

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 2025,
junto con el Informe de Auditoría

GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U., M.P.
Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025,
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 2025, 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 2025, 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 19.3 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 2025, 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 2025 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.

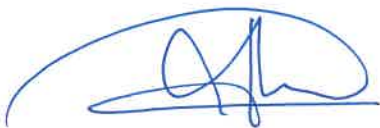


Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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
7 de abril de 2026

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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



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

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

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





CLASE 8.^a



QP5170488

**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 2025**

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 2025, extendidas e identificadas en 76 hojas de papel timbrado de la clase 8^a, serie OP, números 5171818 a 5171893 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 5170488 y 5170489.

Santander, treinta de marzo de dos mil veintiséis.



QP5170489

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 8.^a



OP5171818

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal) M.P.
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		50.942.922	60.071.299	A) PATRIMONIO NETO		36.408.639	31.154.485
I. Inmovilizado intangible	5	24.289	26.053	A-1) Fondos Propios		16.203.832	15.086.752
5. Aplicaciones informáticas		24.289	26.053	I. Capital	13	3.260.000	3.260.000
II. Inmovilizado material	6	1.514.514	1.358.035	1. Capital escriturado		3.260.000	3.260.000
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		1.514.514	1.358.035	II. Prima de emisión	13	775.765	775.765
III. Inversiones inmobiliarias	7	34.988.048	29.073.748	III. Reservas	13	8.453.379	8.453.379
1. Terrenos		10.140.214	6.603.300	1. Legal y estatutarias		652.000	652.000
2. Construcciones		24.847.834	22.470.448	2. Otras reservas		7.801.379	7.801.379
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	57.793	806.671	V. Resultado de ejercicios anteriores	3	(174.559)	(752.532)
5. Otros activos financieros		57.793	806.671	2. (Resultados neg. ejercicios ant.)		(174.559)	(752.532)
VII. Deudores comerciales no corrientes	11	14.358.277	28.806.791	VI. Otras aportaciones de socios	13.2	2.772.167	2.772.167
1. Deudores ejec. obra mediante mandato l/p		6.339.843	21.339.684	VII. Resultado del ejercicio	3	1.117.080	577.973
2. Otros deudores no corrientes		8.018.434	7.467.107	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	20.204.807	16.067.732
B) ACTIVO CORRIENTE		24.148.784	12.632.811	B) PASIVO NO CORRIENTE		22.432.108	32.642.001
II. Existencias	10	2.288.679	2.982.816	I. Provisiones a largo plazo	15-19	164.719	1.008.305
2. Terrenos y solares		1.840.886	2.404.324	4. Otras provisiones		164.719	1.008.305
a) De ciclo largo de producción		1.840.886	2.404.324	II. Deudas a largo plazo	15	1.144.070	566.550
4. Edificios terminados		447.793	578.491	2. Deudas con entidades de crédito		314.575	502.662
b) De ciclo corto de producción		447.793	578.491	5. Otros pasivos financieros		829.496	63.888
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	10.223.013	6.717.572	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-22	20.438.720	30.408.056
1. Clientes por ventas y prest. servicios		169.094	65.884	IV. Pasivos por impuesto diferido	15-16	531.558	498.030
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		169.094	65.884	VI. Acreedores comerciales no corrientes	15	153.041	161.059
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	22	5.699.580	4.150.297	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-22	13.692.175	6.855.595
3. Deudores varios		17.325	16.771	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	1.040.405	318.621
5. Activos por impuesto corriente	16	0	9.201	1. Proveedores		456.648	32.395
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	4.337.014	2.475.419	b) Proveedores a corto plazo		456.648	32.395
IV. Inversiones en emp. de grupo y asociadas a c/p	22.3	1.165	702	3. Acreedores varios		321.373	190.918
2. Créditos a empresas		1.165	702	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		732	400
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	12.773	12.773	5. Pasivos por impuesto corriente	16	59.370	0
5. Otros activos financieros		12.773	12.773	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	202.283	94.908
VI. Periodificaciones a corto plazo		6.760	6.760	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	8.018	8.018
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	11.616.395	2.912.189				
1. Tesorería		11.616.395	2.912.189				
TOTAL ACTIVO		75.091.706	72.704.110	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		75.091.706	72.704.110



OP5171819

CLASE 8.^a

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.618.285	2.487.958
a) Ventas	10	16.187	4.817
b) Prestaciones de servicios		2.602.098	2.483.141
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	(130.698)	(292.463)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	7.5-7.6	683.978	507.358
4. Aprovisionamientos	17	(1.016.192)	(451.920)
b) Consumo de terrenos y solares		(563.439)	(190.984)
c) Obras y servicios realizados por terceros		(452.753)	(352.031)
d) Deterioro de edific. adquiridos, terrenos y solares y otros aprov.		0	91.095
5. Otros ingresos de explotación		1.016.676	897.270
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		86.758	85.057
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	929.919	812.213
6. Gastos de personal	17	(988.114)	(869.930)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(773.367)	(686.412)
b) Cargas sociales		(214.747)	(183.517)
7. Otros gastos de explotación	17	(1.043.856)	(1.107.343)
a) Servicios exteriores		(865.673)	(916.397)
b) Tributos		(146.176)	(160.629)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.	11.4	(32.008)	(30.316)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(881.721)	(858.694)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	544.013	436.620
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		74.309	17.235
a) Deterioro y pérdidas		0	43.564
b) Resultados por enajenaciones y otras	7	74.309	(26.328)
13. Otros resultados	17	7.856	(11.249)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		884.535	754.842
14. Ingresos financieros		2.169.537	43.804
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	17.6	2.137.253	11.013
b.1) De empresas del grupo y asociadas		2.088.452	0
b.2) De terceros		48.801	11.013
c) Imputación de subv., donaciones y legados de carácter financiero		32.284	32.790
15. Gastos financieros	17.6	(1.868.392)	(220.672)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.847.266)	(192.078)
b) Por deudas con terceros		(21.125)	(28.594)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		301.145	(176.868)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.185.680	577.973
19. Impuestos sobre beneficios	16	(68.601)	0
A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		1.117.080	577.973
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.117.080	577.973



OP5171820

CLASE 8.^a

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2025	EJERC. 2024
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	1.117.080	577.973
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	4.714.615	2.783.082
VII. Efecto impositivo	14 , 16	(79.214)	(146.896)
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		4.635.401	2.636.186
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	(544.013)	(436.620)
XIII. Efecto impositivo	14 , 16	45.686	36.939
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I +II)		(498.326)	(399.681)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		5.254.154	2.814.478

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 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
B. 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
C. 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
II. Ajustes por errores 2024	0	0	0	0	0	0	0	0
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	3.260.000	775.765	8.453.379	(752.532)	2.772.167	577.973	16.067.732	31.154.485
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	0	1.117.080	4.137.075	5.254.154
III. Otras variaciones del patrimonio neto.								
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	0	577.973	0	(577.973)	0	0
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	3.260.000	775.765	8.453.379	(174.559)	2.772.167	1.117.080	20.204.807	36.408.639



