

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 2024,
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 2024, 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.

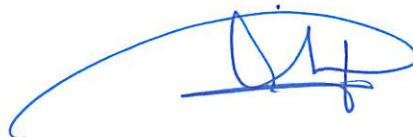
En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 las notas 11.2 y 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 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

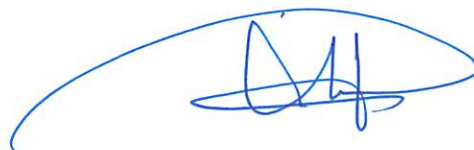
Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe 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 2024 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
16 de abril de 2025

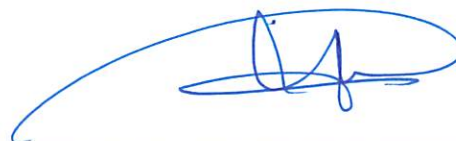
Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

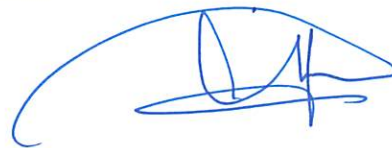
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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



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

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

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



GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.
(Sociedad Unipersonal). , M.P.
Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024



CLASE 8.^a



OP2068495

**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 2024**

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 2024, extendidas e identificadas en 69 hojas de papel timbrado de la clase 8.^a, serie OP, números 2075280 a 2075348 ambos inclusive.

Asimismo, y en cumplimiento del apartado 2 del mencionado Artículo 253, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción de los presentes folios de papel timbrado de la clase 8.^a, Serie OP, números 2068495 y 2068496.

Santander, veintiocho de marzo de dos mil veinticinco.



OP2068496

CLASE 8.^a

ROBERTO MEDÍA SAINZ

D.N.I. 20.193.065-P

En calidad de Presidente del Consejo de Administración

ANA 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 8ª



OP2075280

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal) M.P.
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		60.071.299	36.306.868	A) PATRIMONIO NETO		31.154.485	28.340.007
I. Inmovilizado intangible	5	26.053	9.071	A-1) Fondos Propios		15.086.752	14.508.779
5. Aplicaciones informáticas		26.053	9.071	I. Capital	13	3.260.000	3.260.000
II. Inmovilizado material	6	1.358.035	909.156	1. Capital escriturado		3.260.000	3.260.000
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		1.358.035	909.156	II. Prima de emisión	13	775.765	775.765
III. Inversiones inmobiliarias	7	29.073.748	28.230.339	III. Reservas	13	8.453.379	8.453.379
1. Terrenos		6.603.300	5.476.132	1. Legal y estatutarias		652.000	652.000
2. Construcciones		22.470.448	22.754.207	2. Otras reservas		7.801.379	7.801.379
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	806.671	49.506	V. Resultado de ejercicios anteriores	3	(752.532)	0
5. Otros activos financieros		806.671	49.506	2. (Resultados neg. ejercicios ant.)		(752.532)	0
VII. Deudores comerciales no corrientes	11	28.806.791	7.108.796	VI. Otras aportaciones de socios	13.2	2.772.167	2.772.167
1. Deudores ejec. obra mediante mandato l/p		21.339.684	0	VII. Resultado del ejercicio	3	577.973	(752.532)
2. Otros deudores no corrientes		7.467.107	7.108.796	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	16.067.732	13.831.228
B) ACTIVO CORRIENTE		12.632.811	7.495.860	B) PASIVO NO CORRIENTE		32.642.001	12.344.007
II. Existencias	10	2.982.816	3.375.168	I. Provisiones a largo plazo	15-19	1.008.305	996.388
2. Terrenos y solares		2.404.324	2.504.214	4. Otras provisiones		1.008.305	996.388
a) De ciclo largo de producción		2.404.324	2.504.214	II. Deudas a largo plazo	15	566.550	755.244
3. Obras en curso		0	216.004	2. Deudas con entidades de crédito		502.662	689.156
a) De ciclo largo de producción		0	216.004	5. Otros pasivos financieros		63.888	66.087
4. Edificios terminados		578.491	654.950	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-22	30.408.056	10.035.225
b) De ciclo corto de producción		578.491	654.950	IV. Pasivos por impuesto diferido	15-16	498.030	388.073
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	6.717.572	2.582.183	VI. Acreedores comerciales no corrientes	15	161.059	169.077
1. Clientes por ventas y prest. servicios		65.884	58.215	C) PASIVO CORRIENTE		8.907.624	3.118.714
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		65.884	58.215	III. Deudas a corto plazo	15	1.725.390	803.676
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	22	4.150.297	310.130	2. Deudas con entidades de crédito		191.976	187.989
3. Deudores varios		16.771	165.921	5. Otros pasivos financieros		1.533.415	615.686
5. Activos por impuesto corriente	16	9.201	6.029	IV. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-22	6.855.595	2.147.386
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	2.475.419	2.041.887	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	318.621	159.634
IV. Inversiones en emp. de grupo y asociadas a c/p	22.3	702	5.169	1. Proveedores		32.395	0
2. Créditos a empresas		702	5.169	b) Proveedores a corto plazo		32.395	0
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	12.773	12.773	3. Acreedores varios		190.918	88.848
5. Otros activos financieros		12.773	12.773	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		400	102
VI. Periodificaciones a corto plazo		6.760	6.760	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	94.908	70.684
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	2.912.189	1.513.807	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	8.018	8.018
1. Tesorería		2.912.189	1.513.807				
TOTAL ACTIVO		72.704.110	43.802.728	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		72.704.110	43.802.728



CLASE 8.^a

CONTABILIDAD DE EJERCICIOS



OP2075281

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.487.958	2.323.550
a) Ventas	10	4.817	0
b) Prestaciones de servicios		2.483.141	2.323.550
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	(292.463)	(102.824)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	7.5-7.6	507.358	346.014
4. Aprovisionamientos	17	(451.920)	(497.929)
b) Consumo de terrenos y solares		(190.984)	(187.119)
c) Obras y servicios realizados por terceros		(352.031)	(310.810)
d) Deterioro de edif. adquiridos, terrenos y solares y otros aprov.		91.095	0
5. Otros ingresos de explotación		897.270	693.464
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		85.057	83.389
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	812.213	610.075
6. Gastos de personal	17	(869.930)	(969.079)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(686.412)	(744.578)
b) Cargas sociales		(183.517)	(224.501)
7. Otros gastos de explotación	17	(1.107.343)	(985.530)
a) Servicios exteriores		(916.397)	(819.351)
b) Tributos		(160.629)	(147.437)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.	11.4	(30.316)	(18.742)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(858.694)	(830.497)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	436.620	351.477
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	17.235	(203.886)
a) Deterioro y pérdidas		43.564	(203.886)
b) Resultados por enajenaciones y otras		(26.328)	0
13. Otros resultados	17	(11.249)	(715.957)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		754.842	(591.197)
14. Ingresos financieros		43.804	45.044
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	22.3	11.013	1.324
b.2) De terceros		11.013	1.324
c) Imputación de subv., donaciones y legados de carácter financiero		32.790	43.721
15. Gastos financieros	15	(220.672)	(210.264)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	22.2	(192.078)	(79.487)
b) Por deudas con terceros		(28.594)	(130.777)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(176.868)	(165.220)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		577.973	(756.417)
19. Impuestos sobre beneficios	16	0	3.885
A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		577.973	(752.532)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	577.973	(752.532)



