

**GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U., M.P.**  
**Cuentas anuales e Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023,**  
**junto con el Informe de Auditoría**

**GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U., M.P.**  
**Cuentas anuales e Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023,**  
**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 2023, 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 2023, 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 las incertidumbres asociadas a las posibles consecuencias que pudieran derivarse para la Sociedad de los procedimientos judiciales en que actualmente se encuentra inmersa y que se informan en la nota 19 de la memoria adjunta. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

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

#### Registro de las aportaciones recibidas del Gobierno de Cantabria

##### *Descripción del riesgo*

Tal como se informa en la nota 22.2 de la memoria adjunta, la Sociedad recibe importantes aportaciones del Gobierno de Cantabria, las cuales van destinadas a financiar determinadas actuaciones que no están incluidas en los encargos específicos realizados a la Sociedad en su condición de medio propio y servicio técnico del Gobierno. De acuerdo con los criterios de registro y valoración de estas aportaciones, que se indican en la nota 4.r) de la memoria, las mismas pueden revestir forma de subvención, cuando van destinadas a financiar actividades específicas de "interés público o general", registrándose directamente en fondos propios en caso contrario.

El hecho de que las aportaciones del Gobierno de Cantabria puedan presentar diferentes tratamientos contables, unido a los importes tan significativos de las mismas, hacen que este aspecto sea considerado como relevante por nuestra parte.

##### *Respuesta de auditoría*

Nuestros procedimientos de auditoría en este aspecto han incluido el entendimiento de los procesos establecidos por la Sociedad para la gestión y registro contable de las aportaciones y el análisis de todos los expedientes que han tenido efectos en el ejercicio, mediante la comprobación de las diferentes resoluciones de concesión y de la justificación documental de las actuaciones realizadas, la obtención de la confirmación de pagos y obligaciones reconocidas por parte del Gobierno de Cantabria y la verificación del adecuado tratamiento contable otorgado a cada una de las aportaciones. Adicionalmente, hemos analizado y concluido sobre la información revelada en la memoria de las cuentas anuales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

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

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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.

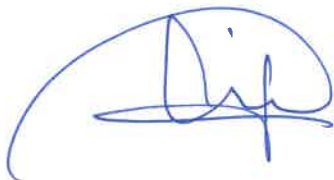
En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de 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  
12 de abril de 2024

### **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**

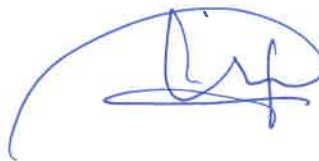
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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





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



001032988

---

**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 2023**

---

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 2023, extendidas e identificadas en 66 hojas de papel timbrado de la clase 8<sup>a</sup>, serie OP, números 0147282 a 0147347 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<sup>a</sup>, Serie OO, números 1032988 y 1032989.

Santander, veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro.



CLASE 8.<sup>a</sup>



001032989

ROBERTO MEDÍA SAINZ

D.N.I. 20.193.065-P

En calidad de Presidente del Consejo de Administración

AMA BELÉN RUIZ SAN MILLÁN

D.N.I. 20.213.623-G

En calidad de Vicepresidenta del Consejo de Administración

VÍCTOR MANUEL GIL ELIZALDE

D.N.I. 13.733.546-Q

En calidad de Vocal

MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ CAMUS

D.N.I. 20.207.709-R

En calidad de Vocal

CARLOS MONTES GARCÍA

D.N.I. 13.937.839-T

En calidad de Vocal

FRANCISCO JAVIER VIAR FERNÁNDEZ

D.N.I. 13.744.353-J

En calidad de Vocal

RODOLFO CANAL BEDIA

D.N.I. 13.720.196-Y

En calidad de Vocal



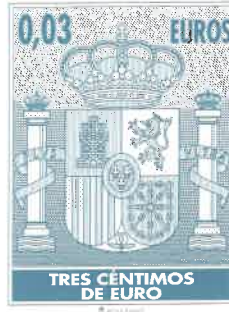
CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147282

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal) M.P.  
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2023	31/12/2022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.306.868</b>	<b>36.574.259</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>28.340.007</b>	<b>26.932.929</b>
I. Inmovilizado intangible	5	9.071	5.303	A-1) Fondos Propios		14.508.779	14.556.644
5. Aplicaciones informáticas		9.071	5.303	I. Capital	13	3.260.000	3.260.000
II. Inmovilizado material	6	909.156	981.965	1. Capital escriturado		3.260.000	3.260.000
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		909.156	981.965	II. Prima de emisión	13	775.765	775.765
III. Inversiones inmobiliarias	7	28.230.339	28.781.145	III. Reservas	13	8.453.379	8.175.245
1. Terrenos		5.476.132	5.508.363	1. Legal y estatutarias		652.000	652.000
2. Construcciones		22.754.207	23.272.782	2. Otras reservas		7.801.379	7.523.245
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	49.506	47.645	VI. Otras aportaciones de socios	13.2	2.772.167	2.067.500
5. Otros activos financieros		49.506	47.645	VII. Resultado del ejercicio	3	(752.532)	278.134
VII. Deudores comerciales no corrientes	11	7.108.796	6.758.201	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	13.831.228	12.376.285
2. Otros deudores no corrientes		7.108.796	6.758.201	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.344.007</b>	<b>13.191.021</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.495.860</b>	<b>5.568.654</b>	I. Provisiones a largo plazo	15-19	996.388	172.140
II. Existencias	10	3.375.168	2.833.913	4. Otras provisiones		996.388	172.140
2. Terrenos y solares		2.504.214	1.860.135	II. Deudas a largo plazo	15	755.244	3.950.409
a) De ciclo largo de producción		2.504.214	1.860.135	2. Deudas con entidades de crédito		689.156	3.887.819
3. Obras en curso		216.004	0	5. Otros pasivos financieros		66.087	62.590
a) De ciclo largo de producción		216.004	0	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-22	10.035.225	8.562.481
4. Edificios terminados		654.950	973.779	IV. Pasivos por impuesto diferido	15-16	388.073	328.895
b) De ciclo corto de producción		654.950	973.779	VI. Acreedores comerciales no corrientes	15	169.077	177.095
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	2.582.183	2.127.072	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.118.714</b>	<b>2.018.963</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios		58.215	42.075	III. Deudas a corto plazo	15	803.676	609.974
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		58.215	42.075	2. Deudas con entidades de crédito		187.989	515.508
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	22	310.130	796.324	5. Otros pasivos financieros		615.686	94.466
3. Deudores varios		165.921	239.391	IV. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-22	2.147.386	1.119.367
5. Activos por impuesto corriente	16	6.029	0	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	159.634	281.604
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	2.041.887	1.049.282	1. Proveedores		0	68.649
IV. Inversiones en emp. de grupo y asociadas a c/p	22.3	5.169	0	b) Proveedores a corto plazo		0	68.649
2. Créditos a empresas		5.169	0	3. Acreedores varios		88.848	106.322
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	12.773	29.946	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		102	102
5. Otros activos financieros		12.773	29.946	5. Pasivos por impuesto corriente	16	0	20.632
VI. Periodificaciones a corto plazo		6.760	5.760	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	70.684	85.898
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	1.513.807	571.963	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	8.018	8.018
1. Tesorería		1.513.807	571.963				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>43.802.728</b>	<b>42.142.913</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>43.802.728</b>	<b>42.142.913</b>



OP0147283

## CLASE 8.ª

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022  
(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2023	2022
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.323.550	2.990.375
a) Ventas	10	0	22.795
b) Prestaciones de servicios		2.323.550	2.967.580
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	(102.824)	3.217.719
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	7.6	346.014	169.165
4. Aprovisionamientos	17	(497.929)	(4.261.179)
b) Consumo de terrenos y solares		(187.119)	0
c) Obras y servicios realizados por terceros		(310.810)	(4.261.179)
5. Otros ingresos de explotación		693.464	965.699
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		83.389	107.623
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	610.075	858.076
6. Gastos de personal	17	(969.079)	(1.070.887)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(744.578)	(844.812)
b) Cargas sociales		(224.501)	(226.075)
7. Otros gastos de explotación	17	(985.530)	(1.095.734)
a) Servicios exteriores		(819.351)	(893.149)
b) Tributos		(147.437)	(170.129)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.	11.4	(18.742)	(32.455)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(830.497)	(715.375)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	351.477	239.662
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	(203.886)	7.076
a) Deterioro y pérdidas		(203.886)	0
b) Resultados por enajenaciones y otras		0	7.076
13. Otros resultados	17	(715.957)	(14.523)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(591.197)</b>	<b>431.998</b>
14. Ingresos financieros		45.044	58.735
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	22.3	1.324	4.084
b.2) De terceros		1.324	4.084
c) Imputación de subv., donaciones y legados de carácter financiero		43.721	54.651
15. Gastos financieros	15	(210.264)	(191.967)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	22.2	(79.487)	(134.906)
b) Por deudas con terceros		(130.777)	(57.061)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(165.220)</b>	<b>(133.232)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(756.417)</b>	<b>298.766</b>
19. Impuestos sobre beneficios	16	3.885	(20.632)
<b>A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(752.532)</b>	<b>278.134</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(752.532)</b>	<b>278.134</b>