CLASE 8.ª

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO



QP5171821

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.		1.185.680	577.973
2. Ajustes del resultado.		(5.738)	501.092
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	881.721	858.694
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		32.008	(131.276)
c) Variación de provisiones (+/-)	19	0	11.917
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(544.013)	(436.620)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		(74.309)	26.328
g) Ingresos financieros (-)		(2.169.537)	(43.804)
h) Gastos financieros (+)		1.868.392	220.672
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		0	(4.820)
3. Cambios en el capital corriente.		10.224.705	(5.200.547)
a) Existencias (+/-)		10.159	3.023
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(225.267)	405.406
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		662.414	158.986
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0	(11.917)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		9.777.399	(5.756.046)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(92.602)	(180.040)
a) Pagos de intereses (-)		(173.657)	(220.672)
c) Cobros de intereses (+)		81.085	43.804
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(30)	(3.172)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		11.312.046	(4.301.522)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(3.507.563)	(1.774.504)
b) Inmovilizado intangible.		(12.718)	(26.498)
c) Inmovilizado material.		(330.600)	(590.031)
d) Inversiones inmobiliarias		(3.069.537)	(400.810)
e) Otros activos financieros.		(94.709)	(757.166)
7. Cobros por desinversiones (+)		518.315	151.104
a) Empresas del grupo y asociadas.		0	4.468
d) Inversiones inmobiliarias		518.315	146.636
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(2.989.248)	(1.623.400)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		941.762	2.010.413
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		941.762	2.010.413
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(560.355)	5.312.891
a) Emisión		2.914.278	1.062.818
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)	22.2	1.619.403	140.270
4. Otras deudas (+)		1.294.874	922.548
b) Devolución y amortización de		(3.474.633)	4.250.073
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(201.110)	(182.508)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)	22.2	(1.240.129)	4.434.780
4. Otras deudas (-)		(2.033.394)	(2.199)
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)		381.408	7.323.304
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0	0
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)		8.704.206	1.398.382
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.912.189	1.513.807
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	11.616.395	2.912.189



CLASE 8.^a



QP5171822

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U., M.P. en adelante GESVICAN o la Sociedad, se constituyó en Santander el día 7 de mayo de 1993, ante el notario D. Fernando Arroyo del Corral, con una duración indefinida, dando comienzo a su actividad el mismo día.

Con fecha 3 de Junio de 1999, el GOBIERNO REGIONAL DE CANTABRIA, se convirtió en el único socio de la Sociedad, adquiriendo la Entidad el carácter de UNIPERSONAL.

Con fecha 2 de marzo de 2000, la Junta General de Socios, cambió la denominación social, pasando a denominarse "GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.", en anagrama "GESVICAN", autorizándose dicho cambio de denominación por Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 11/2000, de 8 de marzo. La citada modificación estatutaria se elevó a escritura pública con fecha 3 de Abril de 2000 ante el notario del Ilustre Colegio de Santander don Fernando Arroyo del Corral, con el número 850 de los de su protocolo.

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

Domicilio social

Con fecha 27 de mayo de 2013, el Consejo de Administración de la entidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, cambió su domicilio social, con la consiguiente modificación del artículo 4º de los estatutos sociales, que queda del siguiente tenor:



CLASE 8.^a



OP5171823

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

Memoria ejercicio 2025

“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
DE ECONOMÍA



OP5171824

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

Memoria ejercicio 2025

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

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

f) *La gestión de los fondos sin personalidad jurídica previstos en la Ley de Finanzas de Cantabria vinculados a la consejería a la que se adscribe la sociedad, en los términos establecidos en la norma de creación.*

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

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

2º Medio propio personificado y servicio técnico.

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

La relación de GESVICAN, S. L.M.P. con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en los artículos 32 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre y 91.4 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.



CLASE 8.^a



QP5171825

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

Memoria ejercicio 2025

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 estén 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 99,68 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



QP5171826

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 2025

- Con fecha 28 de mayo de 2025 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió conceder una aportación dineraria por importe de 909.907 euros a GESVICAN con destino financiar la "La promoción, construcción,



CLASE 8.^a



QP5171827

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. El plazo de ejecución de los gastos a financiar se corresponderá con el ejercicio económico 2025, aplicando el criterio del devengo.

- Con fecha 27 de noviembre de 2025 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, ampliación 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. El plazo de ejecución de los gastos a financiar se corresponderá con el ejercicio económico 2025, aplicando el criterio del devengo.

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. El plazo de ejecución de los gastos a financiar se corresponderá con el ejercicio económico 2024, aplicando el criterio del devengo.
- 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. El plazo de ejecución de los gastos a financiar se corresponderá con el ejercicio económico 2024, aplicando el criterio del devengo.
- 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. El plazo de ejecución de los gastos a financiar se corresponderá con los ejercicios presupuestarios 2024, 2025, 2026 y 2027.

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



CLASE 8.ª



QP5171828

1.2.1 Construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

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 con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana dos Acuerdos de la Comisión Bilateral para la construcción de 285 viviendas de protección pública en edificios energéticamente eficientes con destino al alquiler social, en un total de 14 actuaciones, a través de la empresa pública GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L., MEDIO PROPIO ("GESVICAN, S.L., M.P.") como entidad beneficiaria de la ayuda:

- El "Acuerdo nº 4 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 19 de diciembre de 2023 y su Adenda I, relativo a la construcción de 170 viviendas de protección pública energéticamente eficientes con destino a alquiler social, en 11, 8 de ellas en régimen de promoción pública y 3 en régimen de colaboración público privada.
- El "Acuerdo nº 6 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 21 de marzo de 2024 y su Adenda I y Adenda II, relativo a la promoción en régimen de cesión de derechos de superficie de 115 viviendas de protección pública energéticamente eficientes con destino a alquiler social, en 3 actuaciones en régimen de colaboración público privada.

El detalle de las promociones a desarrollar es el siguiente:

Promoción	Nº viviendas		
	Promoción Pública	Colab. Público-Privada	Total
Santillana del Mar	8		8
Torrelavega (Zapatón)	15		15
Torrelavega (Inmobiliaria)	12		12
Santoña		28	28
Polanco		30	30
Polanco			0
Pielagos	7		7
Reinosa (Fuentes)	19		19
Reinosa (Clinica)		39	39
Marina de Cudeyo (Orejo)	3		3
Laredo (Enmedio 8)	5		5
Laredo (Enmedio 10)	4		4
Acuerdo nº 4 (Programa 6)	73	97	170
Laredo (Sector IV-Avda. Dchos. Hum.)		37	37
Mompía (Avda. de la Libertad)		36	36
Torrelavega (Sector IV)		42	42
Acuerdo nº 6 (Programa 6)	0	115	115
Total	73	212	285



CLASE 8.ª



QP5171829

Actuaciones en régimen de colaboración público - privada

En el ejercicio 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió conceder dos aportaciones dinerarias a GESVICAN por importe total de 17.446.179 euros con destino a financiar las actividades de ejecución de 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, importe de 9.734.715 euros, se distribuía inicialmente entre los años 2026 y 2027 y ya ha sido transferida a la Sociedad por el Gobierno de Cantabria en 2025.

