Por construcción y equipamiento C.S.Nueva Montaña (de la adquisición de rama de	0	1.550.486
Por construcción y equipamiento C.P.Colindres	0	562.918
Por colaboración en Préstamos reintegrables	0	2.700
TOTAL	108.306	2.155.192

11.2 La partida "Otros deudores comerciales no corrientes", por importe de 800.112 euros (719.962 euros a 31 de diciembre de 2020), 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 2021 se ha registrado un abono a pérdidas y ganancias de 80.151 euros por el ingreso devengado en el ejercicio (abono registrado en pérdidas y ganancias de 78.579 euros en 2020).

11.3 Las variaciones experimentadas por los Deudores comerciales no corrientes a largo plazo, recogido en el activo no corriente, son las siguientes:

CONCEPTO	2021		2020	
	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES
Coste al 01-01	0	719.961	1.303.439	641.382
Altas	0	80.151	0	78.579
Traspasos	0	0	(1.303.439)	0
COSTE AL 31-12	0	800.112	0	719.961
DET. ACUM. AL 31-12	0	0	0	0
VALOR NETO AL 31-12	0	800.112	0	719.961

11.4 Dentro de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c/p", por importe neto de 200.148 euros (215.213 euros a 31 de diciembre de 2020), está incluido un crédito con el Ayuntamiento de Castro Urdiales por importe de 137.888 euros, originado por trabajos realizados por la Sociedad como consecuencia de un Convenio suscrito con el Ayuntamiento. La Sociedad interpuso recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo de la reclamación por inactividad del Ayuntamiento presentada el 16 de febrero de 2021. Con fecha 15 de febrero de 2022 el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº2 de Santander ha dictado sentencia favorable a GESVICAN, habiéndose liquidado la obligación a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.



CLASE 8.^a



000313176

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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

CONCEPTO	IMPORTE
Corrección valorativa a 01-01-20	155.631
Dotación provisión del ejercicio 2020	72.196
Reversión del deterioro en 2020	(13.590)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-20	214.237
Dotación provisión del ejercicio 2021	40.775
Reversión del deterioro en 2021	(32.084)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-21	222.928

- 11.6 El importe consignado en la partida "7.c.- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, corresponde a la variación de provisiones de clientes comerciales (al igual que en 2020), 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.

NOTA 13 - FONDOS PROPIOS

- 13.1 El capital social asciende a 3.260.000 euros, dividido y representado por 1.630.000 participaciones sociales de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo todas de la misma clase y serie.

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

El importe y movimientos habidos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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.



CLASE 8ª



000313177

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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

13.4 El resto de reservas son de libre disposición.

NOTA 14 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

14.1 El importe y los movimientos de las cuentas de este capítulo durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes:

- a) La Sociedad aplica bonificación en la cuota derivada de las rentas obtenidas de la actividad de promoción inmobiliaria (nota 4.r), 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 2021

CONCEPTO	SALDO 01/01/2021	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2021
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	5.318.632	2.800.032	12.741	(9.882)	(140.638)	7.980.884
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.243.537	0	0	(10.902)	0	1.232.635
Subvención promoción VPO Gob. de Cantabria	64.733	0	(12.741)	0	0	51.992
Terrenos cedidos	534.018	0	0	0	0	534.018
TOTALES	7.160.920	2.800.032	0	(20.785)	(140.638)	9.799.529

Ejercicio 2020

CONCEPTO	SALDO 01/01/2020	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2020
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	4.470.890	927.267	46.355	0	(125.881)	5.318.632
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.561.743	0	0	(296.248)	(21.957)	1.243.537
Subvención promoción VPO Gob. de Cantabria	111.089	0	(46.355)	0	0	64.733
Terrenos cedidos	534.018	0	0	0	0	534.018
TOTALES	6.677.740	927.267	0	(296.248)	(147.838)	7.160.920

- 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 2021 y 2020 han sido:



000313178

CLASE 8ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2021

CONCEPTO	SALDO 01/01/2021	AUMENTOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2021
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	390.677	0	(10.169)	380.508
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	390.677	0	(10.169)	380.508
Efecto impositivo	(97.669)	0	2.542	(95.127)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	293.008	0	(7.627)	285.381