OP0147284

CLASE 8.ª

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 2023 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2023	EJERC. 2022
<b>A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>	<b>3</b>	<b>(752.532)</b>	<b>278.134</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	1.221.519	2.764.805
VII. Efecto impositivo	14, 16	(88.491)	(236.311)
<b>B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>1.133.028</b>	<b>2.528.494</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	(351.477)	(239.662)
XIII. Efecto impositivo	14, 16	29.313	2.542
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I +II)</b>		<b>(322.164)</b>	<b>(237.119)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>58.332</b>	<b>2.569.509</b>

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

CONCEPTO	CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	OTRAS APORT. DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBV., DON. Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>3.260.000</b>	<b>775.765</b>	<b>7.887.365</b>	<b>0</b>	<b>287.880</b>	<b>10.084.910</b>	<b>22.295.920</b>
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	<b>3.260.000</b>	<b>775.765</b>	<b>7.887.365</b>	<b>0</b>	<b>287.880</b>	<b>10.084.910</b>	<b>22.295.920</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	278.134	2.291.375	2.569.509
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	287.880	0	(287.880)	0	0
3. Otras variaciones de Patrimonio neto	0	0	0	2.067.500	0	0	2.067.500
<b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>3.260.000</b>	<b>775.765</b>	<b>8.175.245</b>	<b>2.067.500</b>	<b>278.134</b>	<b>12.376.285</b>	<b>26.932.929</b>
II. Ajustes por errores 2022 (nota 2.5)	0	0	0	0	0	644.079	644.079
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>	<b>3.260.000</b>	<b>775.765</b>	<b>8.175.245</b>	<b>2.067.500</b>	<b>278.134</b>	<b>13.020.364</b>	<b>27.577.008</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	(752.532)	810.864	58.332
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	278.134	0	(278.134)	0	0
3. Otras variaciones de Patrimonio neto	0	0	0	704.667	0	0	704.667
<b>E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	<b>3.260.000</b>	<b>775.765</b>	<b>8.453.379</b>	<b>2.772.167</b>	<b>(752.532)</b>	<b>13.831.228</b>	<b>28.340.007</b>



OP0147285

## CLASE 8.ª

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022  
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2023	2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.		<b>(756.417)</b>	<b>298.766</b>
2. Ajustes del resultado.		<b>1.663.930</b>	<b>636.034</b>
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	830.497	715.375
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		195.442	19.164
c) Variación de provisiones (+/-)	19	824.248	15.000
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(351.477)	(239.662)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		0	(7.076)
g) Ingresos financieros (-)		(45.044)	(58.735)
h) Gastos financieros (+)		210.264	191.967
3. Cambios en el capital corriente.		<b>216.803</b>	<b>(3.625.840)</b>
a) Existencias (+/-)		(28.885)	13.660
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		439.432	(185.159)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(1.000)	0
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(101.337)	(213.627)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(824.248)	(15.000)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		732.841	(3.225.714)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		<b>(187.996)</b>	<b>(133.232)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(210.264)	(191.967)
c) Cobros de intereses (+)		45.044	58.735
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(22.776)	0
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		<b>936.320</b>	<b>(2.824.273)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		<b>(77.588)</b>	<b>(4.286.220)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		(5.169)	0
b) Inmovilizado intangible.		(7.294)	(3.757)
c) Inmovilizado material.		(38.286)	(958.352)
d) Inversiones inmobiliarias		(22.942)	(3.301.752)
e) Otros activos financieros.		(3.896)	(22.359)
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>19.210</b>	<b>148.598</b>
d) Inversiones inmobiliarias		0	148.598
e) Otros activos financieros.		19.210	0
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		<b>(58.378)</b>	<b>(4.137.623)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		<b>1.704.667</b>	<b>5.395.994</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		704.667	2.067.500
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		1.000.000	3.328.494
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		<b>(1.640.764)</b>	<b>866.594</b>
a) Emisión		3.688.290	6.327.571
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)	22.2	3.100.000	6.280.455
4. Otras deudas (+)		588.290	47.116
b) Devolución y amortización de		(5.329.054)	(5.460.977)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(3.526.181)	(469.608)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)	22.2	(1.773.700)	(4.986.391)
4. Otras deudas (-)		(29.173)	(4.978)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		<b>0</b>	<b>0</b>
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 -11)		<b>63.903</b>	<b>6.262.589</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)</b>			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		571.963	1.271.269
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	1.513.807	571.963



CLASE 8.ª



OP0147286

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2023**

#### **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 resultas de la modificación de estatutos aprobada por la Junta General de Socios de fecha 8 de julio de 2021, la Sociedad pasó 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 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:



CLASE 8.ª



OP0147287

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

Memoria ejercicio 2023

*“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

En virtud del Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 36/2021, de 8 de abril, la Sociedad modificó 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. Posteriormente, por Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 84/2021, de 14 de octubre, se autorizó la modificación de los Estatutos Sociales, que fue aprobada por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Socios de fecha 8 de septiembre de 2022, elevado a público con fecha 10 de octubre de 2022, ante el notario don Emilio González-Madroño Gutierrez, con el número 2837 de los de su protocolo.

De esta manera, el art. 2º 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 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.*



OP0147288

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

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, del Ayuntamiento de Torrelavega, del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana 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.

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.



CLASE 8.ª



OP0147289

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

Memoria ejercicio 2023

*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.

En el ejercicio 2023 GESVICAN tiene la consideración de medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, del Ayuntamiento de Torrelavega, del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana 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 98,62 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



OP0147290

### 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 dos últimos años han sido las siguientes:

#### Ejercicio 2022

- Con fecha 9 de junio de 2022 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 1.500.000 euros a GESVICAN con destino financiar la “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



OP0147291

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

Memoria ejercicio 2023

- Con fecha 18 de agosto de 2022 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 2023

- Con fecha 15 de junio de 2023 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 “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 21 de septiembre de 2023 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 600.000 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.

Las actuaciones realizadas los ejercicios anteriores se informan en las correspondientes memorias de las cuentas anuales.

### **1.3 Encargos del Gobierno de Cantabria (Encomiendas de gestión)**

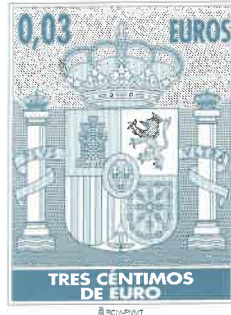
Se informa a continuación de los encargos recibidos por la Sociedad en su condición de medio propio personificado y servicio técnico del Gobierno de Cantabria, con trascendencia en los dos últimos ejercicios.

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

Con fecha 20 de mayo de 2022, se suscribe el convenio por el que se formaliza el encargo 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 Cantabria de Vivienda Protegida, así como prestar asesoramiento gratuito e inmediato para orientar a cualquier ciudadano afectado por una ocupación ilegal de una vivienda ofreciendo una aproximación a las alternativas legales actualmente en vigor, como medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.



CLASE 8.ª



OP0147292

### 1.3.2 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.

Con fecha 27 de octubre de 2023, se suscribe la prórroga del encargo a Gesvican por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Cantabria a través de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, por un plazo de 3 años, prorrogable como máximo 2 años más.

Con fecha 23 de noviembre de 2023, se aprueba el reajuste de las anualidades del encargo inicial.

### 1.3.3 Asistencia técnica en la redacción de informes, estudios, y documentación técnica competencia del ICASS

Con fecha 24 de junio de 2022, 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 Empleo y Políticas Sociales, que tiene por objeto la asistencia técnica en la redacción de informes, estudios, y documentación técnica y de supervisión de proyectos competencia del ICASS.

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



CLASE 8.ª



OP0147293

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

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

- b) Concesión demanial de fecha 11 de octubre de 2006 sobre una 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.



CLASE 8.ª



OP0147294

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

Memoria ejercicio 2023

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 2023. Igualmente, estuvo obligada a auditar las correspondientes al ejercicio anterior.

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

### 2.1 Imagen fiel

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 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 2022 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 26 de mayo de 2023.

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 2023, 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147295

## 2.2 Principios contables

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

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

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

## 2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

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



CLASE 8.ª



OP0147296

## 2.5 Cambios en criterios contables y Correcciones de errores

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

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha realizado subsanaciones de errores relativos a ejercicios anteriores que han implicado un cargo en la partida "II. Existencias. Terrenos y solares" del activo corriente del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2023 y un abono correlativo en la partida "A-3) Subvenciones, donaciones y legados", del Patrimonio neto del balance, por importe de 644.079 euros (notas 10.1 y 14.5). Estas correcciones se derivan del reconocimiento del valor de dos parcelas propiedad de la sociedad, parcialmente ocupadas por promociones construidas y entregadas en ejercicios anteriores y que, por error, fueron dadas de baja en su totalidad en el momento de la entrega de las viviendas. Dado que estos terrenos fueron adquiridos por contratos de cesión con los Ayuntamientos donde radican, se han imputado directamente como donación en el Patrimonio neto. No se han modificado los importes incluidos en las cuentas anuales de ejercicios anteriores al no considerarse significativos.

## NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2023 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2022, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 26 de mayo de 2023:

CONCEPTO	2023	2022
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	(775.296,82)	278.133,78
TOTAL BASE DE REPARTO	(775.296,82)	278.133,78
APLICACIÓN:		
* A reservas voluntarias	0,00	278.133,78
* A resultados negativos del ejercicio	(775.296,82)	0,00
TOTAL APLICACIÓN	(775.296,82)	278.133,78

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



CLASE 8.ª



OP0147297

3.3 No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

#### NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

a) Inmovilizado intangible.

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

Únicamente se reconoce un inmovilizado de naturaleza intangible cuando, además de cumplir la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable, cumple el criterio de identificabilidad, que implica que el elemento sea susceptible de ser separado de la empresa, o bien surja de derechos legales o contractuales. En caso contrario, se imputa directamente a gastos del ejercicio.

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

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.<sup>a</sup>



OP0147298

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 incurrían. 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
Instalaciones técnicas	10%
Mobiliario	10% - 20%
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.



CLASE 8.ª



OP0147299

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

Se valoran de acuerdo con los criterios generales del inmovilizado material, reflejando por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones, considerando que los terrenos tienen una vida ilimitada y, por tanto, no se amortizan.

Las inversiones realizadas en inmuebles alquilados se amortizan linealmente durante su vida útil (a un porcentaje del 2%-4%) o durante el periodo de duración del contrato de arrendamiento, si es inferior.

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

d) Deterioro de valor de activos no financieros.

A la fecha de cierre del ejercicio, la empresa evalúa si existen indicios de que alguno de sus activos puede haber sufrido una pérdida de valor (test de deterioro), lo cual sucede cuando el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior al valor contable del activo.

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



OP0147300

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.

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.



CLASE 8.ª



OP0147301

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 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



CLASE 8.ª



OP0147302

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.
- 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.



CLASE 8.ª



OP0147303

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.

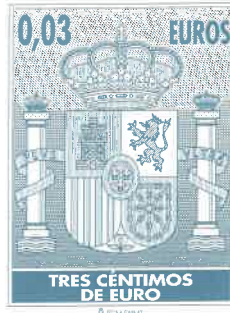
- j) Pasivos financieros.

La sociedad mantiene exclusivamente 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.



CLASE 8.ª



OP0147304

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.

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.

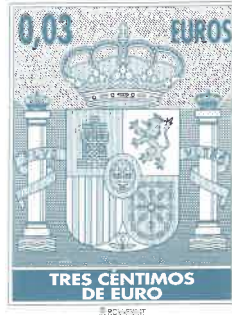
El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

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.



CLASE 8.ª



OP0147305

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.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147306

### 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.

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.



CLASE 8.ª



OP0147307

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

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

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

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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.



CLASE 8.ª



OP0147308

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.

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 específicas 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, principalmente, 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147309

- Aportaciones recibidas del Gobierno de Cantabria actuando en su condición de socio y que no financian la realización de una actividad concreta o de una actividad de “interés público o general”: 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<sup>a</sup> de la Ley de la IVA, que regula el régimen de no sujeción de los servicios prestados por las Administraciones Públicas. En este sentido, la nueva redacción del art. 7.8<sup>a</sup>, establece:

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

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

...

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



CLASE 8.ª



OP0147310

### NOTA 5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios 2023 y 2022 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2023	2022
Coste al 01-01	134.453	130.697
Altas	7.294	3.757
COSTE AL 31-12	141.747	134.453
Am. Acum. al 01-01	(129.151)	(126.807)
Dotaciones	(3.525)	(2.344)
AM. ACUM. AL 31-12	(132.676)	(129.151)
VALOR NETO AL 31-12	9.071	5.303

5.2 La amortización del inmovilizado intangible se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil estimada de los respectivos bienes, aplicándose un porcentaje del 33% para las aplicaciones informáticas.

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

CONCEPTO	2023	2022
Aplicaciones informáticas	126.331	125.699
TOTALES	126.331	125.699

### NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2023 y 2022 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2023	2022
Coste al 01-01	1.244.556	286.204
Altas	38.286	958.352
COSTE AL 31-12	1.282.843	1.244.556
Am. Acum. al 01-01	(262.591)	(249.708)
Dotaciones	(111.095)	(12.883)
AM. ACUM. AL 31-12	(373.686)	(262.591)
VALOR NETO AL 31-12	909.156	981.965



CLASE 8.ª



OP0147311

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	2023	2022
Mobiliario	79.116	78.980
Equipos proceso de información	164.789	163.589
TOTALES	243.906	242.570

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.

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 2023 y 2022 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2023

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-23	5.508.363	28.617.275	34.125.638
Altas	0	22.942	22.942
Trasposos	12.468	333.546	346.014
COSTE AL 31-12-23	5.520.831	28.973.762	34.494.593
Am. Acum. al 01-01-23	0	(5.344.493)	(5.344.493)
Dotaciones	0	(715.876)	(715.876)
AM. ACUM. AL 31-12-23	0	(6.060.368)	(6.060.368)
Deterioro al 01-01-23	0	0	0
Pérdidas por deterioro	(44.699)	(159.187)	(203.886)
DETERIORO AL 31-12-23	(44.699)	(159.187)	(203.886)
VALOR NETO AL 31-12-23	5.476.132	22.754.207	28.230.339



CLASE 8.ª



OP0147312

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

Memoria ejercicio 2023

Ejercicio 2022

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-22	5.563.220	28.375.253	33.938.473
Altas	0	179.279	179.279
Retiros	(60.925)	(100.355)	(161.280)
Trasposos	6.068	163.097	169.165
<b>COSTE AL 31-12-22</b>	<b>5.508.363</b>	<b>28.617.275</b>	<b>34.125.638</b>
Am. Acum. al 01-01-22	0	(4.664.102)	(4.664.102)
Dotaciones	0	(700.149)	(700.149)
Bajas	0	19.759	19.759
<b>AM. ACUM. AL 31-12-22</b>	<b>0</b>	<b>(5.344.493)</b>	<b>(5.344.493)</b>
<b>VALOR NETO AL 31-12-22</b>	<b>5.508.363</b>	<b>23.272.782</b>	<b>28.781.145</b>

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

El saldo corresponde al 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 2023 y de 2022, 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:



OP0147313

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

Ejercicio 2023

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	39	0	39
Novales	12	0	12
Polientes	13	1	14
Arenas de Iguña	31	2	33
Castañeda	1	0	1
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	4	0	4
Villaescusa	3	0	3
Ruiloba	5	0	5
Inmuebles adq. en Cantabria PPV al SAREB	37	0	37
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	16	1	17
Anero	13	0	13
Valdáliga	11	1	12
Reinosa	1	0	1
Laredo	20	0	20
Campuzano	21	1	22
Ganzo	36	0	36
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
<b>TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN</b>	<b>273</b>	<b>6</b>	<b>279</b>
Inmuebles cedidos SAREB	3	0	3
Inmuebles cedidos LIBERBANK	50	0	50
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	3	0	3
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>329</b>	<b>6</b>	<b>335</b>

Ejercicio 2022

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	39	0	39
Novales	11	1	12
Polientes	9	1	10
Arenas de Iguña	24	9	33
Castañeda	0	1	1
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	4	0	4
Villaescusa	3	0	3
Ruiloba	5	0	5
Inmuebles adq. en Cantabria PPV al SAREB	37	0	37
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	15	2	17
Anero	13	0	13
Valdáliga	12	0	12
Reinosa	1	0	1
Laredo	20	0	20
Campuzano	21	1	22
Ganzo	36	0	36
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
<b>TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN</b>	<b>260</b>	<b>15</b>	<b>275</b>
Inmuebles cedidos LIBERBANK	50	0	50
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	3	0	3
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>313</b>	<b>15</b>	<b>328</b>



CLASE 8.ª



OP0147314

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

Memoria ejercicio 2023

7.5 Durante 2023 se pasa a régimen de arrendamiento 4 viviendas que la sociedad tiene en existencias (2 viviendas en 2022).

7.6 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

Ejercicio 2023

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Polientes	4 viviendas	346.014
	TOTAL	346.014

Ejercicio 2022

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Polientes	2 viviendas	169.165
	TOTAL	169.165

7.7 Las inversiones inmobiliarias que están destinadas al alquiler de viviendas, han aportado un beneficio directo por la actividad de alquileres de 143.061 euros (beneficio directo de 224.958 euros en 2022).