- 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. El importe de la misma, que ascendía inicialmente a 7.711.464 euros, se ha reducido a 3.855.740 euros en 2025, a resultas de las condiciones establecidas en el contrato de constitución de derecho de superficie para la construcción de las viviendas.

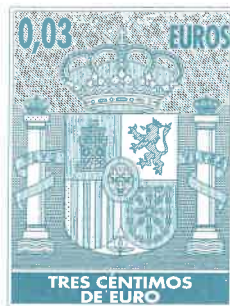
Con fecha 24 de junio de 2025 formalizó con la empresa adjudicataria el contrato de constitución del derecho de superficie por un periodo de 75 años sobre varias parcelas ubicadas en la Comunidad Autónoma de Cantabria para la promoción, construcción y gestión de 212 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social con cargo al Programa de Ayuda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por un periodo de 75 años. En virtud del mismo, que no contempla canon superficiario, las edificaciones revertirán a GESVICAN a la extinción del contrato.

Actuaciones en régimen de promoción pública

En el ámbito de actuación de la promoción propia de viviendas energéticamente eficientes, el Gobierno de Cantabria ha concedido las siguientes ayudas a GESVICAN en los dos últimos ejercicios:



CLASE 8.^a



QP5171830

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

Memoria ejercicio 2025

Ejercicio 2024

Con fecha 17 de junio de 2024 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió aprobar concesión de las siguientes subvenciones para la construcción de viviendas para alquiler social en edificios energéticamente eficientes:

- 3 viviendas en el término municipal de Marina de Cudeyo, por importe de 128.205 euros.
- 19 viviendas en el término municipal de Reinosa, por importe de 830.886 euros.
- 8 viviendas en el término municipal de Santillana del Mar, por importe de 386.288 euros.

Estas ayudas se harán efectivas a medida que se ejecuten las actuaciones a realizar, previstas entre los años 2024 y 2026.

Ejercicio 2025

Con fecha 24 de septiembre de 2025 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió aprobar concesión de las siguientes subvenciones para la construcción de viviendas para alquiler social en edificios energéticamente eficientes:

- 7 viviendas la UE L-08 en la calle La Iglesia nº 4.122 de Lienres en el término municipal de Piélagos, por importe de 343.000 euros.
- 15 viviendas en Avenida de la Constitución nº 4 de Torrelavega en el término municipal de Torrelavega, por importe de 735.000 euros.
- 12 viviendas en calle Marqueses de Valdecilla y Pelayo nº 9 de Torrelavega en el término municipal de Torrelavega, por importe de 449.036 euros.

Estas ayudas se han hecho efectivas en 2025, están prevista la ejecución de las actuaciones entre los años 2025 y 2026.

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.



CLASE 8.^a



QP5171831

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.

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.



CLASE 8.^a



QP5171832

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, en su condición de medio propio, y financiadas mediante aportaciones concretas para cada actuación. Se informa a continuación de las aportaciones recibidas para estas actividades, con trascendencia en los dos últimos ejercicios.

Ejercicio 2025

- Con fecha 15 de diciembre de 2025 el Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Cantabria resolvió conceder una aportación dineraria por importe de 660.000 euros a GESVICAN con destino a financiar “la realización de actuaciones concretas a desarrollar en el marco de las funciones atribuidas en su objeto social” con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio. Las actuaciones a financiar, que deberán ser realizadas entre enero 2025 y junio de 2026, son las siguientes:
 - Ejecución de diversas actuaciones para la reconstrucción Parcial de Garajes Subterráneos y reparación de daños en viviendas en la calle Tomas y Valiente 19- 23 / Luciano Malumbres 1-3, Nueva Montaña.
 - Actuaciones de reposición y conservación del edificio de oficinas de la consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en calle alta nº5 de Santander.
 - Ejecución de diversas actuaciones para la instalación, gestión y mantenimiento de puntos de recarga de vehículos eléctricos en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
 - Redacción de informes, estudios y proyectos que formen parte del objeto social de Gesvican, S.L., M.P.
 - Reforma y ampliación del edificio del mercado nacional de ganados de Torrelavega.

Ejercicio 2024

- Con fecha 21 de mayo 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 1.850.000 euros a GESVICAN con destino a financiar “la realización de actuaciones concretas a desarrollar en el marco de las funciones atribuidas en su objeto social” con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para dicho ejercicio. . Las actuaciones a financiar, que deberán ser realizadas entre enero 2024 y junio de 2025, son las siguientes:
 - Ejecución de diversas actuaciones para la reconstrucción parcial de garajes subterráneos y reparación de daños en viviendas en la calle Tomas y Valiente 19-23 / Luciano Malumbres 1-3, Nueva Montaña.



CLASE 8.^a



QP5171833

- Actuaciones de reposición y conservación del edificio de oficinas de la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en calle alta nº5 de Santander.
 - Ejecución de diversas actuaciones para la instalación, gestión y mantenimiento de puntos de recarga de vehículos eléctricos en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
 - Reforma y ampliación del edificio del mercado nacional de ganados de Torrelavega.
- 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 financiero “Cualquier gasto derivado de las actuaciones de inversión en infraestructuras deportivas de titularidad de diversas Entidades Locales”. Las actuaciones a financiar son las siguientes:
- Alfoz de Lloredo: Césped artificial.
 - Santander: Estadio Bolístico El Verdoso.
 - Corrales de Buelna: Cubrición pista.
 - Liérganes: Cubrir pista.
 - Lamasón: Cobertura Pista.
 - Molledo: Pista en Silió.
 - Ribamontán al Mar: Pista.
 - Comillas: Bolera.
 - Solórzano: Cubierta para bolera.

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.

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



CLASE 8.^a



QP5171834

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

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

1.5.2 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.



CLASE 8.^a



QP5171835

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 2025, al igual que en el 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 2025 formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 12 de junio de 2025.

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 2025, la sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular Cuentas Anuales consolidadas por no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades, ni ser la sociedad de mayor activo a la fecha de primera consolidación en relación con el grupo de sociedades al que pertenece, en su caso.



CLASE 8.ª



QP5171836

2.2 Principios contables

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

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



CLASE 8.^a



QP5171837

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 2025 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2024, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 12 de junio de 2025:

CONCEPTO	2025	2024
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	1.117.079,52	577.973,26
TOTAL BASE DE REPARTO	1.117.079,52	577.973,26
APLICACIÓN:		
* A reservas voluntarias	942.520,69	0,00
* A compensación de pérdidas de ej. anteriores	174.558,83	577.973,26
TOTAL APLICACIÓN	1.117.079,52	577.973,26

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

3.3 No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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



CLASE 8.ª



OP5171838

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.

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.



CLASE 8.^a



QP5171839

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



QP5171840

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.