Ejercicio 2020

CONCEPTO	SALDO 01/01/2020	AUMENTOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2020
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	400.847	0	(10.169)	390.677
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	400.847	0	(10.169)	390.677
Efecto impositivo	(100.212)	0	2.542	(97.669)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	300.635	0	(7.627)	293.008

- 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 1.232.635 euros (1.243.537 euros en 2020), 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:



000313179

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2021

CONCEPTO	SALDO 01/01/2021	BAJAS	REVERSIÓN TERRENO	SALDO 31/12/2021
Terrenos Salces	12.020	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	77.089
Terreno Hospital Reinoso	401.000	0	0	401.000
Terreno Laredo	43.909	0	0	43.909
TOTALES	534.018	0	0	534.018

Ejercicio 2020

CONCEPTO	SALDO 01/01/2020	BAJAS	REVERSIÓN TERRENO	SALDO 31/12/2020
Terrenos Salces	12.020	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	77.089
Terreno Hospital Reinoso	401.000	0	0	401.000
Terreno Laredo	43.909	0	0	43.909
TOTALES	534.018	0	0	534.018

- 14.6 El detalle de las subvenciones de explotación recibidas en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Aportación dineraria del Gobierno de Cantabria	625.000	635.668
Subvención personal en prácticas	9.872	0
Subvención Explotación Proyecto SUDOE	46.293	38.959
Coste asumido para reformas pisos Liberbank	57.159	93.848
SUBVENCIÓN EXPLOTACIÓN	738.324	768.475

La Sociedad ha percibido en 2021 aportaciones dinerarias del Gobierno de Cantabria por importe de 625.000 euros (635.668 euros en 2020), 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 57.159 euros de Liberbank (93.848 euros en 2020) 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 2021, no se producirán incumplimientos de las condiciones exigidas.



000313180

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

NOTA 15 - PASIVOS FINANCIEROS

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

CONCEPTO	Nota	2021			2020		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		4.298.615	574.320	4.872.935	4.639.775	656.422	5.296.197
Deudas con empresas de grupo y asociadas	22.3	10.787.400	1.650.384	12.437.784	4.965.292	3.260.892	8.226.184
Provisiones	19	157.140	0	157.140	144.989	0	144.989
Fianzas recibidas		54.781	854	55.634	43.974	854	44.828
Pasivos por impuesto diferido	16	95.127	0	95.127	97.670	0	97.670
Acreedores comerciales no corrientes		185.113	0	185.113	193.131	0	193.131
Deudas transf. en subv., donac. y legados		0	50.023	50.023	0	2.000.032	2.000.032
Depósitos recibidos		0	71	71	0	1.467	1.467
Proveedores de inmovilizado		0	3.122.473	3.122.473	0	85.139	85.139
Proveedores		0	68.649	68.649	0	80.362	80.362
Acreedores varios		0	203.841	203.841	0	167.566	167.566
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	79	79	0	256	256
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	96.030	96.030	0	110.681	110.681
Anticipos de clientes	10	0	106.000	106.000	0	0	0
Periodificaciones		0	8.018	8.018	0	8.018	8.018
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS		15.578.176	5.880.741	21.458.917	10.084.831	6.371.687	16.456.518

- 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 2021

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Intereses	Total
2022	570.432	3.888	574.320	345.000	1.305.384	0	1.650.384
2023	299.654	0	299.654	345.000	0	0	345.000
2024	299.654	0	299.654	345.000	2.237.239	0	2.582.239
2025	299.654	0	299.654	345.000	0	0	345.000
2026	299.654	0	299.654	345.000	0	0	345.000
POSTERIORES	3.100.000	0	3.100.000	1.207.500	5.962.661	0	7.170.161
IMPORTE TOTAL	4.869.047	3.888	4.872.935	2.932.500	9.505.284	0	12.437.784



000313181

CLASE 8ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2020

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Intereses	Total
2021	652.534	3.888	656.422	1.646.177	1.601.792	12.922	3.260.892
2022	298.257	0	298.257	345.000	870.131	0	1.215.131
2023	298.257	0	298.257	345.000	0	0	345.000
2024	298.257	0	298.257	345.000	0	0	345.000
2025	298.257	0	298.257	345.000	0	0	345.000
POSTERIORES	3.446.749	0	3.446.749	1.552.500	1.162.661	0	2.715.161
IMPORTE TOTAL	5.292.309	3.888	5.296.197	4.578.677	3.634.584	12.922	8.226.184