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 259.785 euros (590.137 euros en 2022).

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 305.288 euros (223.968 euros en 2022), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2023 de 36.847 euros (30.470 euros en 2022).

7.9 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 2.679.590 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (7.929.939 euros en 2022).

7.10 En el ejercicio 2023, (al igual que en el ejercicio 2022), no se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros.



CLASE 8.ª



OP0147315

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

Memoria ejercicio 2023

- 7.11 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2023, incluye gastos financieros por importe de 139.178 euros (139.178 euros en 2022).
- 7.12 Existen subvenciones y donaciones asociadas a las inversiones inmobiliarias, de las cuales se informa en la nota 14.
- 7.13 En el ejercicio 2023 la sociedad no ha tenido resultados por la enajenación de elementos de inversiones inmobiliarias (en el ejercicio 2022, los resultados netos obtenidos por enajenación de inversiones inmobiliaria fue de un beneficio de 7.076 euros).
- 7.14 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso por importe de 50.514 euros (10.499 al cierre del ejercicio 2022).

#### 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 2023 y 2022 es el siguiente:

##### Ejercicio 2023

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN y MOBILIARIO	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	22.096	285.822	307.918	(38.256)
Sin opción de compra	3.702.158	10.687.095	14.389.253	(1.411.823)
Con opción de compra	1.436.141	10.187.687	11.623.828	(2.081.911)
TOTALES ALQUILADOS	5.160.396	21.160.604	26.320.999	(3.531.990)
Vacios	73.408	558.396	631.804	(74.785)
TOTALES	5.233.803	21.718.999	26.952.803	(3.606.776)

##### Ejercicio 2022

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN y MOBILIARIO	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	19.179	204.789	223.968	(30.470)
Sin opción de compra	3.699.480	10.553.416	14.252.895	(1.104.540)
Con opción de compra	1.394.714	9.090.696	10.485.411	(1.709.773)
TOTALES ALQUILADOS	5.113.373	19.848.901	24.962.274	(2.844.783)
Vacios	107.963	1.513.611	1.621.573	(235.575)
TOTALES	5.221.336	21.362.511	26.583.847	(3.080.358)



CLASE 8.ª



OP0147316

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

Memoria ejercicio 2023

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

Además de las inversiones inmobiliarias en propiedad que la sociedad destina al alquiler sin opción de compra, también destina con dicho tipo de contrato 56 viviendas (53 viviendas en 2022) 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 2023, 205 viviendas (203 viviendas a cierre de 2022).

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 121, estando 117 arrendadas a 31 de diciembre de 2023 (118 viviendas a 31 de diciembre de 2022, estando 105 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:

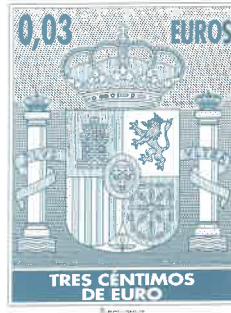
#### Ejercicio 2023

TIPO CONTRATO	2023	2024	2025-2028	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	456.586	367.177	1.206.331	56.026	2.086.120
Con opción de compra	328.096	255.067	599.080	99.655	1.281.899
TOTALES	784.682	622.244	1.805.411	155.682	3.368.019

#### Ejercicio 2022

TIPO CONTRATO	2022	2023	2024-2027	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	400.672	250.181	0	0	650.853
Con opción de compra	304.401	192.744	130.597	0	627.742
TOTALES	705.073	442.925	130.597	0	1.278.596

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 los gastos son los habituales de la actividad de la entidad, siendo cancelables y no teniendo establecido un importe fijo para los siguientes ejercicios.



OP0147317

**CLASE 8.ª**

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

Memoria ejercicio 2023

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 2023 es de 5.088.198 euros (5.277.656 euros a 31 de diciembre de 2022), siendo los ingresos generados en el ejercicio y los estimados a futuro los siguientes:

Ejercicio 2023

2023	2024	2025-2028	Posterior	TOTAL
634.047	634.047	2.536.187	6.436.001	10.240.281

Ejercicio 2022

2022	2023	2024-2027	POSTERIOR	TOTAL
1.023.802	945.783	1.240.227	0	3.209.812

**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:

	2023	2022	Categoría
<b>Inversiones Financieras Largo plazo</b>			
-Otros activos financieros (fianzas)	49.506	47.645	(1)
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO</b>	<b>49.506</b>	<b>47.645</b>	
<b>Inversiones Financieras Corto plazo</b>			
-Otros activos financieros (fianzas)	12.773	29.946	(1)
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO</b>	<b>12.773</b>	<b>29.946</b>	

(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	
	2023	2022
Coste al 01-01	47.645	44.520
Altas	1.860	3.125
<b>COSTE AL 31-12</b>	<b>49.506</b>	<b>47.645</b>
Det. Acum. al 01-01	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
<b>VALOR NETO AL 31-12</b>	<b>49.506</b>	<b>47.645</b>



OP0147318

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

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.

**NOTA 10 – EXISTENCIAS**

10.1 El desglose de la cuenta "Terrenos para promociones" al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

CONCEPTO	2023				2022			
	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	(141.814)	86.013
Polientes	0	39.332	0	39.332	0	39.332	0	39.332
Vargas	0	764.827	(163.982)	600.845	0	764.827	(163.982)	600.845
Cieza	0	124.329	(66.644)	57.685	0	124.329	(66.644)	57.685
Hospital Reinosa	401.000	162.439	(158.408)	405.031	401.000	162.439	(158.408)	405.031
Renedo 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	(7.494)	36.506
Reinosa 39 CuatroB	0	190.984	0	190.984	0	190.984	0	190.984
Reinosa 39 CuatroC	0	57.859	0	57.859	0	57.859	0	57.859
Ruiloba	629.099	0	0	629.099	0	0	0	0
Guriezo	14.980	0	0	14.980	0	0	0	0
<b>TOTALES</b>	<b>1.134.188</b>	<b>2.063.497</b>	<b>(693.471)</b>	<b>2.504.214</b>	<b>490.109</b>	<b>2.063.497</b>	<b>(693.471)</b>	<b>1.860.135</b>

Las circunstancias del mercado inmobiliario, especialmente en las zonas donde se ubican los terrenos de la sociedad, hacen que de momento no se prevea un desarrollo a corto plazo de estas promociones. Por ello, y con un criterio de prudencia, 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 01/01/2022	DOTACIONES	SALDO A 31/12/2022	DOTACIONES	SALDO A 31/12/2023
Lombraña 24	(141.814)	0	(141.814)	0	(141.814)
Vargas	(163.982)	0	(163.982)	0	(163.982)
Cieza	(66.644)	0	(66.644)	0	(66.644)
Hospital Reinosa	(158.408)	0	(158.408)	0	(158.408)
Renedo de Cabuerniga	(155.129)	0	(155.129)	0	(155.129)
San Pedro del Romeral	(7.494)	0	(7.494)	0	(7.494)
<b>TOTAL</b>	<b>(693.471)</b>	<b>0</b>	<b>(693.471)</b>	<b>0</b>	<b>(693.471)</b>



OP0147319

## CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2022				SALDO 31-12-2023				VARIACION EXISTENC.	V.N.C. 31/12/2023	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL			
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	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	(2.947)	0	0	2.947	(2.947)	0	0	0	(1)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	(15.732)	0	0	15.732	(15.732)	0	0	0	(1)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	(23.594)	0	0	23.594	(23.594)	0	0	0	(1)
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)
P-126	SANTILLANA	0	0	0	0	187.119	28.885	0	216.004	216.004	216.004	(1)
		0	119.670	(119.670)	0	187.119	148.555	(119.670)	216.004	216.004	216.004	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

Ejercicio 2022

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2021				SALDO 31-12-2022				VARIACION EXISTENC.	V.N.C. 31/12/2022	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL			
P042	GARAJES NUEVA MONTAÑA	0	2.489.082	0	2.489.082	0	0	0	0	(2.489.082)	0	(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	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	(2.947)	0	0	2.947	(2.947)	0	0	0	(1)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	(15.732)	0	0	15.732	(15.732)	0	0	0	(1)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	(23.594)	0	0	23.594	(23.594)	0	0	0	(1)
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	2.608.751	(119.670)	2.489.082	0	119.670	(119.670)	0	(2.489.082)	0	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO

En el balance de situación al 31 de diciembre de 2021, la partida reflejada en la promoción "P042. Garaje Nueva Montaña" por importe 2.489.082 euros, recogía los gastos incurridos en la reconstrucción de los garajes siniestrados en las calles Tomás y Valiente y Luciano Malumbres, de Nueva Montaña, en Santander. Al haberse concluido la obra en el ejercicio 2022, el coste total de las actuaciones realizadas, se traspasó a una partida de créditos a largo plazo, dado que se su recuperación se prevé a más de un año, mostrándose en la partida "VII.2. Deudores comerciales no corrientes. Otros deudores no corrientes" del activo no corriente del balance de situación adjunto (ver notas 11.2 y 19.3).