Derechos de superficie concedidos

En la constitución del derecho de superficie sobre parcelas propiedad de la Sociedad para la promoción, construcción y gestión de 212 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en régimen de alquiler asequible o social no se contempla canon superficiario y las edificaciones revertirán a GESVICAN a la extinción del contrato (nota 1.2.1).

De acuerdo con la vigente norma contable, la empresa debería reflejar el futuro derecho de propiedad sobre el inmueble como un activo (derecho de crédito a recibir el inmueble) y el correspondiente ingreso de forma sistemática durante el plazo del contrato, de acuerdo con un criterio financiero, sin perjuicio de la posible aplicación del principio de importancia relativa. A tal efecto, salvo mejor evidencia de lo contrario, el importe que debería lucir en el activo de la Sociedad al finalizar el derecho de superficie podría asimilarse al valor neto contable de la construcción en la empresa superficiaria, en dicha fecha, en el supuesto de que la amortización se calculase en función de la vida económica del activo.

La Dirección de la Sociedad estima que, dado el plazo de concesión del derecho de superficie (75 años) y el destino de las viviendas (alquiler social), el valor neto de las edificaciones a la fecha de extinción del contrato no sería relevante, por lo que no se reconoce crédito ni ingreso alguno durante el plazo del contrato.

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



CLASE 8.^a



OP5171841

determinación del mismo. A estos efectos se entiende por importe recuperable el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Salvo mejor evidencia, el valor en uso de un activo no generador de efectivo o unidad de explotación o servicio se determinará por referencia a su coste de reposición depreciado.

Esta evaluación se basa, en el seguimiento sistemático de determinados hechos, eventos o circunstancias que indiquen que el valor de un activo no pueda ser enteramente recuperado, entre ellos, los recogidos en la Resolución del ICAC de 18 de septiembre de 2013.

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

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

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

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

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

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

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).



CLASE 8.^a



QP5171842

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

f) Promociones en curso e inmuebles terminados.

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

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

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

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

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

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

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)-.



CLASE 8.^a



QP5171843

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.

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:



CLASE 8.^a



OP5171844

- 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, 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.



CLASE 8.^a



QP5171845

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

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.



CLASE 8.^a



QP5171846

m) Impuesto sobre beneficios.

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

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

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

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

La Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el art. 32 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, recogido también en diversas consultas vinculantes despachadas por la Subdirección General de Impuestos sobre las Personas Jurídicas, tiene una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades del 99% por la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a, b y c del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de competencias de las entidades territoriales, municipales y provinciales. De esta forma, la Sociedad aplica esta bonificación a la cuota derivada de las rentas obtenidas de la actividad de promoción inmobiliaria, por lo que, en aplicación práctica de dicho beneficio fiscal, no se reflejan activos ni pasivos diferidos, ni tampoco se devenga concepto alguno como "Impuesto sobre Beneficios", en relación con esta actividad.

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.



CLASE 8.^a



OP5171847

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

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

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

Venta de bienes

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

Prestaciones de servicios

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

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

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.



CLASE 8.ª



QP5171848

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.

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.



CLASE 8.^a



OP5171849

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.

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)-.



CLASE 8.^a



QP5171850

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. 7.8^a de la Ley de la IVA, que regula el régimen de no sujeción de los servicios prestados por las Administraciones Públicas. En este sentido, la nueva redacción del art. 7.8^a, 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.



CLASE 8.ª



OP5171851

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 2025 y 2024 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2025	2024
Coste al 01-01	168.245	141.747
Altas	12.718	26.498
COSTE AL 31-12	180.963	168.245
Am. Acum. al 01-01	(142.192)	(132.676)
Dotaciones	(14.482)	(9.515)
AM. ACUM. AL 31-12	(156.674)	(142.192)
VALOR NETO AL 31-12	24.289	26.053

- 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	2025	2024
Aplicaciones informáticas	134.238	130.482
TOTALES	134.238	130.482



CLASE 8.^a



OP5171852

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

- 6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2025 y 2024 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2025	2024
Coste al 01-01	1.872.874	1.282.843
Altas	330.600	590.031
COSTE AL 31-12	2.203.473	1.872.874
Am. Acum. al 01-01	(514.838)	(373.686)
Dotaciones	(174.121)	(141.152)
AM. ACUM. AL 31-12	(688.959)	(514.838)
VALOR NETO AL 31-12	1.514.514	1.358.035

- 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	2025	2024
Mobiliario	82.603	82.438
Equipos proceso de información	197.242	167.890
TOTALES	279.845	250.328

- 6.4 Al cierre del ejercicio la sociedad no ha contraído compromisos en firme para la compra y venta de inmovilizado material.
- 6.5 Las oficinas donde la sociedad tiene el domicilio social y realiza su actividad son de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, formalizándose una Concesión Demanial en las condiciones que se indican en la nota 17.4.
- 6.6 La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

NOTA 7- INVERSIONES INMOBILIARIAS

- 7.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2025 y 2024 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:



OP5171853

CLASE 8.^a

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

Memoria ejercicio 2025

Ejercicio 2025

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-25	6.603.300	29.160.702	35.764.001
Altas	3.024.736	3.342.710	6.367.447
Retiros	(95.169)	(473.349)	(568.518)
Traspasos	607.348	76.631	683.978
COSTE AL 31-12-25	10.140.214	32.106.694	42.246.908
Am. Acum. al 01-01-25	0	(6.690.254)	(6.690.254)
Dotaciones	0	(693.119)	(693.119)
Bajas	0	124.512	124.512
AM. ACUM. AL 31-12-25	0	(7.258.860)	(7.258.860)
VALOR NETO AL 31-12-25	10.140.214	24.847.834	34.988.048

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



CLASE 8.^a



OP5171854

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

Memoria ejercicio 2025

7.2 El detalle de las altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Terrenos	Construcciones	Total
Cesión terrenos promoción colaboración público privado	2.524.109	0	2.524.109
Cesión terrenos para la construcción de promociones destinadas al alquiler	136.451	0	136.451
Cesión locales e inmuebles para pasar a vivienda de alquiler asequible	364.176	273.174	637.350
Obras en promociones para alquiler	0	3.050.940	3.050.940
Otras inversiones	0	18.597	18.597
TOTAL	3.024.736	3.342.710	6.367.447

Ejercicio 2024

	Terrenos	Construcciones	Total
Cesión terrenos promoción colaboración público privado	482.823	0	482.823
Cesión terrenos para la construcción de promociones destinadas al alquiler	289.846	0	289.846
Obras en promociones para alquiler	0	393.945	393.945
Otras inversiones	0	6.864	6.864
TOTAL	772.669	400.810	1.173.478

7.3 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.



CLASE 8.^a



QP5171855

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

Memoria ejercicio 2025

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.