- 15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2021

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUUESTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	1.239.347	0	1.239.347
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	471.032	652	471.684
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	1.420.834	1.748	1.422.582
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	249.259	98	249.357
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	167.390	376	167.766
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	223.118	145	223.263
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	561.030	233	561.263
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	503.632	627	504.259
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	33.405	9	33.414
TOTAL	9.494.475	4.869.047	3.888	4.872.934

Ejercicio 2020

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUUESTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	1.419.439	0	1.419.439
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	501.206	652	501.858
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	1.501.800	1.748	1.503.548
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	264.606	98	264.704
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	176.586	376	176.963
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	235.378	145	235.522
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	589.950	233	590.182
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	568.315	627	568.941
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	35.029	9	35.038
TOTAL	9.494.475	5.292.309	3.888	5.296.197



CLASE 8ª



000313182

- 15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 8.039.879 euros (8.193.282 euros en 2020) (nota 7.9), así como existencias por importe de 586.992 euros (815.261 euros en 2020) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2021 restan por pagar 4.869.047 euros (5.257.279 euros en 2020).

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 2021 por el préstamo recibido asciende a 2.932.500 euros (3.277.500 euros a 31 de diciembre de 2020).

- 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 2021 por los préstamos recibidos asciende a 0 euros (a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 1.301.177 euros), ascendiendo los créditos pignorados a la fecha a 0 euros (a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 2.113.404 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 278.677 euros (360.091 euros en 2020).

- 15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 3.888 euros (16.810 euros en 2020).

- 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:



CLASE 8.ª



000313183

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.

Los principales créditos reflejados en el balance de situación adjunto corresponden al Gobierno de Cantabria y tienen su origen en la prestación de servicios por encargos recibidos y en aportaciones para financiar actividades (nota 11.1). Estos créditos no presentan riesgo de cobro, en la medida en que están recogidos en los correspondientes convenios y acuerdos de concesión, además de los Presupuestos Generales de Cantabria.

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 2021, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 1.271.269 euros (783.770 euros en 2020).

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 (las deudas con sociedades del grupo están contratadas a tipo fijo), estimándose que no existe un riesgo significativo por el incremento de tipos, siendo perfectamente asumibles para la sociedad. El efecto de una variación de 50 puntos básicos sobre la deuda contratada a tipo variable hubiera tenido un impacto aproximado en el resultado del ejercicio de unos 25.000 euros (28.000 euros en 2020).

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. 32 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, 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,



000313184

CLASE 8.^a

UNIPERSONAL

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

municipales y provinciales. De esta forma, la Sociedad aplica esta bonificación a la cuota derivada de las rentas obtenidas de la actividad de promoción inmobiliaria, por lo que en aplicación práctica de dicho beneficio fiscal, no se reflejan activos ni pasivos diferidos, ni tampoco se devenga concepto alguno como "Impuesto sobre Beneficios", en relación con esta actividad.

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

CONCEPTO	31-12-21	31-12-20
Activos por impuesto corriente	0	0
· Impuesto sobre sociedades	0	0
Otros créditos con Administraciones Públicas	6.293.203	4.759.156
· Hacienda Pública IVA	21.881	4.692
· Otras administraciones públicas deudoras	6.271.322	4.754.465
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	6.293.203	4.759.156
Pasivos por impuesto diferido	95.127	97.670
Otras deudas con Administraciones Públicas	96.030	110.681
· Hacienda Pública IVA	0	12.920
· Hacienda Pública retenciones	63.092	34.641
· Otras administraciones públicas acreedoras	12.055	44.831
· Organismos de la Seguridad social acreedores	20.882	18.289
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	191.157	208.350

- 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	2021	2020
Resultado contable del ejercicio	287.880	419.885
Diferencias permanentes		
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	0	0
- Otros gastos no deducibles	0	90
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores		
- Reversión amortización contable no deducible fiscalmente	(10.835)	(10.835)
BASE IMPONIBLE PREVIA I.S. (RESULTADO FISCAL)	277.045	409.140
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores	(277.045)	(409.140)
BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)	0	0
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