CLASE 8.ª



OP0147320

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

Memoria ejercicio 2023

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACION	SALDO A	DOTACIONES	REVERSIÓN	SALDO A	DOTACIONES	REVERSIÓN	SALDO A
		31/12/2021		BAJA	31/12/2022		BAJA	31/12/2023
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	VILLVERDE 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 2023, no se han incorporado a existencias gastos financieros (al igual que en 2022) 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 (28.643 euros en 2022).

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

Ejercicio 2023: No se ha producido la venta de ningún elemento

Ejercicio 2022

CONCEPTO	P079 Local Reinosa	TOTAL
Ventas de locales	22.795	22.795
INGRESOS OBTENIDOS	22.795	22.795
Coste elementos vendidos	(13.660)	(13.660)
VALOR NETO CONTABLE	(13.660)	(13.660)
RESULTADO PROMOCION	9.135	9.135

El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es:



OP0147321

CLASE 8.ª

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

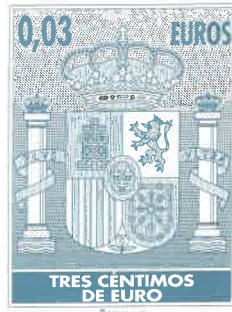
Memoria ejercicio 2023

Ejercicio 2023

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
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 garaje	9.930	0	9.930
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			756.551	(101.601)	654.950

Ejercicio 2022

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	4 viviendas	346.014	(27.185)	318.828
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 garaje	9.930	0	9.930
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			1.102.565	(128.787)	973.779



OP0147322

**CLASE 8.ª**

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

Memoria ejercicio 2023

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2023 y 2022:

Ejercicio 2023

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2023	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2023
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	17.419	0	0	17.419
P73	Polientes	4 pisos	27.185	0	(27.185)	0
P75	Arenas de Iguña	1 garaje y 1 trastero	9.495	0	0	9.495
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	8.045	0	0	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.	35.510	0	0	35.510
	DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS		128.787	0	(27.185)	101.601

Ejercicio 2022

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2022	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2022
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	17.419	0	0	17.419
P73	Polientes	4 pisos	40.476	0	(13.291)	27.185
P75	Arenas de Iguña	1 garaje y 1 trastero	9.495	0	0	9.495
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	8.045	0	0	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.	35.510	0	0	35.510
	DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS		142.077	0	(13.291)	128.787

10.4 Al cierre del ejercicio 2023, la sociedad no tiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores (al igual que en el ejercicio 2022), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (al igual que en 2022).

10.5 Al 31 de diciembre de 2023, no hay existencias que estén afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (en 2022 había existencias afectas a garantías hipotecarias por valor neto contable de 431.118 euros) (véase nota 15.4).



CLASE 8.ª



OP0147323

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

Memoria ejercicio 2023

**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 31-12-2023			SALDO 31-12-2022		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Otros deudores no corrientes	11.2	7.108.796	0	7.108.796	6.758.201	0	6.758.201
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p	22.3	310.130	0	310.130	796.324	0	796.324
Clientes por vtas. y prest. serv. C/P		303.636	(245.421)	58.215	268.754	(226.679)	42.075
Deudores varios		194.625	(28.704)	165.921	268.095	(28.704)	239.391
Activos por impuesto corriente	16	6.029	0	6.029	0	0	0
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	2.041.887	0	2.041.887	1.049.282	0	1.049.282
<b>TOTAL</b>		<b>9.965.104</b>	<b>(274.125)</b>	<b>9.690.978</b>	<b>9.140.655</b>	<b>(255.383)</b>	<b>8.885.273</b>

(\*) 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	2023	2022
Por ejecución de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc.	171.213	623.842
Por apoyo en gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia	21.720	46.958
Por gestión del Fondo de Derribos	117.197	125.524
<b>TOTAL</b>	<b>310.130</b>	<b>796.324</b>

11.2 La partida “Otros deudores comerciales no corrientes”, por importe de 7.108.796 euros (6.758.201 euros a 31 de diciembre de 2022), recoge:

- a) 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, por importe de 965.255 euros a 31 de diciembre de 2023 (881.866 euros a 31 de diciembre de 2022). En 2023 se ha registrado un abono a pérdidas y ganancias de 83.389 euros por el ingreso devengado en el ejercicio (abono registrado en pérdidas y ganancias de 81.754 euros en 2022).
- b) Crédito por importe de 6.143.540 euros (5.876.334 en 2022), correspondiente a los gastos incurridos en la reconstrucción de los garajes siniestrados en las calles Tomás y Valiente y Luciano Malumbres, de Nueva Montaña, en Santander. Al haberse concluido la obra en el ejercicio 2022, se traspasó de la cuenta de “Promociones en curso” el coste total de las actuaciones realizadas a una partida de créditos a largo plazo, dado que se su recuperación se prevé a más de un año (nota 10.2 y 19.3).



CLASE 8.ª



OP0147324

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

Memoria ejercicio 2023

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

CONCEPTO	2023		2022	
	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES
Coste al 01-01	0	6.758.201	0	800.112
Altas	0	350.595	0	81.754
Traspasos	0	0	0	5.876.334
COSTE AL 31-12	0	7.108.796	0	6.758.201
Det. Acum. al 01-01	0	0	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0	0	0
VALOR NETO AL 31-12	0	7.108.796	0	6.758.201

11.4 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 01-01-22	222.928
Dotación provisión del ejercicio 2022	43.619
Reversión del deterioro en 2022	(11.164)
Bajas de deterioro	0
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-22	255.383
Dotación provisión del ejercicio 2023	29.524
Reversión del deterioro en 2023	(10.782)
Bajas de deterioro	0
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-23	274.125

11.5 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 2022), 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.



**CLASE 8.ª**



OP0147325

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

13.2 La partida "VI. Otras aportaciones de socios" recoge las aportaciones recibidas del Gobierno de Cantabria actuando en su condición de socio y que no financian la realización de una actividad concreta o de una actividad de "interés público o general", de acuerdo con lo establecido en la nota 4.r). En el ejercicio 2023 el importe de estas aportaciones ha ascendido a 2.772.167 euros (en el ejercicio 2022 ascendieron a 2.067.500 euros).

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

13.4 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.

13.5 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 2023 y 2022 han sido los siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital vinculados con actividades bonificadas en el Impuesto sobre Sociedades (nota 4.m):



OP0147326

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

Ejercicio 2023

CONCEPTO	SALDO 01/01/2023	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2023
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	9.595.770	1.000.000	(292.387)	0	(234.225)	10.069.158
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.232.635	0	0	0	0	1.232.635
Subvención promoción VPO Gob. de Cantabria	27.176	0	(27.176)	0	0	0
Terrenos cedidos	534.018	831.198	0	0	0	1.365.216
<b>TOTALES</b>	<b>11.389.599</b>	<b>1.831.198</b>	<b>(319.563)</b>	<b>0</b>	<b>(234.225)</b>	<b>12.667.009</b>

Ejercicio 2022

CONCEPTO	SALDO 01/01/2022	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2022
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	7.980.884	1.819.563	24.815	(20.039)	(209.454)	9.595.770
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.232.635	0	0	0	0	1.232.635
Subvención promoción VPO Gob. de Cantabria	51.992	0	(24.815)	0	0	27.176
Terrenos cedidos	534.018	0	0	0	0	534.018
<b>TOTALES</b>	<b>9.799.529</b>	<b>1.819.563</b>	<b>0</b>	<b>(20.039)</b>	<b>(209.454)</b>	<b>11.389.599</b>

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

b) Resto de subvenciones, donaciones y legados de capital:

Ejercicio 2023

CONCEPTO	SALDO 01/01/2023	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2023
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.315.581	34.400	319.563	(117.252)	1.552.291
<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA</b>	<b>1.315.581</b>	<b>34.400</b>	<b>319.563</b>	<b>(117.252)</b>	<b>1.552.291</b>
Efecto impositivo	(328.895)	(8.600)	(79.891)	29.313	(388.073)
<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA</b>	<b>986.686</b>	<b>25.800</b>	<b>239.672</b>	<b>(87.939)</b>	<b>1.164.219</b>

Ejercicio 2022

CONCEPTO	SALDO 01/01/2022	AUMENTOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2022
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	380.508	945.243	(10.169)	1.315.581
<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA</b>	<b>380.508</b>	<b>945.243</b>	<b>(10.169)</b>	<b>1.315.581</b>
Efecto impositivo	(95.127)	(236.311)	2.542	(328.895)
<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA</b>	<b>285.381</b>	<b>708.932</b>	<b>(7.627)</b>	<b>986.686</b>