- 7.4 En la nota 4.c se detalla el método empleado y coeficiente de amortización utilizado para las construcciones.
- 7.5 El detalle de inmuebles destinados al alquiler a cierre de 2025 y de 2024, 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 2025

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	2	1	3
Alisal	38	0	38
Novales	11	1	12
Polientes	12	2	14
Arenas de Iguña	31	2	33
Castañeda	1	0	1
Puente Viesgo	2	0	2
Santoña	4	0	4
Villaescusa	1	0	1
Ruiloba	4	0	4
Inmuebles adq. en Cantabria PPV al SAREB	35	2	37
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	16	1	17
Anero	12	0	12
Valdáliga	11	0	11
Reinosa	1	0	1
Laredo	20	0	20
Campuzano	19	3	22
Ganzo	36	0	36
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	258	12	270
Inmuebles cedidos SAREB	3	0	3
Inmuebles cedidos LIBERBANK	49	3	52
Inmuebles cedidos AYTO. COLINDRES	3	0	3
Inmuebles cedidos AYTO. BEZANA	2	0	2
TOTAL INMUEBLES	315	15	330



OP5171856

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2025

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

- 7.6 Durante 2025 no se pasa a régimen de arrendamiento ninguna vivienda (en 2024 tampoco se pasaron viviendas a régimen de arrendamiento).

Se traspasan existencias obras y elementos, para ejecutar obras y adaptarlas a viviendas destinadas al alquiler por importe de 683.978 euros en 2025 (en 2024 por importe de 507.358 euros).

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

Ejercicio 2025

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Laredo	2 locales	120.540
	TOTAL	120.540



CLASE 8.^a



QP5171857

Ejercicio 2024

No se incorporan inmuebles destinados al arrendamiento

- 7.8 Las inversiones inmobiliarias que están destinadas al alquiler de viviendas, han aportado un beneficio directo por la actividad de alquileres de 439.610 euros (beneficio directo de 322.386 euros en 2024).

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 320.243 euros (271.170 euros en 2024).

- 7.9 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 275.176 euros (213.947 euros en 2024), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2025 de 35.569 euros (23.285 euros en 2024).

- 7.10 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 1.722.986 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (1.818.575 euros en 2024).

- 7.11 Dentro de las inversiones inmobiliarias se incluyen terrenos cedidos a la Sociedad por entidades locales y por el Gobierno de Cantabria para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en régimen de promoción pública y en régimen de colaboración público privada (nota 1.2.1). Sobre estos últimos se ha constituido un derecho de superficie por un periodo de 75 años para la promoción, construcción y gestión de 212 viviendas. El detalle de estos terrenos es el siguiente:

Promoción	Importe
Polanco	482.823
Santoña	543.896
Torrelavega - Sierrapando	455.854
Mompia	759.898
Laredo	764.461
Reinosa - Clínica	563.439
Total	3.570.371

- 7.12 En el ejercicio 2025, se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros por 1.266 euros (no se incorporaron gastos financieros en el ejercicio 2024).

- 7.13 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2025, incluye gastos financieros por importe de 140.444 euros (139.178 euros en 2024).



CLASE 8.^a



OP5171858

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

Memoria ejercicio 2025

- 7.14 Existen subvenciones y donaciones asociadas a las inversiones inmobiliarias, de las cuales se informa en la nota 14.
- 7.15 En el ejercicio 2025 la sociedad ha tenido beneficio por la enajenación de elementos de inversiones inmobiliarias por importe de 74.309 euros (en el ejercicio 2024, pérdidas por importe de 26.328 euros).
- 7.14 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso por importe de 168.954 euros (147.891 euros al cierre del ejercicio 2024).

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 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN y MOBILIARIO	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	15.548	259.628	275.176	(35.569)
Sin opción de compra	3.605.984	10.402.360	14.008.343	(1.926.139)
Con opción de compra	1.255.304	9.271.672	10.526.976	(2.256.752)
TOTALES ALQUILADOS	4.876.836	19.933.659	24.810.495	(4.218.460)
Vacios	173.421	1.002.863	1.176.284	(204.448)
TOTALES	5.050.257	20.936.522	25.986.779	(4.422.909)

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)

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



CLASE 8.^a



OP5171859

Además de las inversiones inmobiliarias en propiedad que la sociedad destina al alquiler sin opción de compra, también destina con dicho tipo de contrato 60 viviendas (56 viviendas en 2024) que son cedidas según convenios de colaboración suscritos con entidades (nota 1.2). La sociedad tiene alquiladas sin opción a compra a cierre del ejercicio 2025 202 viviendas (195 viviendas a cierre de 2024).

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 Reinosa se considerarán a cuenta del precio que resulte en el momento del ejercicio de dicha opción. Dichas viviendas están 107 arrendadas a 31 de diciembre de 2025 (108 arrendadas a 31 de diciembre de 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 2025

TIPO CONTRATO	2025	2026	2027-2030	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	469.440	370.088	669.671	40.717	1.549.916
Con opción de compra	329.304	188.093	490.400	40.754	1.048.551
TOTALES	798.744	558.181	1.160.071	81.471	2.598.467

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

- 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.



CLASE 8.^a



QP5171860

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

Memoria ejercicio 2025

- 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 2025 es de 4.709.281 euros (5.088.198 euros a 31 de diciembre de 2024), siendo los ingresos generados en el ejercicio y los estimados a futuro los siguientes:

Ejercicio 2025

2025	2026	2027-2030	Posterior	TOTAL
670.553	670.553	2.682.213	5.466.929	9.490.248

Ejercicio 2024

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

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:

	2025	2024	Categoría
Inversiones Financieras Largo plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	57.793	51.116	(1)
-Otros activos financieros (depósitos)	0	755.555	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	57.793	806.671	
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:



CLASE 8.ª



OP5171861

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

Memoria ejercicio 2025

CONCEPTO	Otros activos financieros	
	2025	2024
Coste al 01-01	806.671	49.506
Altas	94.709	757.166
Bajas	(843.587)	0
COSTE AL 31-12	57.793	806.671
Det. Acum. al 01-01	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
VALOR NETO AL 31-12	57.793	806.671

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 2025 y 2024 es el siguiente:

CONCEPTO	2025				2024			
	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL
Bareyo 12	77.089	26.875	0	103.963	77.089	26.875	0	103.963
Novales	0	52.898	0	52.898	0	52.898	0	52.898
Salces 90	12.020	0	0	12.020	12.020	0	0	12.020
Lombraña 24	0	227.827	0	227.827	0	227.827	0	227.827
Polientes	0	39.332	0	39.332	0	39.332	0	39.332
Vargas	0	764.827	(227.449)	537.378	0	764.827	(227.449)	537.378
Cieza	0	124.329	(66.644)	57.685	0	124.329	(66.644)	57.685
Hospital Reinosa	0	0	0	0	401.000	162.439	0	563.439
Renedo de Cabuerniga	0	372.129	(300.789)	71.340	0	372.129	(300.789)	71.340
San Pedro del Romeral	0	44.000	(7.494)	36.506	0	44.000	(7.494)	36.506
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	733.188	1.710.074	(602.376)	1.840.886	1.134.188	1.872.513	(602.376)	2.404.324