CLASE 8ª



OP2075282

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 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2024	EJERC. 2023
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	577.973	(752.532)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	2.783.082	1.221.519
VII. Efecto impositivo	14, 16	(146.896)	(88.491)
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		2.636.186	1.133.028
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	(436.620)	(351.477)
XIII. Efecto impositivo	14, 16	36.939	29.313
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I +II)		(399.681)	(322.164)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		2.814.478	58.332

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

CONCEPTO	CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTAC. DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBV., DON. Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	3.260.000	775.765	8.175.245	0	2.067.500	278.134	12.376.285	26.932.929
II. Ajustes por errores 2022	0	0	0	0	0	0	644.079	644.079
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	3.260.000	775.765	8.175.245	0	2.067.500	278.134	13.020.364	27.577.008
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	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	0	(278.134)	0	0
3. Otras variaciones de Patrimonio neto	0	0	0	0	704.667	0	0	704.667
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	3.260.000	775.765	8.453.379	0	2.772.167	(752.532)	13.831.228	28.340.007
II. Ajustes por errores 2023	0	0	0	0	0	0	0	0
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	3.260.000	775.765	8.453.379	0	2.772.167	(752.532)	13.831.228	28.340.007
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	0	577.973	2.236.505	2.814.478
III. Otras variaciones del patrimonio neto.								
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	0	(752.532)	0	752.532	0	0
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	3.260.000	775.765	8.453.379	(752.532)	2.772.167	577.973	16.067.732	31.154.485



CLASE 8ª



OP2075283

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.		577.973	(756.417)
2. Ajustes del resultado.		501.092	1.663.930
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	858.694	830.497
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(131.276)	195.442
c) Variación de provisiones (+/-)	19	11.917	824.248
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(436.620)	(351.477)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		26.328	0
g) Ingresos financieros (-)		(43.804)	(45.044)
h) Gastos financieros (+)		220.672	210.264
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(4.820)	0
3. Cambios en el capital corriente.		(5.200.547)	216.803
a) Existencias (+/-)		3.023	(28.885)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		405.406	439.432
c) Otros activos corrientes (+/-)		0	(1.000)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		158.986	(101.337)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(11.917)	(824.248)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(5.756.046)	732.841
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(180.040)	(187.996)
a) Pagos de intereses (-)		(220.672)	(210.264)
c) Cobros de intereses (+)		43.804	45.044
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(3.172)	(22.776)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		(4.301.522)	936.320
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(1.774.504)	(77.588)
a) Empresas del grupo y asociadas.		0	(5.169)
b) Inmovilizado intangible.		(26.498)	(7.294)
c) Inmovilizado material.		(590.031)	(38.286)
d) Inversiones inmobiliarias		(400.810)	(22.942)
e) Otros activos financieros.		(757.166)	(3.896)
7. Cobros por desinversiones (+)		151.104	19.210
a) Empresas del grupo y asociadas.		4.468	0
d) Inversiones inmobiliarias		146.636	0
e) Otros activos financieros.		0	19.210
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(1.623.400)	(58.378)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		2.010.413	1.704.667
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0	704.667
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		2.010.413	1.000.000
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		5.312.891	(1.640.764)
a) Emisión		1.062.818	3.688.290
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)	22.2	140.270	3.100.000
4. Otras deudas (+)		922.548	588.290
b) Devolución y amortización de		4.250.073	(5.329.054)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(182.508)	(3.526.181)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)	22.2	4.434.780	(1.773.700)
4. Otras deudas (-)		(2.199)	(29.173)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0	0
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 -11)		7.323.304	63.903
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0	0
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)		1.398.382	941.844
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.513.807	571.963
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	2.912.189	1.513.807



CLASE 8.^a



OP2075284

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

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 8ª



OP2075285

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

Memoria ejercicio 2024

“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.



CLASE 8.ª



OP2075286

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

Memoria ejercicio 2024

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.*

2ª 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



OP2075287

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

Memoria ejercicio 2024

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 2024 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 98,79 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



OP2075288

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

Memoria ejercicio 2024

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 2024

- Con fecha 3 de junio de 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió 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.



CLASE 8ª



OP2075289

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

Memoria ejercicio 2024

- Con fecha 20 de noviembre de 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió 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.
- Con fecha 2 de diciembre de 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente resolvió conceder de conceder una aportación dineraria por importe de 3.235.801 euros a GESVICAN con destino financiar “Cualquier gasto derivado de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el parque público en alquiler”. Esta aportación se financiará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio y se aplicará a financiar gastos de los ejercicios 2024 a 2027, inclusive.
- Al amparo del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes sobre terrenos de titularidad pública propiedad de las entidades beneficiarias, incluido en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el Gobierno de Cantabria suscribió dos Acuerdos y una adenda de Comisión Bilateral para la construcción de 285 viviendas de protección pública en edificios energéticamente eficientes con destino al alquiler social, en un total de 15 actuaciones a través de GESVICAN S.L como entidad beneficiaria de la ayuda. En este sentido, en el ejercicio 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria ha resuelto conceder dos aportaciones dinerarias a GESVICAN por importe total de 17.446.179 euros con destino financiar las actividades de ejecución viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible a través de un procedimiento público-privado:
 - Aportación dineraria concedida mediante resolución de fecha 3 de diciembre de 2024 y destinada a financiar “Cualquier gasto derivado de la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes sobre parcelas cedidas por entidades locales, en caso de que los plazos del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes sobre terrenos de titularidad pública, financiado con cargo al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, finalmente no sean ampliados”. Esta aportación, que se distribuye entre los años 2026 y 2027 y está financiada con la ayuda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, asciende a 9.734.715 euros, importe que ya ha transferido a la Comunidad Autónoma de Cantabria el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



CLASE 8.^a



OP2075290

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

Memoria ejercicio 2024

- Aportación dineraria complementaria, por importe de 7.711.464 euros, concedida mediante resolución de fecha 26 de agosto de 2024 “Cualquier gasto procedente del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia o de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el parque público en alquiler”. Esta aportación tiene carácter plurianual a 15 años (2026 a 2040) y se financiará con partidas presupuestarias de estos ejercicios.

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



OP2075291

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

Memoria ejercicio 2024

Con fecha 28 de abril de 2024, se prorroga el encargo por un periodo de 24 meses, manteniendo inalteradas y en vigor las cláusulas del encargo aprobado por Resolución de 20 de mayo de 2022.

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 actuaciones realizadas por encargo del Gobierno de Cantabria

Además de las realizadas en virtud de convenio, GESVICAN lleva a cabo actuaciones propias de su objeto social realizadas por encargo del Gobierno de Cantabria y financiadas mediante aportaciones concretas para cada actuación. Se informa a continuación aportaciones recibidas para estas actividades, con trascendencia en los dos últimos ejercicios.