CLASE 8.ª



OP0147327

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

Memoria ejercicio 2023

- 14.2 Todas las subvenciones de capital han sido otorgadas por Administraciones Públicas autonómicas para financiar inversiones inmobiliarias (véase nota 7.12).
- 14.3 Las "Subvenciones de capital del Gobierno de Cantabria" recoge subvenciones y aportaciones destinadas a financiar la promoción y adquisición de viviendas públicas, incluidas dentro de las inversiones inmobiliaria y en existencias de edificios terminados del activo del balance. 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.
- 14.4 Por otra parte, dentro de la cuenta de "Donaciones y legados del Gobierno de Cantabria" se recoge el valor de los terrenos que fueron cedidos gratuitamente por el Gobierno de Cantabria para la construcción de las viviendas de protección oficial, las cuales se encuentran actualmente destinadas a inversiones inmobiliarias. El valor de estos terrenos al 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.232.635 euros (1.232.635 euros al 31 de diciembre de 2022) y 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.
- 14.5 La cuenta "Terrenos cedidos" es la contrapartida del coste asignado a los terrenos cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, imputándose a resultados en el ejercicio en que se realiza la venta de los pisos. Los movimientos de esta partida en el ejercicio han sido los siguientes:

Ejercicio 2023

CONCEPTO	SALDO 01/01/2023	AUMENTOS	BAJAS	SALDO 31/12/2023
Terrenos Salces	12.020	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	77.089
Terreno Hospital Reinosa	401.000	0	0	401.000
Terreno Laredo	43.909	0	0	43.909
Terreno Santillana	0	187.119	0	187.119
Terreno Ruiloba	0	629.099	0	629.099
Terreno Guriezo	0	14.980	0	14.980
TOTALES	534.018	831.198	0	1.365.216

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha realizado subsanaciones de errores relativos a ejercicios anteriores (nota 2.5) que han implicado un cargo en la partida "II. Existencias. Terrenos y solares" del activo corriente del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2023 y un abono correlativo en la partida "A-3) Subvenciones, donaciones y legados", del Patrimonio neto del balance, por importe de 644.079 euros (Terreno Ruiloba y Terreno Guriezo). Estas correcciones se derivan del reconocimiento del valor de dos parcelas propiedad de la sociedad, parcialmente



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147328

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

Memoria ejercicio 2023

ocupadas por promociones construidas y entregadas en ejercicios anteriores y que, por error, fueron dadas de baja en su totalidad en el momento de la entrega de las viviendas. Dado que estos terrenos fueron adquiridos por contratos de cesión con los Ayuntamientos donde radican, se han imputado directamente como donación en el Patrimonio neto.

#### Ejercicio 2022

CONCEPTO	SALDO 01/01/2022	AUMENTOS	BAJAS	SALDO 31/12/2022
Terrenos Salces	12.020	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	77.089
Terreno Hospital Reinosa	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 2023 y 2022 es el siguiente:

CONCEPTO	2023	2022
Aportación dineraria del G. Cantabria Parque Público de Vivienda	460.038	500.000
Aportación dineraria del G. Cantabria reforma E.Presmanes	19.324	119.216
Aportación dineraria del G. Cantabria Puntos Recarga Vehículos Eléctricos	101.547	184.939
Subvención personal en prácticas	23.532	14.343
Subvención Explotación Proyecto SUDOE	0	33.944
Subvención Explotación Proyecto EFIC	5.634	5.634
SUBVENCIÓN EXPLOTACIÓN	610.075	858.076

14.7 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2023, no se producirán incumplimientos de las condiciones exigidas.

#### NOTA 15 - PASIVOS FINANCIEROS

15.1 Todos los pasivos financieros de la sociedad tienen la consideración de "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:



OP0147329

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

CONCEPTO	Nota	2023			2022		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		689.156	187.989	877.146	3.887.819	515.508	4.403.327
Deudas con empresas de grupo y asociadas	22.3	10.035.225	2.147.386	12.182.611	8.562.481	1.119.367	9.681.848
Provisiones	19	996.388	0	996.388	172.140	0	172.140
Fianzas recibidas		66.087	854	66.941	62.590	854	63.444
Pasivos por impuesto diferido	16	388.073	0	388.073	328.895	0	328.895
Acreedores comerciales no corrientes		169.077	0	169.077	177.095	0	177.095
Deudas transf. en subv., donac. y legados		0	40.499	40.499	0	93.612	93.612
Otras deudas a corto plazo		0	574.333	574.333	0	0	0
Proveedores		0	0	0	0	68.649	68.649
Acreedores varios		0	88.848	88.848	0	106.322	106.322
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	102	102	0	102	102
Pasivos por impuesto corriente	16.2	0	0	0	0	20.632	20.632
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	70.684	70.684	0	85.898	85.898
Periodificaciones		0	8.018	8.018	0	8.018	8.018
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>		<b>12.344.007</b>	<b>3.118.714</b>	<b>15.462.721</b>	<b>13.191.021</b>	<b>2.018.963</b>	<b>15.209.984</b>

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

#### Ejercicio 2023

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Transformable en subvención	Total
2024	184.101	3.888	187.989	221.429	1.018.700	907.257	2.147.386
2025	184.101	0	184.101	221.429	1.018.700	0	1.240.129
2026	184.101	0	184.101	221.429	0	0	221.429
2027	184.101	0	184.101	221.429	0	0	221.429
2028	136.852	0	136.852	221.429	0	0	221.429
POSTERIORES	0	0	0	1.992.857	6.137.953	0	8.130.810
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>873.258</b>	<b>3.888</b>	<b>877.146</b>	<b>3.100.000</b>	<b>8.175.354</b>	<b>907.257</b>	<b>12.182.611</b>

#### Ejercicio 2022

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO		
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Total
2023	511.620	3.888	515.508	100.667	1.018.700	1.119.367
2024	310.897	0	310.897	100.667	1.018.700	1.119.367
2025	310.897	0	310.897	100.667	1.018.700	1.119.367
2026	310.897	0	310.897	100.667	0	100.667
2027	310.897	0	310.897	100.667	0	100.667
POSTERIORES	2.644.231	0	2.644.231	251.667	5.870.747	6.122.414
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>4.399.439</b>	<b>3.888</b>	<b>4.403.327</b>	<b>755.000</b>	<b>8.926.848</b>	<b>9.681.848</b>



CLASE 8.ª



OP0147330

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

Memoria ejercicio 2023

15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2023 y de 2022 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2023

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUESTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	873.258	3.888	877.146
TOTAL	2.200.000	873.258	3.888	877.146

Ejercicio 2022

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUESTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	1.055.893	0	1.055.893
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	440.091	652	440.743
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	1.339.474	1.748	1.341.222
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	186.161	98	186.260
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	158.232	376	158.609
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	175.600	145	175.744
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	531.859	233	532.091
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	480.364	627	480.991
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	31.764	9	31.773
TOTAL	9.494.475	4.399.439	3.888	4.403.326

El 20 de diciembre de 2023 la sociedad firma un contrato de préstamo con el Instituto de Finanzas de Cantabria (ICAF), por importe de 3.100.000 euros con el objetivo de amortizar anticipadamente préstamos hipotecarios que tenía hasta la fecha.

15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 2.679.590 euros (7.929.939 euros en 2022) (nota 7.9), en 2023 no tiene hipoteca sobre existencias (en 2022 además tenía hipotecadas existencias por valor de 431.118 euros) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2023 restan por pagar 873.258 euros (4.399.439 euros en 2022).

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 210.264 euros (191.967 euros en 2022).

15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 3.888 euros (3.888 euros en 2022).

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



OP0147331

#### 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 2023, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 1.513.807 euros (571.963 euros en 2022).

#### 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.

### **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, 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



OP0147332

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

Memoria ejercicio 2023

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

CONCEPTO	31-12-23	31-12-22
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Activos por impuesto corriente</b>	<b>6.029</b>	<b>0</b>
-Impuesto sobre sociedades	6.029	0
<b>Otros créditos con Administraciones Públicas</b>	<b>2.041.887</b>	<b>1.049.282</b>
-Hacienda Pública IVA	35.527	229.428
-Otras administraciones públicas deudoras	2.006.360	819.854
<b>TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS</b>	<b>2.047.917</b>	<b>1.049.282</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>388.073</b>	<b>328.895</b>
<b>Pasivo por impuesto corriente</b>	<b>0</b>	<b>20.632</b>
-Impuesto sobre sociedades del ejercicio	0	20.632
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>	<b>70.684</b>	<b>85.898</b>
-Hacienda Pública retenciones	36.204	49.062
-Otras administraciones públicas acreedoras	12.055	12.055
-Organismos de la Seguridad social acreedores	22.424	24.781
<b>TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS</b>	<b>458.757</b>	<b>435.425</b>

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

CONCEPTO	2023	2022
Resultado contable del ejercicio	(752.532)	278.134
Diferencias permanentes		0
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	(3.885)	20.632
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio	0	0
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores		
- Reversión amortización contable no deducible fiscalmente	(10.835)	(10.835)
<b>BASE IMPONIBLE PREVIA I.S. (RESULTADO FISCAL)</b>	<b>(767.252)</b>	<b>287.931</b>
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores		(287.931)
<b>BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)</b>	<b>(767.252)</b>	<b>0</b>
Cuota íntegra 25%	(191.813)	25.826
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	(5.194)
Cuota líquida	(191.813)	20.632
Retenciones y pagos a cuenta	6.029	0
<b>H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.</b>	<b>(6.029)</b>	<b>20.632</b>

16.4 En el ejercicio 2023 el gasto por impuesto sobre beneficio fue de 3.885 euros (en el ejercicio 2022 el gasto fue de 20.632 euros).