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:



OP5171862

CLASE 8.^a

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

Memoria ejercicio 2025

DENOMINACION	SALDO A 01/01/2024	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2024	DOTACIONES	REVERSIÓN	SALDO A 31/12/2025
Lombraña 24	(141.814)	0	141.814	0	0	0	0
Vargas	(163.982)	(63.467)	0	(227.449)	0	0	(227.449)
Cieza	(66.644)	0	0	(66.644)	0	0	(66.644)
Hospital Reinosa	(158.408)	0	158.408	0	0	0	0
Renedo de Cabuerniga	(155.129)	(145.660)	0	(300.789)	0	0	(300.789)
San Pedro del Romeral	(7.494)	0	0	(7.494)	0	0	(7.494)
TOTAL	(693.471)	(209.127)	300.222	(602.376)	0	0	(602.376)

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2024				SALDO 31-12-2025				VARIACION EXISTENC.	V.N.C. 31/12/2025	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)
		0	119.670	(119.670)	0	0	119.670	(119.670)	0	0	0	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

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



CLASE 8.ª



OP5171863

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

Memoria ejercicio 2025

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACION	SALDO A	DOTACIONES	REVERSIÓN	SALDO A	DOTACIONES	REVERSIÓN	SALDO A
		31/12/2023		BAJA	31/12/2024		BAJA	31/12/2025
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 2025, no se han incorporado a existencias gastos financieros (al igual que en 2024) 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 27.376 euros (28.643 euros en 2024).

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

Ejercicio 2025

CONCEPTO	P003 Garaje Camargo	TOTAL
Ventas de locales	16.187	16.187
INGRESOS OBTENIDOS	16.187	16.187
Coste elementos vendidos	(10.159)	(10.159)
VALOR NETO CONTABLE	(10.159)	(10.159)
RESULTADO PROMOCION	6.028	6.028



CLASE 8.ª



OP5171864

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

Memoria ejercicio 2025

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

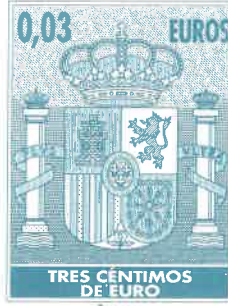
El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es:

Ejercicio 2025

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	COSTE PRODUCCIÓN	PROVISIÓN	V.N.C.
P02	Cazoña	2 trasteros	3.892	0	3.892
P03	Promoción Camargo	3 garajes	10.159	0	10.159
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
		TOTAL	522.461	(74.668)	447.793



CLASE 8.^a



QP5171865

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

Memoria ejercicio 2025

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

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2025 y 2024:

Ejercicio 2025

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2025	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2025
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	12.896	0	0	12.896
P75	Arenas de Iguña	1 garaje y 1 trastero	9.495	0	0	9.495
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.	17.924	0	0	17.924
P111	Reinosa 20	1 garaje	3.221	0	0	3.221
DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS			74.668	0	0	74.668



OP5171866

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2025

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

- 10.4 Al cierre del ejercicio 2025, la sociedad no tiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores (al igual que en el ejercicio 2024), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (al igual que en 2024).
- 10.5 Al 31 de diciembre de 2025, no hay existencias que estén afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (al igual que en el año 2024).

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 31-12-2025			SALDO 31-12-2024		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Otros deudores no corrientes	11.2	14.358.277	0	14.358.277	28.806.791	0	28.806.791
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	22.3	5.699.580	0	5.699.580	4.150.297	0	4.150.297
Cientes por vtas. y prest. serv. C/P		476.840	(307.746)	169.094	341.621	(275.738)	65.884
Deudores varios		46.029	(28.704)	17.325	45.475	(28.704)	16.771
Activos por impuesto corriente	16	0	0	0	9.201	0	9.201
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	4.337.014	0	4.337.014	2.475.419	0	2.475.419
TOTAL		24.917.740	(336.450)	24.581.290	35.828.805	(304.442)	35.524.363

(*) En "Deudores por ejecución de obras mediante mandato a corto plazo" se reflejan los importes a cobrar, en relación con los distintos encargos realizados a GESVICAN para la ejecución de obras y prestación de servicios (ver notas 1 y 4.i de la memoria):



CLASE 8.^a



QP5171867

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

Memoria ejercicio 2025

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2025	2024
Por ejecución de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc.	222.585	154.443
Por apoyo en gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia	66.259	75.578
Por alquiler de instalaciones (Palacio del Mueble + Local Calle Alta)	64.181	0
Por gestión del Fondo de Derribos	171.836	161.172
Aportación reconocida por el Gobierno (nota 11.2)	5.174.719	3.759.105
TOTAL	5.699.580	4.150.297

11.2 La partida "Otros deudores comerciales no corrientes", por importe de 14.358.277 euros (28.806.791 euros a 31 de diciembre de 2024), recoge:

- a) El derecho de crédito equivalente a recibir el inmueble del cesionario del derecho de uso sobre la concesión demanial del "Edificio Dávila" (ver nota 1.4) al final del plazo de cesión, como parte de la contraprestación de la misma, por importe de 1.137.070 euros a 31 de diciembre de 2025 (1.050.312 euros a 31 de diciembre de 2024). En 2025 se ha registrado un abono a pérdidas y ganancias de 86.758 euros por el ingreso devengado en el ejercicio (abono registrado en pérdidas y ganancias de 85.057 euros en 2024).
- b) Crédito por importe de 6.881.365 euros (6.416.795 euros en 2024), 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). Como consecuencia de la resolución de los procedimientos judiciales en los que se encuentra inmersa la Sociedad para la recuperación de este crédito, en el ejercicio 2025 se han cobrado 103.932 euros (ver nota 19.3).
- c) Aportaciones dinerarias por importe de 11.514.562 euros (25.098.789 euros en 2024), para la financiación de diversas actividades que se prevén realizar a más de un año:



OP5171868

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2025

	2025		2024	
	Largo plazo	Corto Plazo	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)	2.837.450	0	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)	0	0	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)	1.004.942	0	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)	2.497.451	5.174.719	4.814.973	2.680.504
TOTAL	6.339.843	5.174.719	21.339.684	3.759.105

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. De esta manera, los ingresos financieros obtenidos en el ejercicio 2025 por la aplicación del tipo de interés efectivo se detallan en la nota 17.6

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

CONCEPTO	2025		2024	
	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES
Coste al 01-01	21.339.684	7.467.107	0	7.108.796
Altas	0	655.260	21.339.684	358.311
Bajas	(14.999.841)	(103.932)	0	0
COSTE AL 31-12	6.339.843	8.018.434	21.339.684	7.467.107
Det. Acum. al 01-01	0	0	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0	0	0
VALOR NETO AL 31-12	6.339.843	8.018.434	21.339.684	7.467.107



CLASE 8.ª



QP5171869

- 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 01-01-24	274.125
Dotación provisión del ejercicio 2024	39.786
Reversión del deterioro en 2024	(9.470)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-24	304.442
Dotación provisión del ejercicio 2025	39.434
Reversión del deterioro en 2025	(7.426)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-25	336.450

- 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 2024), no habiéndose imputado en ninguno de los ejercicios pérdidas por créditos incobrables.