000313185

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- 16.4 Tanto en el ejercicio 2021 como en el ejercicio 2020, no hubo gasto por impuesto sobre beneficios imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 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 2021		Ejercicio 2020	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	2.800.032	0	927.267	0
Subvenciones recibidas	2.800.032	0	927.267	0
Transferencias a la cuenta de P.G.	(171.593)	2.542	(158.008)	2.542
Subvenciones recibidas	(171.593)	2.542	(158.008)	2.542
TOTAL	2.628.439	2.542	769.259	2.542

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

CONCEPTO	Registrados en patrimonio neto	
	Subvenciones de capital	Total
Saldo al 01-01-20	100.212	100.212
Bajas	(2.542)	(2.542)
SALDO AL 31-12-20	97.670	97.670
Bajas	(2.542)	(2.542)
SALDO AL 31-12-21	95.127	95.127

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 2021, existen las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2018	184.625
TOTAL	184.625

- 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.



CLASE 8ª



000313186

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

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	2021	2020
Venta de edificaciones	75.000	10.744
Alquileres de viviendas	575.567	489.727
Alquileres de otros inmuebles	1.026.543	1.031.194
Redacción de estudios y proyectos (nota 1.3.1)	120.235	198.330
Asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc. (nota 1.3.4)	397.199	0
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional (nota 1.3.3)	284.094	281.530
Informes y gestión página web Observatorio de la Vivienda (nota 1.3.2)	43.625	22.915
Servicios de gestión de préstamos reintegrable	0	2.700
Ventas y servicios por otras acciones ejecutadas	97.892	74.946
TOTAL	2.620.156	2.112.085

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	2021	2020
Pérdidas/Reversión por deterioro terrenos	1.133	0
Obras y servicios realizados por terceros	(2.079.508)	(945.871)
APROVISIONAMIENTOS	(2.078.375)	(945.871)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	1.483.754	1.005.327
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(231.875)	(422.047)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	(62.097)	4.062
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	1.189.782	587.343
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(888.593)	(358.529)

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:



000313187

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

CONCEPTO	2021	2020
Sueldos y salarios	(676.008)	(604.969)
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	(676.008)	(604.969)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(169.374)	(183.746)
CARGAS SOCIALES	(169.374)	(183.746)

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2021	2020
Arrendamientos y cánones	207.132	191.565
Reparación y conservación	86.063	76.160
Servicios de profesionales independientes	59.395	50.191
Primas de seguros	110.256	92.917
Servicios bancarios y similares	1.191	741
Publicidad y propaganda	61.942	30.063
Suministros	52.642	43.091
Otros servicios	280.518	253.153
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	859.139	737.881
Otros tributos	81.467	325.092
TOTAL TRIBUTOS	81.467	325.092
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	40.775	72.196
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(32.084)	(13.590)
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	8.690	58.606
TOTAL	949.296	1.121.579

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 regularización de saldos e indemnizaciones de seguros.

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:



CLASE 8.^a



000313188

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2021

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	5,97	3	5	8
Titulado Medio	3,69	1	4	5
Jefe Administrativo 2ª	0,72	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,55	1	4	5
TOTAL	18,92	8	15	23

Ejercicio 2020

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

Durante el ejercicio 2021 no hay empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento (al igual que en el ejercicio 2020).

En el 2021 el consejo de administración está compuesto por 4 hombres y 3 mujeres (en 2020 el consejo de administración estaba compuesto por 4 hombres y 3 mujeres).

- 17.7 El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios de auditoría han ascendido a 13.100 euros (13.100 euros en 2020).