CLASE 8.ª



OP0147333

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

Memoria ejercicio 2023

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 2023		Ejercicio 2022	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.</b>	<b>1.221.519</b>	<b>(88.491)</b>	<b>2.764.805</b>	<b>(236.311)</b>
Subvenciones recibidas	1.221.519	(88.491)	2.764.805	(236.311)
<b>Transferencias a la cuenta de P.G.</b>	<b>(351.477)</b>	<b>29.313</b>	<b>(239.662)</b>	<b>2.542</b>
Subvenciones recibidas	(351.477)	29.313	(239.662)	2.542
<b>TOTAL</b>	<b>870.042</b>	<b>(59.178)</b>	<b>2.525.143</b>	<b>(233.768)</b>

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

CONCEPTO	Registrados en patrimonio neto	
	Subvenciones de capital	Total
Saldo al 01-01-22	95.127	95.127
Altas	236.311	236.311
Bajas	(2.542)	(2.542)
<b>SALDO AL 31-12-22</b>	<b>328.895</b>	<b>328.895</b>
Altas	88.491	88.491
Bajas	(29.313)	(29.313)
<b>SALDO AL 31-12-23</b>	<b>388.073</b>	<b>388.073</b>

16.7 A 31 de diciembre del ejercicio 2023 existen las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2023	767.252
<b>TOTAL</b>	<b>767.252</b>

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 8.ª



OP0147334

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

Memoria ejercicio 2023

## 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	2023	2022
Venta de edificaciones	0	22.795
Alquileres de viviendas	791.684	705.073
Alquileres de otros inmuebles	700.609	1.087.207
Asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc. (nota 1.3.2)	439.915	858.630
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional (nota 1.3.1)	264.457	178.797
Asist. técnica en la redacc. de informes, estudios y doc técnica competencia del ICASS (nota 1.3.3)	0	12.349
Servicios por otras acciones ejecutadas	126.885	125.524
TOTAL	2.323.550	2.990.375

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	2023	2022
Consumo de terrenos y solares	(187.119)	0
Obras y servicios realizados por terceros	(310.810)	(4.261.179)
APROVISIONAMIENTOS	(497.929)	(4.261.179)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	216.004	3.387.253
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(346.014)	(182.824)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	27.185	13.291
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(102.824)	3.217.719
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(600.753)	(1.043.460)

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:



OP0147335

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2023

CONCEPTO	2023	2022
Sueldos y salarios	(739.265)	(754.770)
Indemnizaciones	(5.313)	(90.042)
<b>SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS</b>	<b>(744.578)</b>	<b>(844.812)</b>
Seguridad Social a cargo de la empresa	(224.501)	(226.075)
Otros gastos sociales	0	0
<b>CARGAS SOCIALES</b>	<b>(224.501)</b>	<b>(226.075)</b>

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2023	2022
Arrendamientos y cánones	175.939	137.734
Reparación y conservación	77.869	82.888
Servicios de profesionales independientes	51.520	53.446
Primas de seguros	127.904	116.973
Servicios bancarios y similares	1.913	1.411
Publicidad y propaganda	33.665	64.467
Suministros	130.361	48.325
Otros servicios	220.181	387.906
<b>TOTAL SERVICIOS EXTERIORES</b>	<b>819.351</b>	<b>893.149</b>
Otros tributos	147.437	170.129
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>	<b>147.437</b>	<b>170.129</b>
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	29.524	43.619
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(10.782)	(11.164)
Exceso de provisión por operaciones comerciales	0	0
<b>PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES</b>	<b>18.742</b>	<b>32.455</b>
<b>TOTAL</b>	<b>985.530</b>	<b>1.095.734</b>

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 provisiones (nota 19), regularización de saldos e indemnizaciones de seguros.



CLASE 8.ª



OP0147336

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

Memoria ejercicio 2023

17.6 El número medio de empleados durante el ejercicio, distribuido categorías profesionales, así como la distribución por sexos al término del ejercicio, desglosado por categorías profesionales, es el siguiente:

Ejercicio 2023

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	2,39	2	0	2
Titulado Superior	7,26	3	5	8
Titulado Medio	4,19	1	4	5
Jefe Administrativo 2ª	0,74	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	5,55	1	5	6
TOTAL	20,13	7	15	22

Ejercicio 2022

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	3,00	3	0	3
Titulado Superior	7,33	3	4	7
Titulado Medio	4,66	1	4	5
Jefe Administrativo 2ª	0,72	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,60	1	5	6
TOTAL	20,30	8	14	22

Durante el ejercicio 2023 no hay empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento (al igual que en el ejercicio 2022).

En el 2023 el consejo de administración está compuesto por 5 hombres y 2 mujeres (en 2022 el consejo de administración estaba compuesto por 2 hombres y 4 mujeres).

17.7 El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios de auditoría han ascendido a 15.500 euros (13.100 euros en 2022).

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

18.1 Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 60.884 euros (76.524 euros en 2022). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2023 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147337

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

Memoria ejercicio 2023

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	CONCEPTO	2022	2021
Aval bancario	SOLRED	600	600
Depósito efectivo	POR EJECUCIÓN DE OBRAS	42.589	42.489
Depósito efectivo	EN JUZGADOS	12.136	10.100
Depósito efectivo	POR ALQUILER	600	1.000
Depósito efectivo	PUNTOS DE RECARGA	4.959	22.335
	TOTAL	60.884	76.524

#### 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 01-01-2023	172.140
Dotación provisión	864.248
Aplicación provisión	(40.000)
Saldo a 31-12-2023	996.388

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



OP0147338

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 superior a 6.000.000 euros, incluyendo las indemnizaciones a los propietarios de vehículos siniestrados y otros costes colaterales derivados del proceso de reconstrucción que aún están pendientes de resolverse, se han desarrollado en dos fases: una primera, ejecutada en ejercicios anteriores, en la que se acometieron los trabajos de apuntalamiento, estabilización, desescombros, vigilancia, asistencia técnica y redacción de proyecto de ejecución y una segunda fase de reconstrucción de los aparcamientos, ejecutada durante 2022 y que ha sido concluida en el año 2023. De esta manera, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha incurrido en unos costes de obra de 6.143.540 euros (5.876.334 euros al 31 de diciembre de 2022). En la medida en que se espera recuperar estos costes de las partes que resulten responsables del siniestro, el importe de los mismos se refleja en una partida de créditos a largo plazo, dado que se su recuperación se prevé a más de un año, mostrándose en la partida "VII.2. Deudores comerciales no corrientes. Otros deudores no corrientes" del activo no corriente del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2023 (notas 10.2 y 11.2). Por otro lado, la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Cantabria ha realizado aportaciones para para financiar las obras por importe de 6.143.540 euros al 31 de diciembre de 2023 (5.876.334 euros al 31 de diciembre de 2022), 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).

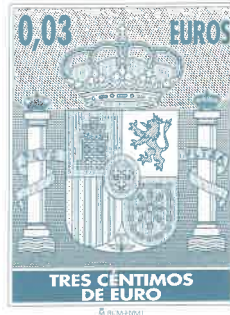
Asumiendo que frente a los adquirentes de las plazas de garaje GESVICAN tiene responsabilidad contractual por razón de los contratos de compraventa, al haberse producido el derrumbe dentro del plazo quincenal, se considera plenamente legitimada para, una vez asumida la obligación de desescombros y limpieza, 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 edificatorio, siguiendo el criterio de los informes técnicos redactados para establecer las causas del derrumbe.

En este sentido, la Sociedad está inmersa en diversos procedimientos judiciales relacionados con el siniestro y que se encuentran en curso a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales:

- Demanda frente al Ayuntamiento de Santander ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Dos de Santander (PO 232/2021): con fecha 9 de diciembre de 2021 la Sociedad presentó, 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



CLASE 8.ª



OP0147339

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. Tras desestimar la demanda el Juzgado de instancia con fecha 19 de diciembre de 2022, mediante Sentencia de fecha 23 de octubre de 2023, la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Cantabria determinó que la responsabilidad del Ayuntamiento de Santander era del 10 % del importe de los daños reclamados. Este pronunciamiento se enlaza con la imputada falta de diligencia a la hora de conceder licencia al proyecto modificado presentado con el nuevo diseño estructural de la losa de confinamiento.