NOTA 12 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

NOTA 13 - FONDOS PROPIOS

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

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

El importe y movimientos habidos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.



CLASE 8.ª
 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y ASUNTOS EXTERIORES



QP5171870

- 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 2025 el importe de estas aportaciones ha ascendido a 2.772.167 euros (en el ejercicio 2024 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 2025 y 2024 han sido los siguientes:

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

Ejercicio 2025

CONCEPTO	SALDO 01/01/2025	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2025
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	11.203.124	2.137.484	0	(343.533)	12.997.075
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	2.005.304	500.627	(482.823)	(17.735)	2.005.373
Terrenos cedidos	1.365.216	1.759.648	482.823	0	3.607.687
TOTALES	14.573.643	4.397.760	0	(361.268)	18.610.135

Ejercicio 2024

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



CLASE 8.ª



OP5171871

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

Memoria ejercicio 2025

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 2025

CONCEPTO	SALDO 01/01/2025	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2025
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.992.119	316.855	0	(182.745)	2.126.229
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	1.992.119	316.855	0	(182.745)	2.126.229
Efecto impositivo	(498.030)	(79.214)	0	45.686	(531.557)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	1.494.089	237.642	0	(137.059)	1.594.672

Ejercicio 2024

CONCEPTO	SALDO 01/01/2024	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2024
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.552.291	587.582	0	(147.755)	1.992.119
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	1.552.291	587.582	0	(147.755)	1.992.119
Efecto impositivo	(388.073)	(146.896)	0	36.939	(498.030)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	1.164.219	440.687	0	(110.816)	1.494.089

- 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 2025 asciende a 2.005.373 euros (2.005.304 euros al 31 de diciembre de 2024) 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.



CLASE 8.^a



OP5171872

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

Memoria ejercicio 2025

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 2025

CONCEPTO	SALDO 01/01/2025	AUMENTOS	TRASPASO	SALDO 31/12/2025
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
Terreno Polanco (*)	0	0	482.823	482.823
Terreno Santoña (*)	0	543.896	0	543.896
Terreno Torrelavega-Sierrapando (*)	0	455.854	0	455.854
Terreno Mompía-Bezana (*)	0	759.898	0	759.898
TOTALES	1.365.216	1.759.648	482.823	3.607.687

(*) Terrenos cedidos por Entidades Locales para la realización de actuaciones en régimen de colaboración público-privada (nota 1.2.1)

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



QP5171873

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

Memoria ejercicio 2025

14.6 El detalle de las subvenciones de explotación recibidas en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Aportación dineraria del G. Cantabria Parque Público de Vivienda	635.179	590.735
Aportación dineraria del G. Cantabria reforma E.Presmanes	30.500	11.582
Aportación dineraria del G. Cantabria Puntos Recarga Vehículos Eléctricos	34.089	157.956
Aportación dineraria del G. Cantabria Reforma E.Torrelavega	0	10.769
Aportación dineraria del G. Cantabria Prom., adq y rehabilitación PPV	200.306	0
Aportación dineraria del G. Cantabria Infraestructuras deportivas	29.845	0
Subvención personal en prácticas	0	4.820
Subvención Explotación Proyecto SUDOE	0	36.351
SUBVENCIÓN EXPLOTACIÓN	929.919	812.213

14.7 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2025, 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:

CONCEPTO	Nota	2025			2024		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		314.575	178.953	493.528	502.662	191.976	694.638
Deudas con empresas de grupo y asoci.	22.3	20.438.720	13.692.175	34.130.895	30.408.056	6.855.595	37.263.651
Provisiones	19	164.719	0	164.719	1.008.305	0	1.008.305
Deudas a largo plazo		764.461	0	764.461	0	0	0
Fianzas recibidas		65.035	0	65.035	63.888	854	64.742
Pasivos por impuesto diferido	16	531.558	0	531.558	498.030	0	498.030
Acreedores comerciales no corrientes		153.041	0	153.041	161.059	0	161.059
Deudas transf. en subv., donac. y legados		0	1.330.554	1.330.554	0	958.228	958.228
Otras deudas a corto plazo		0	854	854	0	574.333	574.333
Proveedores		0	456.648	456.648	0	32.395	32.395
Acreedores varios		0	321.373	321.373	0	190.918	190.918
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	732	732	0	400	400
Pasivos por impuesto corriente	16.2	0	59.370	59.370	0	0	0
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	202.283	202.283	0	94.908	94.908
Periodificaciones		0	8.018	8.018	0	8.018	8.018
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS		22.432.108	16.250.959	38.683.068	32.642.001	8.907.624	41.549.625

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:



CLASE 8.ª



QP5171874

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

Memoria ejercicio 2025

Ejercicio 2025

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Transformable en subvención	Total
2026	175.065	3.888	178.953	221.429	1.515.565	13.285.735	15.022.729
2027	175.065	0	175.065	383.369	0	6.805.917	7.189.286
2028	139.510	0	139.510	383.369	0	231.173	614.542
2029	0	0	0	383.369	0	223.140	606.509
2030	0	0	0	383.369	0	215.386	598.755
POSTERIORES	0	0	0	2.521.642	6.979.731	1.928.255	11.429.628
IMPORTE TOTAL	489.640	3.888	493.528	4.276.546	8.495.296	22.689.607	35.461.449

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

15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2025

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUESTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	489.640	3.888	493.528
TOTAL	2.200.000	489.640	3.888	493.528

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



CLASE 8.^a



QP5171875

- 15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 1.722.986 euros (1.818.575 euros en 2024) (nota 7.9), en 2025 no tiene hipoteca sobre existencias (al igual que en el año 2024) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2025 restan por pagar 489.640 euros (690.750 euros en 2024).
- 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 se detallan en la nota 17.6.
- 15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 3.888 euros (3.888 euros en 2024).
- 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.

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 2025, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 11.616.395 euros (2.912.189 euros en 2024).

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. Sin embargo, mediante novación formalizada en fecha 16 de octubre de 2025 se extendió hasta el 22 de junio de 2026. El plazo de amortización se corresponde con siete cuotas anuales consecutivas, siendo la primera el 22 de octubre de 2026 y la última el 22 de octubre de 2032. El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 es de 1.619.403 euros, con unos intereses devengados hasta esa fecha de 13.260 euros.



CLASE 8.ª



OP5171876

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.