NOTA 18 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

- 18.1 Al 31 de diciembre de 2021, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 44.939 euros (302.008 euros en 2020). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2021 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:



CLASE 8.^a
ECONOMÍA



000313189

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

AVAL	CONCEPTO	2021	2020
Aval bancario	CAMPUZANO	0	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	GARAJES N.MONTAÑA	25.962	25.962
Depósito efectivo	OBRAS EDIF. PRÉSMANES	2.250	2.350
Depósito efectivo	VEHÍCULOS	0	600
TOTAL		44.939	302.008

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 01-01-2021	144.989
Dotación provisión	12.731
Aplicación provisión	(580)
Saldo a 31-12-2021	157.140

- 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.
- 19.3 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 ha visto en la obligación de actuar por la responsabilidad contractual derivada de los contratos de compraventa, en base al artículo 1.964 del Código Civil. Si bien este precepto establece actualmente un plazo de prescripción para estas acciones de 5 años, el mismo fue modificado por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que en una disposición transitoria regula las obligaciones surgidas antes de la entrada en vigor de la Ley (7 de octubre de 2020), las cuales se entienden prescritas a los 15 años. En este caso, como las viviendas fueron entregadas en marzo de 2006, la responsabilidad contractual de GESVICAN frente a los compradores prescribiría en 2021.



CLASE 8.^a



000313190

En estas circunstancias, la Sociedad inició 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 para restablecer las condiciones de seguridad de la Comunidad de Propietarios. En este sentido, en base al artículo 20 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, se declaró la emergencia de las obras de derrumbe. Estas actuaciones, que tiene un presupuesto conjunto aproximado de 5.870.000 euros, incluyendo las indemnizaciones a los propietarios de vehículos siniestrados y otros costes colaterales derivados del proceso de reconstrucción, se vienen desarrollando en dos fases: en una primera, ya ejecutada, se han acometido los trabajos de apuntalamiento, estabilización, desescombro, vigilancia, asistencia técnica y redacción de proyecto de ejecución y una segunda fase de reconstrucción de los aparcamientos, actualmente en ejecución y que está previsto concluir en el año 2022. De esta manera, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha incurrido en unos costes de obra de 2.489.082 euros (1.005.327 euros al 31 de diciembre de 2020), importe activado dentro de la partida "II. Existencias. 3. Obra en curso. b) De ciclo corto de producción" del activo del balance de situación adjunto (nota 10.2), en la medida en que espera recuperarlos de las partes que resulten responsables del siniestro. Por otro lado, la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria ha realizado aportaciones para para financiar las obras por importe de 2.489.082 euros al 31 de diciembre de 2021 (1.162.661 euros al 31 de diciembre de 2020), registrado dentro de la partida "III. Deudas con empresas de grupo y asociadas a l/p" del pasivo no corriente del balance adjunto (ver nota 22.2).

Asumiendo que frente a los adquirentes de las plazas de garaje GESVICAN tiene responsabilidad contractual por razón de los contratos de compraventa, al haberse producido el derrumbe dentro del plazo quincenal, se considera plenamente legitimada para, una vez asumida la obligación de desescombro y limpieza, repetir contra los responsables del siniestro, que serían, por un lado el Ayuntamiento de Santander y por otro los Agentes que intervinieron en el proceso edificador, siguiendo el criterio de los informes técnicos redactados para establecer las causas del derrumbe.

En este sentido, con fecha 9 de diciembre de 2021 la Sociedad ha presentado, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Dos de Santander, demanda frente al Ayuntamiento de Santander solicitando la declaración de responsabilidad patrimonial en la causación del derrumbe, al determinarse como una de las causas del mismo el excesivo relleno sobre la cubierta de los garajes realizado por el ayuntamiento durante las obras. En la demanda se reclaman 1.045.319 euros, cantidad que había abonado hasta dicha fecha GESVICAN por las obras ya realizadas en los garajes afectados, así como con motivo de los múltiples procedimientos judiciales instados por parte de los propietarios de los garajes, dejando expresamente abierta la petición respecto a las cantidades que se vayan devengando en el futuro como consecuencia de los pagos que efectúe la Sociedad por la reconstrucción de los garajes. La demanda ha sido admitida a trámite, estimando que será resuelta a lo largo del 2022. Su importancia estriba no solo en el objetivo de tener un criterio judicial que determine el alcance de la responsabilidad del Ayuntamiento, sino también porque dicho criterio va a marcar la pauta que, en su caso, pueda seguirse adicionalmente frente a los Agentes intervinientes en el proceso constructivo.