- Con fecha 10 de diciembre de 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió conceder una aportación dineraria por importe de 8.041.513 euros a GESVICAN con destino financiar “Cualquier gasto derivado de las actuaciones de inversión en infraestructuras deportivas de titularidad de diversas Entidades Locales”. Esta aportación se financiará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio y se aplicará a financiar gastos de los ejercicios 2024 a 2027, inclusive.



CLASE 8.ª



OP2075292

1.5 Otras actividades

1.5.1 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.

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

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

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

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.



CLASE 8.^a



OP2075293

1.5.2 Gestión del Fondo de Derribos

La Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas crea el Fondo de Derribos del Gobierno de Cantabria, fondo carente de personalidad jurídica (F.C.P.J.), con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Gobierno de Cantabria derivadas de las sentencias que llevan aparejadas órdenes de demolición de las edificaciones ilegales.

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

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13.^a y 15.^a 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 2024. 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 2024 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.



CLASE 8.ª



OP2075294

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 6 de junio de 2024.

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 2024, la sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular Cuentas Anuales consolidadas por no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades, ni ser la sociedad de mayor activo a la fecha de primera consolidación en relación con el grupo de sociedades al que pertenece, en su caso.

2.2 Principios contables

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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



CLASE 8.^a



OP2075295

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 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

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

2.5 Cambios en criterios contables y Correcciones de errores

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

NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2024 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2023, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 6 de junio de 2024:

CONCEPTO	2024	2023
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	577.973,26	(752.532,10)
TOTAL BASE DE REPARTO	577.973,26	(752.532,10)
APLICACIÓN:		
* A compensación de pérdidas de ej. anteriores	577.973,26	0,00
* A resultados negativos del ejercicio	0,00	(752.532,10)
TOTAL APLICACIÓN	577.973,26	(752.532,10)

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

3.3 No existen limitaciones para la distribución de dividendos.



CLASE 8.^a
INVENTARIOS



OP2075296

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.

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



CLASE 8ª



OP2075297

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se incurren. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien o un aumento de su capacidad o productividad son capitalizados como mayor coste del mismo.

Las cuentas de inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

No existen los condicionantes necesarios para valorar determinadas inmovilizaciones materiales por una cantidad y valor fijos.

No se han realizado actualizaciones de valor, ni legales ni voluntarias.

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

CONCEPTO	PORCENTAJE
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.

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.



CLASE 8.^a



OP2075298

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.

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.



CLASE 8.^a



0P2075299

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.

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.



CLASE 8.^a



OP2075300

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 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.



CLASE 8.^a



OP2075301

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.

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,



CLASE 8.^a



OP2075302

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.

- 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



CLASE 8.^a



0P2075303

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.

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



CLASE 8.ª



OP2075304

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.

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.



CLASE 8.^a



OP2075305

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.

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

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

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



CLASE 8.^a



OP2075306

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

r) Subvenciones, donaciones y legados.

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

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

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

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



CLASE 8.ª



OP2075307

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



CLASE 8.ª



OP2075308

prestados por las Administraciones Públicas. En este sentido, la nueva redacción del art. 7.8ª, establece:

...

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

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

...

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

NOTA 5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios 2024 y 2023 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2024	2023
Coste al 01-01	141.747	134.453
Altas	26.498	7.294
COSTE AL 31-12	168.245	141.747
Am. Acum. al 01-01	(132.676)	(129.151)
Dotaciones	(9.515)	(3.525)
AM. ACUM. AL 31-12	(142.192)	(132.676)
VALOR NETO AL 31-12	26.053	9.071



CLASE 8ª



OP2075309

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

Memoria ejercicio 2024

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	2024	2023
Aplicaciones informáticas	130.482	126.331
TOTALES	130.482	126.331

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2024 y 2023 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2024	2023
Coste al 01-01	1.282.843	1.244.556
Altas	590.031	38.286
COSTE AL 31-12	1.872.874	1.282.843
Am. Acum. al 01-01	(373.686)	(262.591)
Dotaciones	(141.152)	(111.095)
AM. ACUM. AL 31-12	(514.838)	(373.686)
VALOR NETO AL 31-12	1.358.035	909.156

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	2024	2023
Mobiliario	82.438	79.116
Equipos proceso de información	167.890	164.789
TOTALES	250.328	243.906

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.



OP2075310

CLASE 8.^a

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

Memoria ejercicio 2024

- 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 2024 y 2023 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2024

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-24	5.520.831	28.973.762	34.494.593
Altas	772.669	400.810	1.173.478
Retiros	(88.377)	(323.051)	(411.428)
Traspasos	398.177	109.181	507.358
COSTE AL 31-12-24	6.603.300	29.160.702	35.764.001
Am. Acum. al 01-01-24	0	(6.060.368)	(6.060.368)
Dotaciones	0	(708.027)	(708.027)
Bajas	0	78.141	78.141
AM. ACUM. AL 31-12-24	0	(6.690.254)	(6.690.254)
Deterioro al 01-01-24	(44.699)	(159.187)	(203.886)
Reversión del deterioro	44.699	159.187	203.886
DETERIORO AL 31-12-24	0	0	0
VALOR NETO AL 31-12-24	6.603.300	22.470.448	29.073.748

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
Traspasos	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 8ª



OP2075311

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

Memoria ejercicio 2024

- 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 2024 y de 2023, todos ellos en la Comunidad Autónoma de Cantabria, distinguiendo entre los que están o no alquilados a la fecha de cierre del ejercicio, por promoción, se desglosa de la siguiente forma:

Ejercicio 2024

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	2	1	3
Alisal	39	0	39
Novales	11	1	12
Polientes	12	2	14
Arenas de Iguña	30	3	33
Castañeda	1	0	1
Puente Viesgo	2	0	2
Santoña	4	0	4
Villaescusa	3	0	3
Ruiloba	5	0	5
Inmuebles adq. en Cantabria PPV al SAREB	36	1	37
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	15	2	17
Anero	10	3	13
Valdáliga	11	1	12
Reinosa	1	0	1
Laredo	19	1	20
Campuzano	19	3	22
Ganzo	35	1	36
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	257	19	276
Inmuebles cedidos SAREB	3	0	3
Inmuebles cedidos LIBERBANK	49	1	50
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	3	0	3
TOTAL INMUEBLES	312	20	332



CLASE 8.^a



OP2075312

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

Memoria ejercicio 2024

Ejercicio 2023

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	39	0	39
Novalés	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
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	273	6	279
Inmuebles cedidos SAREB	3	0	3
Inmuebles cedidos LIBERBANK	50	0	50
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	3	0	3
TOTAL INMUEBLES	329	6	335

7.5 Durante 2024 no se pasa a régimen de arrendamiento ninguna vivienda (4 viviendas en 2023 se pasaron a régimen de arrendamiento).