El Ayuntamiento de Santander ha interpuesto Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que se encuentra pendiente de resolución a la fecha actual, aduciendo que la obligación cuyo incumplimiento se achaca a dicha Entidad local no forma parte de las competencias que la vienen legalmente atribuidas. Estas serían esencialmente las concernientes a la comprobación de que el proyecto se adecúa a la normativa urbanística vigente.

Se trata por lo tanto de una cuestión de derecho que podría ser revisada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo cuando resuelva el Recurso de Casación interpuesto, lo que previsiblemente, sucederá en un plazo aproximado de dos años.

Adicionalmente, el 13 de enero de 2023 GESVICAN presentó Reclamación Previa frente al Ayuntamiento de Santander en reclamación de 4.787.136,83 euros como consecuencia de los pagos efectuados por la reconstrucción de los garajes de la Calle Francisco Tomás y Valiente n.º 13-19 y de la Calle Luciano Malumbres n.º 1-3 de Santander. Actualmente, la reclamación se encuentra pendiente de resolución por el Ayuntamiento de Santander.

La importancia del desenlace del proceso 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.

- Procedimientos iniciados ante el Juzgado de Primera Instancia por los propietarios de vehículos afectados: actualmente se encuentran curso diversos procedimientos frente a la Sociedad, la Comunidad de Propietarios de Garajes Calle Francisco Tomás y Valiente n.º 13-19 y Calle Luciano Malumbres n.º 1-3 de Santander y la compañía aseguradora de la misma, promovidos 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 se han acumulado en uno sólo (PO 685/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 1 de Santander). 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



CLASE 8.ª



OP0147340

GESVICAN tiene responsabilidad contractual en su condición de vendedora de los pisos, en el supuesto de los vehículos defendemos que, de existir responsabilidad, esta sería exigible a los agentes que intervinieron en el proceso edificatorio y no a GESVICAN, en base al supuesto regulado en los artículos 1.908 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. Una vez celebrada la Vista, los Autos han quedado vistos para el dictado de sentencia, de la que seguimos a la espera a la fecha actual.

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 emitió sentencia desestimando íntegramente la demanda. Interpuesto recurso de apelación por parte de la Comunidad de Propietarios, con fecha 28 de abril de 2023 la Audiencia Provincial de Cantabria emitió sentencia estimando parcialmente el recurso, condenando a GESVICAN al pago de 755.555 euros (IVA incluido), además del interés legal desde la fecha de la interposición judicial. Posteriormente, la Comunidad de Propietarios ha interpuesto Recurso Extraordinario por Infracción Procesal y de Casación, ante la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, estando pendiente de resolución a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

En base a la sentencia de de la Audiencia Provincial de Cantabria y de acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores legales de la Sociedad, en el ejercicio 2023 se ha provisionado un importe total de 864.248 euros (nota 19.1), incluyendo los intereses devengados hasta el cierre del ejercicio, ya que no estima que se deriven obligaciones adicionales para GESVICAN como consecuencia de este procedimiento, dado que es altamente probable que se produzca su inadmisión y/o su desestimación.

- 19.5 Proceso presunto fraude en contratación.

Como es conocido por notoriedad en el mes de febrero de 2023 se procedió a la detención de un funcionario de la Consejería de Obras Públicas como consecuencia de actuaciones llevadas a cabo inicialmente por la Agencia Tributaria y posteriormente por la Policía Nacional que tendrían su origen en una denuncia anónima.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147341

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

Memoria ejercicio 2023

Ya en aquel momento el Juzgado de Instrucción Nº 5, a quien correspondió el conocimiento de este asunto, decidió desglosar una parte de esas actuaciones y remitirlas a otro Juzgado para que en su caso incoara una pieza separada en la que debía investigarse la conducta de dos empleados de Gesvican S.L.U.M.P. que pudieran haber incurrido en conductas penalmente sancionables.

Tan pronto como la Sociedad ha tenido conocimiento de estas actuaciones y en virtud de acuerdo adoptado en la sesión del Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero pasado la Sociedad está personada en calidad de perjudicada y sigue la evolución de dichas Diligencias Previas que se encuentran, en este momento, en su fase primaria del periodo de instrucción.

No podemos adelantar un criterio concreto sobre el resultado que pueda tener la investigación judicial.

#### **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 la nota 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 13<sup>a</sup> y 15<sup>a</sup> de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147342

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

Memoria ejercicio 2023

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

CONCEPTO	2023	2022
Encomienda de gestión redacción de proyectos		0
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	264.457	178.797
Encargo para la asistencia técnica en la redacción de informes, estudios, y documentación técnica y de supervisión de proyectos competencia del ICASS	0	12.349
Encargo de la realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	439.915	858.630
Aportación dineraria para la gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	460.038	500.000
Aportaciones dinerarias para la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación con objeto de ampliación del parque público de vivienda en alquiler	1.000.000	1.500.000
Aportación para financiar las obras de los Garajes de Nueva Montaña	267.641	2.310.331
Aportación para financiar los puntos de recarga de vehículos eléctricos	101.547	1.086.102
Aportación para financiar otras actividades	19.324	112.514
Aportación para amortización de préstamos	704.667	70.000
Ingresos por servicios prestados por la gestión del Fondo de Derribos	117.197	125.524
Ingresos por alquiler de inmuebles	634.047	1.031.820
Gastos por canon de inmuebles	3.600	3.600
Gastos por intereses	79.487	134.906
Créditos pagados por la Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	0	333.078
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	3.100.000	6.280.455
Créditos pagados al Instituto Cántabro de Finanzas	1.773.700	4.653.312

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

DENOMINACIÓN	2023	2022
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	310.130	796.324
Créditos a empresas del grupo c/p	5.169	0
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(10.035.225)	(8.562.481)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(2.147.386)	(1.119.367)

22.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2022).



OP0147343

**CLASE 8.ª**

22.5 Los compromisos asumidos con el socio único, Gobierno de Cantabria, a partir de los distintos convenios de colaboración y encomiendas de gestión que tienen suscritos, así como su forma de financiación, son los siguientes:

Ejercicio 2023

Concepto	Encargo para asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	Encargo para la gestión de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional
Presupuesto Comprometido	2.350.519	107.607
<u>Financiación:</u>		
Ejercicio 2024	795.500	107.607
Ejercicio 2025	1.163.100	0
Ejercicio 2026	391.919	0
Total	2.350.519	107.607

Ejercicio 2022

Concepto	Encargo para asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	Encargo para la gestión de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional	Encargo para asistencia técnica en la redacción de informes, estudios y documentación técnica competencia del ICASS
Presupuesto Comprometido	1.152.212	374.821	31.000
<u>Financiación:</u>			
Ejercicio 2023	795.134	267.214	31.000
Ejercicio 2024	357.078	107.607	0
Total	1.152.212	374.821	31.000

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



OP0147344

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

Memoria ejercicio 2023

- 22.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 154.296 euros (281.309 euros en 2022).
- 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 2023 ha sido de 2.704 euros (2.704 en 2022).
- 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 2023, 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.
- 22.10 No existe situación de conflicto alguno.

#### 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 relativa al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016:

	2023	2022
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	15	21
Ratio de operaciones pagadas	15	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	12
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	1.180.349	5.143.050
Total pagos pendientes	7.753	10.759



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147345

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

Memoria ejercicio 2023

Por otro lado, de acuerdo con la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, se detalla a continuación el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el total de facturas y pagos, según lo dispuesto en el Boletín Oficial del Estado publicado el 29 de septiembre de 2022:

	2023	2022
	IMPORTE	IMPORTE
Facturas pagadas enplazo inferior al máximo	1.167.969	5.142.063
Total facturas pagadas	1.180.349	5.143.050
% pagado en plazo inferior al máximo	98,95%	99,98%
	Nº FACTURAS	Nº FACTURAS
Facturas pagadas enplazo inferior al máximo	1.348	1.441
Total facturas pagadas	1.371	1.448
% pagado en plazo inferior al máximo	98,32%	99,52%



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147346

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

### INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2023

#### 1. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Se muestra a continuación la evolución de algunas magnitudes en relación con el ejercicio anterior:

	Resultado del ejercicio	Obra en curso al 31 de diciembre
Ejercicio 2022	278.134	0
Ejercicio 2023	(752.532)	216.004

#### 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 encargo 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 lo establecido en dicho convenio.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP0147347

El encargo de gestión que tiene por objeto la realización de trabajos para 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 Cantabria de Vivienda Protegida, así como prestar asesoramiento gratuito e inmediato para orientar a cualquier ciudadano afectado por una ocupación ilegal de una vivienda ofreciendo una aproximación a las alternativas legales actualmente en vigor, se está ejecutando según los 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.