CLASE 8.^a



000313191

A este respecto, GESVICAN ha venido interponiendo diversas demandas de conciliación frente a los distintos Agentes intervinientes con la finalidad de interrumpir la prescripción, poniendo en su conocimiento la existencia del Procedimiento Contencioso Administrativo y la expresa reserva de acciones para su ejercicio frente a ellos, en caso de que el Juzgado estime que al ayuntamiento no es responsable o solo lo es parcialmente. Las demandas de conciliación han concluido sin avenencia, si bien algunas están pendientes de celebración a la fecha.

Por otra parte, también están en curso diversos procedimientos promovidos frente a la Sociedad por algunos propietarios de vehículos siniestrados en el derrumbe en reclamación de cantidades en concepto de daños sufridos por los mismos. Todos los procedimientos se tramitan como juicios verbales y actualmente se encuentran pendientes de señalarse la Audiencia Previa, si bien se espera que se acuerde la acumulación de los procedimientos y que sean resueltos a lo largo de 2022. A diferencia de la tesis que defiende la Sociedad en el caso de los propietarios de las viviendas, frente a los que se entiende y mantiene que GESVICAN tiene responsabilidad contractual en su condición de vendedora de los pisos, en el supuesto de los vehículos defenderemos que, de existir responsabilidad, esta sería exigible a los agentes que intervinieron en el proceso edificador y no a GESVICAN, en base al supuesto regulado en los artículos 1908 y 1.909 del Código Civil, especialmente este segundo, puesto que en él se define la responsabilidad directa de arquitecto y constructor por defectos de construcción.

En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, de acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores legales de la Sociedad, no es posible determinar el desenlace final de los procesos judiciales iniciados y de los que pudieran derivarse en un futuro ni, por consiguiente, las eventuales consecuencias económicas para la Sociedad, si bien se considera que en ningún caso serán significativas por los argumentos expuestos anteriormente.

- 19.4 Con fecha 3 de marzo de 2021, una comunidad de propietarios de viviendas interpuso demanda de juicio civil ordinario contra GESVICAN ante el Juzgado de Primera Instancia nº7 de Santander, en reclamación de responsabilidades por patologías y daños constructivos en los edificios de la Comunidad, solicitando una indemnización de 1.402.599 euros, o en su defecto la señalada pericialmente en el procedimiento, para hacer frente a las reparaciones de los daños. Habiéndose celebrado el 3 de febrero de 2022 la vista del juicio ordinario, con fecha 10 de febrero de 2022 se ha emitido sentencia desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios, quien, con posterioridad, ha interpuesto recurso de apelación ante el mismo Tribunal, que está pendiente de resolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. De acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores legales de la Sociedad, y a la vista de la resolución en Primera Instancia, es improbable que se deriven obligaciones para GESVICAN como consecuencia de este procedimiento.



CLASE 8.ª



000313192

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

- 20.1 Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos ni inversiones derivados de la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, la dirección de la sociedad considera que no existe necesidad de provisionar ninguna cantidad al respecto, al no haberse detectado contingencias ni responsabilidades en este campo.
- 20.2 A la Sociedad no le han sido adjudicados derechos de emisión de gases de efecto invernadero a través de un Plan Nacional de Asignación, en virtud de lo dispuesto en la Ley 1/2005, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero, considerándose que no existe necesidad de provisionar cantidad alguna al respecto.

NOTA 21 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

- 21.1 Excepto por lo indicado en las notas 11.4 y 19.4 de la memoria, no existe ningún otro acontecimiento significativo posterior al cierre del ejercicio digno de mención que afecte a las cuentas anuales o a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

NOTA 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 13ª y 15ª 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:



CLASE 8ª



000313193

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

CONCEPTO	2021	2020
Encomienda de gestión redacción de proyectos	120.235	198.330
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	284.094	281.530
Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	0	2.700
Encomienda de gestión redacc. informes y gestión de la pág. web del Observatorio de la Vivienda	43.625	22.915
Encargo de la realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	397.199	0
Aportación dineraria para la gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	625.000	500.000
Aportaciones dinerarias para la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación con objeto de ampliación del parque público de vivienda en alquiler	800.000	3.062.967
Aportación para financiar las obras de los Garajes de Nueva Montaña	1.322.859	1.162.661
Aportación para financiar otras actividades	3.477.141	0
Ingresos por servicios prestados por la gestión del Fondo de Derribos	97.892	74.946
Ingresos por alquiler de inmuebles	974.537	978.926
Gastos por canon de inmuebles	3.600	3.600
Gastos por intereses	210.156	280.732
Ingresos por intereses	52.104	115.305
Créditos recibidos por la Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	0	13.250
Créditos recibidos del Instituto Cantabro de Finanzas	2.339.414	1.249.175
Créditos pagados al Instituto Cantabro de Finanzas	2.646.309	2.514.819

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

DENOMINACIÓN	2021	2020
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	108.306	2.155.192
Anticipo de clientes (nota 10.4)	106.000	0
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(10.787.400)	(4.965.292)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(1.650.384)	(3.260.892)

22.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2020).

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:



000313194

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Ejercicio 2021

Concepto	Encargo para asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	Encargo para redacción de informes y estudios en materia de vivienda
Presupuesto Comprometido	2.047.346	18.307
<u>Financiación:</u>		
Ejercicio 2022	895.134	18.307
Ejercicio 2023	795.134	0
Ejercicio 2024	357.078	0
Total	2.047.346	18.307

Ejercicio 2020

Concepto	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda de gestión Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional	Encargo para redacción de informes y estudios en materia de vivienda	Derechos de cobro por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)
Presupuesto Comprometido	339.202	284.191	62.737	1.369.030
<u>Financiación:</u>				
Ejercicio 2021	209.764	284.191	44.430	1.369.030
Ejercicio 2022	129.438	0	18.307	0
Ejercicio 2023	0	0	0	0
Ejercicio 2024	0	0	0	0
Total	339.202	284.191	62.737	1.369.030

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



CLASE 8.^a



000313195

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

- 22.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 176.962 euros (212.313 euros en 2020).
- 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 2021 ha sido de 2.704 euros (2.654 en 2020).
- 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 2021, los Administradores así como las personas vinculadas, no poseen directa y/o indirectamente, ninguna participación en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que desarrolla la Sociedad.

NOTA 23 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. REAL DECRETO 635/2014 DE 25 DE JULIO

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

	2021	2020
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	11	13
Ratio de operaciones pagadas	11	13
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	1
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	2.913.064	1.564.051
Total pagos pendientes	37.315	53.891

A efectos del cálculo del periodo medio de pago a proveedores la Sociedad tiene la consideración de Administración Pública, al ser una entidad dependiente del Gobierno de Cantabria y estar integrada dentro del Sistema Europea de Cuentas Nacionales (SEC-2010), tal y como recoge el artículo 2.1 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que delimita el ámbito subjetivo de la aplicación del



CLASE 8.^a



000313196

GESVICAN, S.L. (Unipersonal), M.P.

Memoria ejercicio 2021

Real Decreto 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, por el que se desarrolla la metodología de cálculo de las Administraciones Públicas y las condiciones y procedimiento de retención de recursos de los regímenes de financiación.

El período medio de pago definido en el Real Decreto 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, mide el retraso en el pago de la deuda comercial en términos económicos. Esta 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. En aras a facilitar una información más fiel sobre los plazos reales de pago, se muestran los días transcurridos desde la fecha de conformidad de las facturas hasta la fecha de su pago material por parte de la Sociedad. A estos efectos, no se consideran las retenciones de obra, garantías retenidas al constructor, característica del sector de actividad de la Sociedad, que se le pagan según el plazo de garantía de obra establecido, por si se produjera alguna deficiencia en la construcción efectuada.



CLASE 8.^a



000313197

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

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2021

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 2020	419.883
Ejercicio 2021	287.880

2. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.

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

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

El convenio de encomienda de gestión que tiene por objeto la realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras de carreteras, municipales, hidráulicas, portuarias, de movilidad sostenible y en materia de ordenación del territorio, arquitectura y urbanismo, necesarios para la ejecución de las actuaciones e inversiones contempladas en los Planes de la Consejería, se está ejecutando según los establecido en dicho convenio.



CLASE 8.^a



000313198

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

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.