Se traspasan existencias obras y elementos, para ejecutar obras y adaptarlas a viviendas destinadas al alquiler por importe de 507.358 euros en 2024 (en 2023 no hay traspasos de existencias para ejecutar obras).

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

Ejercicio 2024:

No se incorporan inmuebles destinados al arrendamiento



CLASE 8.^a



OP2075313

Ejercicio 2023

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

7.7 Las inversiones inmobiliarias que están destinadas al alquiler de viviendas, han aportado un beneficio directo por la actividad de alquileres de 322.386 euros (beneficio directo de 143.061 euros en 2023).

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 271.170 euros (259.785 euros en 2023).

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 213.947 euros (305.288 euros en 2023), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2024 de 23.285 euros (36.847 euros en 2023).

7.9 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 1.818.575 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (2.679.590 euros en 2023).

7.10 En el ejercicio 2024, (al igual que en el ejercicio 2023), no se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros.

7.11 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2024, incluye gastos financieros por importe de 139.178 euros (139.178 euros en 2023).

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 2024 la sociedad ha tenido pérdidas por la enajenación de elementos de inversiones inmobiliarias por importe de 26.328 euros (en el ejercicio 2023, no ha tenido resultados por la enajenación de elementos de inversiones inmobiliarias).

7.14 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso por importe de 147.891 euros (50.514 euros al cierre del ejercicio 2023).



CLASE 8ª



OP2075314

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 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN y MOBILIARIO	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	15.548	259.628	275.176	(29.965)
Sin opción de compra	3.561.875	10.160.934	13.722.808	(1.619.143)
Con opción de compra	1.280.737	9.310.268	10.591.005	(2.100.576)
TOTALES ALQUILADOS	4.858.159	19.730.829	24.588.989	(3.749.684)
Vacios	287.267	1.671.983	1.959.250	(297.518)
TOTALES	5.145.427	21.402.812	26.548.239	(4.047.203)

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)

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 (56 viviendas en 2023) que son cedidas según convenios de colaboración suscritos con entidades (nota 1.2). La sociedad tiene arrendadas sin opción a compra a cierre del ejercicio 2024 195 viviendas (205 viviendas a cierre de 2023).

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 están 108 arrendadas a 31 de diciembre de 2024 (117 arrendadas a 31 de diciembre de 2023).



CLASE 8.^a



0P2075315

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

Memoria ejercicio 2024

- 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 2024

TIPO CONTRATO	2024	2025	2026-2029	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	472.116	232.545	547.180	53.444	1.305.285
Con opción de compra	339.626	374.121	919.048	14.796	1.647.591
TOTALES	811.742	606.666	1.466.228	68.241	2.952.876

Ejercicio 2023

TIPO CONTRATO	2023	2024	2025-2028	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	460.570	367.177	1.206.331	56.026	2.090.104
Con opción de compra	331.114	255.067	599.080	99.655	1.284.917
TOTALES	791.684	622.244	1.805.411	155.682	3.375.021

- 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.

- 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 2024 es de 5.088.198 euros (5.088.198 euros a 31 de diciembre de 2023), siendo los ingresos generados en el ejercicio y los estimados a futuro los siguientes:

Ejercicio 2024

2024	2025	2026-2029	Posterior	TOTAL
652.531	652.531	2.610.125	5.972.284	9.887.472

Ejercicio 2023

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



CLASE 8.ª



OP2075316

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:

	2024	2023	Categoría
Inversiones Financieras Largo plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	51.116	49.506	(1)
-Otros activos financieros (depósitos)	755.555	0	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	806.671	49.506	
Inversiones Financieras Corto plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	12.773	12.773	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	12.773	12.773	

(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	
	2024	2023
Coste al 01-01	49.506	47.645
Altas	757.166	1.860
COSTE AL 31-12	806.671	49.506
Det. Acum. al 01-01	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
VALOR NETO AL 31-12	806.671	49.506

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 2024 y 2023 es el siguiente:



CLASE 8ª



OP2075317

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

Memoria ejercicio 2024

CONCEPTO	2024				2023			
	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL
Bareyo 12	77.089	26.875	0	103.963	77.089	26.875	0	103.963
Novalés	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	0	227.827	0	227.827	(141.814)	86.013
Polientes	0	39.332	0	39.332	0	39.332	0	39.332
Vargas	0	764.827	(227.449)	537.378	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	0	563.439	401.000	162.439	(158.408)	405.031
Renedo de Cabuerniga	0	372.129	(300.789)	71.340	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	0	0	0	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	629.099	0	0	629.099
Guriezo	14.980	0	0	14.980	14.980	0	0	14.980
TOTALES	1.134.188	1.872.513	(602.376)	2.404.324	1.134.188	2.063.497	(693.471)	2.504.214

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 01/01/2023	DOTACIONES	SALDO A 31/12/2023	DOTACIONES	REVERSIÓN	SALDO A 31/12/2024
Lombraña 24	(141.814)	0	(141.814)	0	141.814	0
Vargas	(163.982)	0	(163.982)	(63.467)	0	(227.449)
Cieza	(66.644)	0	(66.644)	0	0	(66.644)
Hospital Reinosa	(158.408)	0	(158.408)	0	158.408	0
Renedo de Cabuerniga	(155.129)	0	(155.129)	(145.660)	0	(300.789)
San Pedro del Romeral	(7.494)	0	(7.494)	0	0	(7.494)
TOTAL	(693.471)	0	(693.471)	(209.127)	300.222	(602.376)



OP2075318

CLASE 8ª

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

Memoria ejercicio 2024

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2023				SALDO 31-12-2024				VARIACION EXISTENC.	V.N.C. 31/12/2024	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	VILLAVEVERDE 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)
P126	SANTILLANA	187.119	28.885	0	216.004	0	0	0	0	(216.004)	0	(1)
		187.119	148.555	(119.670)	216.004	0	119.670	(119.670)	0	(216.004)	0	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

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			
P042	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	(542)	0	0	542	(542)	0	0	0	(1)
P068	POLANCO 6	0	33.958	(33.958)	0	0	33.958	(33.958)	0	0	0	(1)
P085	VILLAVEVERDE DE PONTONES	0	2.947	(2.947)	0	0	2.947	(2.947)	0	0	0	(1)
P100	LOMBRAÑA 3	0	15.732	(15.732)	0	0	15.732	(15.732)	0	0	0	(1)
P104	RÁBAGO 6	0	23.594	(23.594)	0	0	23.594	(23.594)	0	0	0	(1)
P105	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	(474)	0	0	474	(474)	0	0	0	(1)
P107	RUENTE 10	0	19.870	(19.870)	0	0	19.870	(19.870)	0	0	0	(1)
P109	CABARCENO 6	0	22.546	(22.546)	0	0	22.546	(22.546)	0	0	0	(1)
P113	CAMARGO 80	0	8	(8)	0	0	8	(8)	0	0	0	(1)
P117	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



CLASE 8.ª



OP2075319

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

Memoria ejercicio 2024

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACION	SALDO A 31/12/2022	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2023	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2024
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	VILLAVERDE 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 2024, no se han incorporado a existencias gastos financieros (al igual que en 2023) 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 2023).

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

Ejercicio 2024

CONCEPTO	P003 Garaje Camargo	TOTAL
Ventas de locales	4.817	4.817
INGRESOS OBTENIDOS	4.817	4.817
Coste elementos vendidos	(3.023)	(3.023)
VALOR NETO CONTABLE	(3.023)	(3.023)
RESULTADO PROMOCION	1.794	1.794



CLASE 8ª



OP2075320

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

Memoria ejercicio 2024

Ejercicio 2023

CONCEPTO	P065 Local Santoña	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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es:

Ejercicio 2024

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	COSTE PRODUCCIÓN	PROVISIÓN	V.N.C.
P02	Cazoña	2 trasteros	3.892	0	3.892
P03	Promoción Camargo	6 garajes	20.317	0	20.317
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
P79	Reinosa 28	1 local	15.142	0	15.142
P59	Renedo 42	1 garaje	11.247	(3.509)	7.738
P64	Caranceja	2 locales	54.286	(12.896)	41.390
P75	Arenas de Iguña 76	1 garaje-trastero	19.533	(9.495)	10.038
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	(17.924)	70.532
P111	Reinosa 20	1 garaje	10.340	(3.221)	7.120
P116	Laredo	2 locales	120.540	0	120.540
		TOTAL	653.159	(74.668)	578.491



CLASE 8ª



OP2075321

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

Memoria ejercicio 2024

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

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2024 y 2023:

Ejercicio 2024

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2024	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2024
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	(4.523)	12.896
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	(8.045)	0
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	(17.586)	17.924
P111	Reinosa 20	1 garaje	0	3.221	0	3.221
DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS			101.601	3.221	(30.154)	74.668



CLASE 8.^a



OP2075322

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

Memoria ejercicio 2024

Ejercicio 2023

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2024	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2024
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

- 10.4 Al cierre del ejercicio 2024, la sociedad no tiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores (al igual que en el ejercicio 2023), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (al igual que en 2023).
- 10.5 Al 31 de diciembre de 2024, no hay existencias que estén afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (al igual que en el año 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 31-12-2024			SALDO 31-12-2023		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Otros deudores no corrientes	11.2	28.806.791	0	28.806.791	7.108.796	0	7.108.796
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p	22.3	4.150.297	0	4.150.297	310.130	0	310.130
Cientes por vtas. y prest. serv. C/P		341.621	(275.738)	65.884	303.636	(245.421)	58.215
Deudores varios		45.475	(28.704)	16.771	194.625	(28.704)	165.921
Activos por impuesto corriente	16	9.201	0	9.201	6.029	0	6.029
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	2.475.419	0	2.475.419	2.041.887	0	2.041.887
TOTAL		35.828.805	(304.442)	35.524.363	9.965.104	(274.125)	9.690.978

(*) En “Deudores por ejecución de obras mediante mandato a corto plazo” 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):



CLASE 8ª



0P2075323

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

Memoria ejercicio 2024

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2024	2023
Por ejecución de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc.	154.443	171.213
Por apoyo en gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia	75.578	21.720
Por gestión del Fondo de Derribos	161.172	117.197
Aportación reconocida por el Gobierno (nota 11.2)	3.759.105	0
TOTAL	4.150.297	310.130

11.2 La partida "Otros deudores comerciales no corrientes", por importe de 28.806.791 euros (7.108.796 euros a 31 de diciembre de 2023), recoge:

- El derecho de crédito equivalente a recibir el inmueble del cesionario del derecho de uso sobre la concesión demanial del "Edificio Dávila" (ver nota 1.4) al final del plazo de cesión, como parte de la contraprestación de la misma, por importe de 1.050.312 euros a 31 de diciembre de 2024 (965.255 euros a 31 de diciembre de 2023). En 2024 se ha registrado un abono a pérdidas y ganancias de 85.057 euros por el ingreso devengado en el ejercicio (abono registrado en pérdidas y ganancias de 83.389 euros en 2023).
- Crédito por importe de 6.416.795 euros (6.143.540 euros en 2023), 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).
- Aportaciones dinerarias por importe de 25.098.789 euros (0 euros en 2024), para la financiación de diversas actividades que se prevén realizar a más de un año:

	2024	
	Largo plazo	Corto Plazo
Aportación dineraria plurianual de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, para financiar la construcción de viviendas en alquiler social (Resolución del 27-09-2024)	5.674.888	0
Aportación dineraria plurianual de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, para financiar la construcción de viviendas en alquiler social (Resolución del 03-12-2024)	8.912.340	0
Aportación dineraria de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, para para la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el parque público en alquiler (Resolución del 02-12-2024)	1.937.483	1.078.600
Aportación dineraria de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, para financiar actuaciones de inversión en infraestructuras deportivas (Resolución del 10-12-2024)	4.814.973	2.680.504
TOTAL	21.339.684	3.759.105



CLASE 8.ª



OP2075324

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

Memoria ejercicio 2024

Las aportaciones plurianuales reconocidas por el Gobierno de Cantabria y las obligaciones asociadas asumidas se han valorado inicialmente a su valor razonable, estimado en función de las anualidades comprometidas y del tipo de interés efectivo al que se financia la sociedad. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, registrando los correspondientes intereses en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el tipo de interés efectivo.

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

CONCEPTO	2024		2023	
	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES
Coste al 01-01	0	7.108.796	0	6.758.201
Altas	21.339.684	358.311	0	350.595
COSTE AL 31-12	21.339.684	7.467.107	0	7.108.796
Det. Acum. al 01-01	0	0	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0	0	0
VALOR NETO AL 31-12	21.339.684	7.467.107	0	7.108.796

- 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 01-01-23	255.383
Dotación provisión del ejercicio 2023	29.524
Reversión del deterioro en 2023	(10.782)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-23	274.125
Dotación provisión del ejercicio 2024	39.786
Reversión del deterioro en 2024	(9.470)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-24	304.442

- 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 2023), no habiéndose imputado en ninguno de los ejercicios pérdidas por créditos incobrables.



CLASE 8ª



OP2075325

NOTA 12 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

- 12.1 Este epígrafe está compuesto por cuentas corrientes a la vista que devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.
- 12.2 No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 13 - FONDOS PROPIOS

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

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

El importe y movimientos habidos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024 el importe de estas aportaciones ha ascendido a 2.772.167 euros (en el ejercicio 2023 ascendieron a 2.772.167 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 2024 y 2023 han sido los siguientes:



CLASE 8.ª



0P2075326

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

Memoria ejercicio 2024

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

Ejercicio 2024

CONCEPTO	SALDO 01/01/2024	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2024
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	10.069.158	1.422.831	0	0	(288.865)	11.203.124
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.232.635	772.669	0	0	0	2.005.304
Terrenos cedidos	1.365.216	0	0	0	0	1.365.216
TOTALES	12.667.009	2.195.499	0	0	(288.865)	14.573.643

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
TOTALES	11.389.599	1.831.198	(319.563)	0	(234.225)	12.667.009

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 2024

CONCEPTO	SALDO 01/01/2024	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2024
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.552.291	587.582	0	0	(147.755)	1.992.119
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	1.552.291	0	0	0	(147.755)	1.992.119
Efecto impositivo	(388.073)	(146.896)	0	0	36.939	(498.030)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	1.164.219	0	0	0	(110.816)	1.494.089

Ejercicio 2023

CONCEPTO	SALDO 01/01/2023	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2023
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.315.581	34.400	319.563	0	(117.252)	1.552.291
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	1.315.581	34.400	319.563	0	(117.252)	1.552.291
Efecto impositivo	(328.895)	(8.600)	(79.891)	0	29.313	(388.073)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	986.686	25.800	239.672	0	(87.939)	1.164.219



CLASE 8.ª



OP2075327

- 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 2024 asciende a 2.005.304 euros (1.232.635 euros al 31 de diciembre de 2023) 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 2024

CONCEPTO	SALDO 01/01/2024	AUMENTOS	BAJAS	SALDO 31/12/2024
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	187.119	0	0	187.119
Terreno Ruiloba	629.099	0	0	629.099
Terreno Guriezo	14.980	0	0	14.980
TOTALES	1.365.216	0	0	1.365.216



CLASE 8.^a



OP2075328

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

Memoria ejercicio 2024

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 Reinoso	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

14.6 El detalle de las subvenciones de explotación recibidas en los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

CONCEPTO	2024	2023
Aportación dineraria del G. Cantabria Parque Público de Vivienda	590.735	460.038
Aportación dineraria del G. Cantabria reforma E.Presmanes	11.582	19.324
Aportación dineraria del G. Cantabria Puntos Recarga Vehículos Eléctricos	157.956	101.547
Aportación dineraria del G. Cantabria Reforma E.Torrelavega	10.769	0
Subvención personal en prácticas	4.820	23.532
Subvención Explotación Proyecto SUDOE	36.351	0
Subvención Explotación Proyecto EFIC	0	5.634
SUBVENCIÓN EXPLOTACIÓN	812.213	610.075

14.7 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2024, 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:



CLASE 8.^a



OP2075329

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

Memoria ejercicio 2024

CONCEPTO	Nota	2024			2023		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		502.662	191.976	694.638	689.156	187.989	877.146
Deudas con empresas de grupo y asociadas	22.3	30.408.056	6.855.595	37.263.651	10.035.225	2.147.386	12.182.611
Provisiones	19	1.008.305	0	1.008.305	996.388	0	996.388
Fianzas recibidas		63.888	854	64.742	66.087	854	66.941
Pasivos por impuesto diferido	16	498.030	0	498.030	388.073	0	388.073
Acreedores comerciales no corrientes		161.059	0	161.059	169.077	0	169.077
Deudas transf. en subv., donac. y legados		0	958.228	958.228	0	40.499	40.499
Otras deudas a corto plazo		0	574.333	574.333	0	574.333	574.333
Proveedores		0	32.395	32.395	0	0	0
Acreedores varios		0	190.918	190.918	0	88.848	88.848
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	400	400	0	102	102
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	94.908	94.908	0	70.684	70.684
Periodificaciones		0	8.018	8.018	0	8.018	8.018
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS		32.642.001	8.907.624	41.549.625	12.344.007	3.118.714	15.462.721

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 2024

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Transformable en subvención	Total
2025	188.088	3.888	191.976	221.429	1.325.278	6.267.116	7.813.823
2026	188.088	0	188.088	221.429	0	8.516.346	8.737.774
2027	188.088	0	188.088	221.429	0	8.220.411	8.441.839
2028	126.487	0	126.487	221.429	0	446.279	667.708
2029	0	0	0	221.429	0	430.771	652.200
POSTERIORES	0	0	0	1.771.429	6.411.228	3.725.878	11.908.535
IMPORTE TOTAL	690.750	3.888	694.638	2.878.571	7.736.507	27.606.801	38.221.879

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
IMPORTE TOTAL	873.258	3.888	877.146	3.100.000	8.175.354	907.257	12.182.611



CLASE 8.ª



OP2075330

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

Memoria ejercicio 2024

- 15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2024

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUESTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	690.750	3.888	694.638
TOTAL	2.200.000	690.750	3.888	694.638

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

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 1.818.575 euros (2.679.590 euros en 2023) (nota 7.9), en 2024 no tiene hipoteca sobre existencias (al igual que en el año 2023) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2024 restan por pagar 690.750 euros (873.258 euros en 2023).
- 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 220.672 euros (210.264 euros en 2023).
- 15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 3.888 euros (3.888 euros en 2023).
- 15.7 Existen determinados riesgos a los que está expuesta la sociedad por el propio desarrollo de la actividad del negocio, estimándose que no tienen incidencia significativa, debido a la gestión que se realiza de los mismos, mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. La información relativa a estos riesgos es la siguiente:

Riesgo de crédito

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



CLASE 8.ª



OP2075331

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 2024, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 2.912.189 euros (1.513.807 euros en 2023).

El 22 de octubre de 2024 se firma un contrato de Préstamo con el Instituto de Finanzas de Cantabria por importe de 4 millones de euros, con vencimiento de 8 años, incluyendo un periodo de 12 meses para la disposición. La sociedad a fecha de cierre de 2024 no ha dispuesto del mismo.

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



OP2075332

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

Memoria ejercicio 2024

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

CONCEPTO	31-12-24	31-12-23
Activos por impuesto diferido	0	0
Activos por impuesto corriente	9.201	6.029
·Impuesto sobre sociedades	9.201	6.029
Otros créditos con Administraciones Públicas	2.475.419	2.041.887
·Hacienda Pública IVA	93.145	35.527
·Otras administraciones públicas deudoras	2.382.274	2.006.360
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	2.484.620	2.047.917
Pasivos por impuesto diferido	498.030	388.073
Pasivo por impuesto corriente	0	0
Otras deudas con Administraciones Públicas	94.908	70.684
·Hacienda Pública retenciones	62.945	36.204
·Otras administraciones públicas acreedoras	12.055	12.055
·Organismos de la Seguridad social acreedores	19.908	22.424
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	592.938	458.757

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	2024	2023
Resultado contable del ejercicio	577.973	(752.532)
Diferencias permanentes	0	0
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	0	(3.885)
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)
BASE IMPONIBLE PREVIA I.S. (RESULTADO FISCAL)	567.138	(767.252)
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores	(567.138)	767.252
BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)	0	0
Cuota íntegra 25%	0	(191.813)
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	0
Cuota líquida	0	(191.813)
Retenciones y pagos a cuenta	9.201	6.029
H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.	(9.201)	(6.029)

16.4 En el ejercicio 2024 no hay incidencia en la cuenta de pérdidas y ganancias por el impuesto sobre sociedades (en el ejercicio 2023 el gasto fue de 3.885 euros).



CLASE 8.ª



OP2075333

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

Memoria ejercicio 2024

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 2024		Ejercicio 2023	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	2.783.082	(146.896)	1.221.519	(88.491)
Subvenciones recibidas	2.783.082	(146.896)	1.221.519	(88.491)
Transferencias a la cuenta de P.G.	(436.620)	36.939	(351.477)	29.313
Subvenciones recibidas	(436.620)	36.939	(351.477)	29.313
TOTAL	2.346.462	(109.957)	870.042	(59.178)

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

CONCEPTO	Registrados en patrimonio neto	
	Subvenciones de capital	Total
Saldo al 01-01-23	328.895	328.895
Altas	88.491	88.491
Bajas	(29.313)	(29.313)
SALDO AL 31-12-23	388.073	388.073
Altas	146.896	146.896
Bajas	(36.939)	(36.939)
SALDO AL 31-12-24	498.030	498.030

16.7 A 31 de diciembre del ejercicio 2024 existen las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2023	200.113
TOTAL	200.113

16.8 Permanecen abiertas a inspección fiscal las declaraciones presentadas en los 4 últimos ejercicios para los diferentes impuestos. No obstante, la dirección de la sociedad considera que de las posibles discrepancias que pudiesen surgir de las declaraciones fiscales presentadas y no prescritas, no se derivarían pasivos fiscales que produjesen un efecto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas.

NOTA 17 - INGRESOS Y GASTOS

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



CLASE 8.^a



OP2075334

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

Memoria ejercicio 2024

CONCEPTO	2024	2023
Venta de edificaciones	4.817	0
Alquileres de viviendas	811.742	791.684
Alquileres de otros inmuebles	712.324	700.609
Asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc. (nota 1.3.2)	496.751	439.915
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional (nota 1.3.1)	268.134	264.457
Servicios por otras acciones ejecutadas	194.190	126.885
TOTAL	2.487.958	2.323.550

- 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	2024	2023
Consumo de terrenos y solares	(190.984)	(187.119)
Pérdidas/Reversión por deterioro terrenos	91.095	0
Obras y servicios realizados por terceros	(352.031)	(310.810)
APROVISIONAMIENTOS	(451.920)	(497.929)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	(216.004)	216.004
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(103.392)	(346.014)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	26.934	27.185
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(292.463)	(102.824)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(744.383)	(600.753)

- 17.3 El importe consignado en las partidas "6.a.- Sueldos, salarios y asimilados" y "6.b.- Cargas sociales", de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se desglosa de la siguiente manera:

CONCEPTO	2024	2023
Sueldos y salarios	(686.412)	(739.265)
Indemnizaciones	0	(5.313)
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	(686.412)	(744.578)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(183.517)	(224.501)
Otros gastos sociales	0	0
CARGAS SOCIALES	(183.517)	(224.501)



CLASE 8.ª
ESTAMPILLA



OP2075335

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

Memoria ejercicio 2024

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2024	2023
Arrendamientos y cánones	177.706	175.939
Reparación y conservación	66.278	77.869
Servicios de profesionales independientes	49.116	51.520
Primas de seguros	133.202	127.904
Servicios bancarios y similares	942	1.913
Publicidad y propaganda	40.263	33.665
Suministros	112.344	130.361
Otros servicios	336.546	220.181
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	916.397	819.351
Otros tributos	160.629	147.437
TOTAL TRIBUTOS	160.629	147.437
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	39.786	29.524
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(9.470)	(10.782)
Exceso de provisión por operaciones comerciales	0	0
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	30.316	18.742
TOTAL	1.107.343	985.530

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.

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 2024

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	2,00	2	0	2
Titulado Superior	6,42	3	5	8
Titulado Medio	2,82	0	3	3
Jefe Administrativo 2ª	0,73	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,44	1	4	5
TOTAL	16,42	6	13	19



CLASE 8.ª



OP2075336

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

Memoria ejercicio 2024

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

Durante el ejercicio 2024 no hay empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento (al igual que en el ejercicio 2023).

En el 2024 el consejo de administración está compuesto por 5 hombres y 2 mujeres (en 2023 el consejo de administración estaba compuesto por 5 hombres y 2 mujeres).

- 17.7 El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios de auditoría han ascendido a 15.500 euros (15.500 euros en 2023).

NOTA 18 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

- 18.1 Al 31 de diciembre de 2024, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 819.407 euros (60.884 euros en 2023). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2024 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	CONCEPTO	2024	2023
Aval bancario	SOLRED	600	600
Depósito efectivo	POR EJECUCIÓN DE OBRAS	45.557	42.589
Depósito efectivo	EN JUZGADOS	767.691	12.136
Depósito efectivo	POR ALQUILER	600	600
Depósito efectivo	PUNTOS DE RECARGA	4.959	4.959
	TOTAL	819.407	60.884



CLASE 8.ª



OP2075337

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 01-01-2024	996.388
Dotación provisión	11.917
Aplicación provisión	0
Saldo a 31-12-2024	1.008.305

- 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.

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, desescombro, vigilancia, asistencia técnica y redacción de proyecto de ejecución y una segunda fase de reconstrucción de los aparcamientos, ejecutada durante 2022 y que fue concluida en el año 2023. De esta manera, al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha incurrido en unos costes de obra de 6.416.795 euros (6.143.540 euros al 31 de diciembre de 2023).



CLASE 8.^a
SIN IMPORTE



OP2075338

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 2024 (nota 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 6.416.795 euros al 31 de diciembre de 2024 (6.143.540 euros al 31 de diciembre de 2023), registrado dentro de la partida “III. Deudas con empresas de grupo y asociadas a l/p” del pasivo no corriente del balance adjunto (ver nota 22.2).

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

En este sentido, 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 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 interpuso Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo. El 8 de enero de 2025 la Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera del Tribunal Supremo inadmite el Recurso de Casación del Ayuntamiento de Santander y el 13 de



CLASE 8.ª



OP2075339

enero de 2025, mediante Providencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo se ordena devolver las actuaciones a la Sala de lo Contencioso Administrativo, habiendo devenido firme la responsabilidad del Ayuntamiento de Santander en el 10% de los daños y perjuicios causados. El efecto que provoca la inadmisión del Recurso de Casación es que la Sentencia dictada estableciendo cuota de responsabilidad a cargo del Ayuntamiento de un 10 % adquiere el carácter de cosa juzgada. El Ayuntamiento de Santander ha ingresado ya en la cuenta de consignaciones del Juzgado el 10 % de la cantidad reclamada hasta ahora.

Adicionalmente, el 13 de enero de 2023 GESVICAN presentó Reclamación Previa frente al Ayuntamiento de Santander en reclamación de 4.787.137 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 nº 1-3 de Santander. Actualmente, la reclamación se encuentra pendiente de resolución por el Ayuntamiento de Santander. El efecto comentado anteriormente es trasladable a esta segunda reclamación, estando ya en conversaciones con el Ayuntamiento de Santander para obtener el cobro del 10 % de los importes adicionales solicitados en la reclamación previa anteriormente indicada. Materializado el cobro del 10 % del total de las cantidades pagadas se iniciarán acciones de repetición frente a los Agentes que han intervenido en el proceso edificador, con quienes se está negociando esta cuestión por si fuera posible alcanzar acuerdo extrajudicial.

- Procedimientos iniciados ante el Juzgado de Primera Instancia por los propietarios de vehículos afectados: algunos propietarios de vehículos siniestrados en el derrumbe mantenían interpuestas diversas demandas 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, en reclamación de cantidades en concepto de daños sufridos por los mismos. Todos los procedimientos se tramitaron como juicios verbales y se acumularon en uno sólo (PO 685/2020 ante el Juzgado de Primera Instancia, nº 1 de Santander. Con fecha 5 de abril de 2024 se dictó sentencia, estimando las pretensiones de los propietarios de los vehículos prácticamente en su totalidad. Tras interponer los propietarios demanda de ejecución provisional, GESVICAN consignó en la cuenta judicial los importes recogidos en la Sentencia.

Como consecuencia de la Sentencia dictada en el Procedimiento Ordinario 685/2020, GESVICAN informó a los propietarios de los vehículos afectados por el derrumbe que, siempre y cuando las cantidades reclamadas estuvieran justificadas y contaran con la aprobación de un perito designado por la Sociedad, se procedería a su abono. De cara a preservar el derecho de repetición de GESVICAN frente a los agentes que intervinieron en el proceso constructivo se acordó con los propietarios de los vehículos afectados que estas reclamaciones tendrían que instrumentarse por medio de conciliaciones. De esta manera, durante el ejercicio 2024 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han celebrado con avenencia de la Sociedad diversas conciliaciones promovidas por los propietarios o por sus compañías aseguradoras.



CLASE 8.^a



OP2075340

Adicionalmente, otros propietarios de vehículos y trasteros también han venido interponiendo demandas contra GESVICAN en reclamación de indemnizaciones por los daños sufridos, parte de las cuales también han resultado contrarias a los intereses de la Sociedad.

En cualquier caso y como ya se ha dicho, GESVICAN tiene previsto ejercitar el derecho de repetición frente a los agentes que intervinieron en el proceso constructivo, ya que, a diferencia de la tesis que defiende la Sociedad en el caso de los propietarios de las viviendas, frente a los que se entiende y mantiene que GESVICAN tiene responsabilidad contractual en su condición de vendedora de los pisos, en el supuesto de los vehículos la Sociedad entiende que, de existir responsabilidad, esta sería exigible a los agentes que intervinieron en el proceso edificatorio y no a GESVICAN, en base a la responsabilidad contractual configurada en torno a los respectivos contratos de arrendamiento de servicios profesionales suscritos con los técnicos y a que el artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación salva expresamente la posibilidad de ejercitar las acciones derivadas de la responsabilidad contractual.

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 parcialmente 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. El 23 de febrero de 2024 el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Santander admitió la solicitud presentada por GESVICAN para la consignación de los 755.555 euros en la cuenta de la Comunidad de Propietarios, consignándose con fecha 17 de abril de 2024.



CLASE 8.^a



OP2075341

En base a la sentencia 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 provisionó un importe total de 864.248 euros, incluyendo los intereses devengados hasta el cierre del ejercicio, y, adicionalmente, en el ejercicio 2024 otros 11.917 euros por los intereses devengados hasta la fecha de la consignación del importe fijado en la sentencia (nota 19.1). No se estima que se deriven otras 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.

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 que pudieran haber incurrido en conductas penalmente sancionables.

Tan pronto como la Sociedad tuvo conocimiento de estas actuaciones y en virtud de acuerdo adoptado en la sesión del Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2024, la Sociedad se personó 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.

Con fecha 24 de octubre de 2024 se notifica a GESVICAN Auto en cuya virtud se acuerda incoar Procedimiento de Tribunal del Jurado a fin de enjuiciar los hechos investigados, considerando a GESVICAN como responsable civil subsidiario. Contra este Auto, con fecha 23 de diciembre de 2024 GESVICAN dejó interpuesto Recurso de Apelación, que actualmente está pendiente de resolución.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, de acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores legales de la Sociedad, no se puede 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.



CLASE 8.^a



OP2075342

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

Memoria ejercicio 2024

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

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



CLASE 8.^a



OP2075343

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

Memoria ejercicio 2024

CONCEPTO	2024	2023
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	268.134	264.457
Encargo de la realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	496.751	439.915
Aportación dineraria para la gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	590.735	460.038
Aportaciones dinerarias para la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación con objeto de ampliación del parque público de vivienda en alquiler	1.000.000	1.000.000
Aportación para financiar las obras de los Garajes de Nueva Montaña	273.254	267.641
Aportación para financiar los puntos de recarga de vehículos eléctricos	745.538	101.547
Aportación para financiar otras actividades	27.171	19.324
Aportación para amortización de préstamos	0	704.667
Subvención para la construcción de viviendas	422.831	0
Ingresos por servicios prestados por la gestión del Fondo de Derribos	161.172	117.197
Ingresos por alquiler de inmuebles	652.531	634.047
Gastos por canon de inmuebles	3.600	3.600
Gastos por intereses	192.078	79.487
Créditos recibidos por exceso de aportaciones	306.578	0
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	0	3.100.000
Créditos pagados al Instituto Cántabro de Finanzas	1.240.129	1.773.700

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

DENOMINACIÓN	2024	2023
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	21.339.684	0
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	4.150.856	310.130
Créditos a empresas del grupo c/p	702	5.169
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(30.408.056)	(10.035.225)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(6.855.595)	(2.147.386)

22.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2023).

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:



CLASE 8.ª



OP2075344

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

Memoria ejercicio 2024

Ejercicio 2024

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	1.555.019	374.821
<u>Financiación:</u>		
Ejercicio 2025	1.163.100	267.214
Ejercicio 2026	391.919	107.607
Total	1.555.019	374.821

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

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

- 22.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 129.320 euros (154.296 euros en 2023).



CLASE 8.^a



OP2075345

- 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 2024 ha sido de 2.704 euros (2.704 en 2023).
- 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 2024, 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:

	2024	2023
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	13	15
Ratio de operaciones pagadas	14	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	30
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	1.148.349	1.180.349
Total pagos pendientes	67.770	7.753

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:



CLASE 8.^a



0P2075346

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

Memoria ejercicio 2024

	2024	2023
	IMPORTE	IMPORTE
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	1.144.703	1.167.969
Total facturas pagadas	1.148.349	1.180.349
% pagado en plazo inferior al máximo	99,68%	98,95%
	Nº FACTURAS	Nº FACTURAS
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	2.289	1.348
Total facturas pagadas	2.298	1.371
% pagado en plazo inferior al máximo	99,61%	98,32%



CLASE 8.ª



OP2075347

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

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2024

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 2023	(752.532)	216.004
Ejercicio 2024	577.973	0

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.^a



OP2075348

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 lo establecido en dicho convenio.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.

GESVICAN, durante el ejercicio al que se refiere este informe de gestión, no ha realizado ninguna actividad ni trabajo catalogable como de Investigación y Desarrollo.