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

CONCEPTO	31-12-25	31-12-24
Activos por impuesto diferido	0	0
Activos por impuesto corriente	0	9.201
·Impuesto sobre sociedades	0	9.201
Otros créditos con Administraciones Públicas	4.337.014	2.475.419
·Hacienda Pública IVA	0	93.145
·Otras administraciones públicas deudoras	4.337.014	2.382.274
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	4.337.014	2.484.620
Pasivos por impuesto diferido	531.558	498.030
Pasivo por impuesto corriente	59.370	0
·Impuesto sobre sociedades del ejercicio	59.370	0
Otras deudas con Administraciones Públicas	202.283	94.908
·Hacienda Pública IVA	83.978	0
·Hacienda Pública retenciones	79.160	62.945
·Otras administraciones públicas acreedoras	12.055	12.055
·Organismos de la Seguridad social acreedores	27.089	19.908
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	793.210	592.938



OP5171877

CLASE 8.^a

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

Memoria ejercicio 2025

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	2025	2024
Resultado contable del ejercicio	1.117.080	577.973
Diferencias permanentes	0	0
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	68.601	0
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio	0	0
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores	0	0
- Reversión amortización contable no deducible fiscalmente	0	(10.835)
BASE IMPONIBLE PREVIA I.S. (RESULTADO FISCAL)	1.185.680	567.138
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores	(200.113)	(567.138)
BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)	985.567	0
Cuota íntegra 25%	246.392	0
Bonificaciones aplicadas en la cuota	(177.791)	0
Cuota líquida	68.601	0
Retenciones y pagos a cuenta	9.231	9.201
H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.	59.370	(9.201)

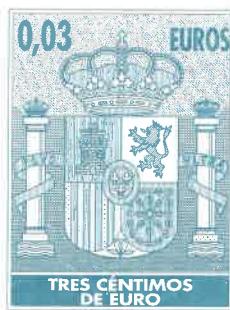
16.4 En el ejercicio 2025 no hay incidencia en la cuenta de pérdidas y ganancias por el impuesto sobre sociedades (en el ejercicio 2024 tampoco hubo gasto por el impuesto sobre sociedades).

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 2025		Ejercicio 2024	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.				
Subvenciones recibidas	4.714.615	(79.214)	2.783.082	(146.896)
Transferencias a la cuenta de P.G.	4.714.615	(79.214)	2.783.082	(146.896)
Subvenciones recibidas	(544.013)	45.686	(436.620)	36.939
TOTAL	4.170.602	(33.528)	2.346.462	(109.957)



CLASE 8.ª



QP5171878

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

CONCEPTO	Registrados en patrimonio neto	
	Subvenciones de capital	Total
Saldo al 01-01-24	388.073	388.073
Altas	146.896	146.896
Bajas	(36.939)	(36.939)
SALDO AL 31-12-24	498.030	498.030
Altas	79.214	79.214
Bajas	(45.686)	(45.686)
SALDO AL 31-12-25	531.558	531.558

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

NOTA 17 - INGRESOS Y GASTOS

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

CONCEPTO	2025	2024
Venta de edificaciones	16.187	4.817
Alquileres de viviendas	798.744	811.742
Alquileres de otros inmuebles	731.422	712.324
Asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, etc. (nota 1.3.2)	496.929	496.751
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional (nota 1.3.1)	244.792	268.134
Servicios por otras acciones ejecutadas	330.211	194.190
TOTAL	2.618.285	2.487.958

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:



OP5171879

CLASE 8.ª

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

Memoria ejercicio 2025

CONCEPTO	2025	2024
Consumo de terrenos y solares	(563.439)	(190.984)
Pérdidas/Reversión por deterioro terrenos	0	91.095
Obras y servicios realizados por terceros	(452.753)	(352.031)
APROVISIONAMIENTOS	(1.016.192)	(451.920)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	0	(216.004)
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(130.698)	(103.392)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	0	26.934
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(130.698)	(292.463)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(1.146.890)	(744.383)

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	2025	2024
Sueldos y salarios	(773.367)	(686.412)
Indemnizaciones	0	0
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	(773.367)	(686.412)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(214.747)	(183.517)
Otros gastos sociales	0	0
CARGAS SOCIALES	(214.747)	(183.517)



CLASE 8.^a



QP5171880

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2025	2024
Arrendamientos y cánones	150.305	177.706
Reparación y conservación	76.508	66.278
Servicios de profesionales independientes	29.751	49.116
Primas de seguros	139.966	133.202
Servicios bancarios y similares	7.602	942
Publicidad y propaganda	15.483	40.263
Suministros	95.711	112.344
Otros servicios	350.346	336.546
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	865.673	916.397
Otros tributos	146.176	160.629
TOTAL TRIBUTOS	146.176	160.629
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	39.434	39.786
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(7.426)	(9.470)
Exceso de provisión por operaciones comerciales	0	0
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	32.008	30.316
TOTAL	1.043.856	1.107.343

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 La Sociedad registra sus activos y pasivos financieros siguiendo el modelo de coste amortizado, de acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 9ª del Plan General Contable. Bajo este método, los gastos e ingresos financieros reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias no solo incluyen los intereses contractuales devengados, sino también la actualización de los valores actuales mediante la aplicación del tipo de interés efectivo. Se muestra a continuación el detalle de los ingresos y gastos financieros, detallando los calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo:



CLASE 8.ª



QP5171881

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

Memoria ejercicio 2025

Ejercicio 2025

	Ingreso financiero	Gasto financiero	Total
Interés devengado (contractual)	48.801	(173.657)	(124.856)
Interés por calculo del coste amortizado (TIE)	2.088.452	(1.694.735)	393.717
Subvención financiera	32.284	0	32.284
RESULTADO FINANCIERO	2.169.537	(1.868.392)	301.145

Ejercicio 2024

	Ingreso financiero	Gasto financiero	Total
Interés devengado (contractual)	11.013	(220.672)	(209.659)
Interés por calculo del coste amortizado (TIE)	0	0	0
Subvención financiera	11.013	0	11.013
RESULTADO FINANCIERO	22.027	(220.672)	(198.645)

17.7 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 2025

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	2,00	2	0	2
Titulado Superior	7,08	4	6	10
Titulado Medio	4,53	0	6	6
Jefe Administrativo 2ª	0,74	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	3,71	1	3	4
TOTAL	18,06	7	16	23

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



OP5171882

Durante el ejercicio 2025 no hay empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento (al igual que en el ejercicio 2024).

En el 2025 el consejo de administración está compuesto por 5 hombres y 2 mujeres (en 2024 el consejo de administración estaba compuesto por 5 hombres y 2 mujeres).

17.8 El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios de auditoría han ascendido a 15.500 euros (15.500 euros en 2024).

NOTA 18 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

18.1 Al 31 de diciembre de 2025, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 70.529 euros (819.407 euros en 2024). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2025 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	CONCEPTO	2025	2024
Aval bancario	SOLRED	600	600
Depósito efectivo	POR EJECUCIÓN DE OBRAS	50.652	45.557
Depósito efectivo	EN JUZGADOS	12.136	767.691
Depósito efectivo	POR ALQUILER	600	600
Depósito efectivo	PUNTOS DE RECARGA	6.541	4.959
	TOTAL	70.529	819.407

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 01-01-2025	1.008.305
Bajas de provisión	(843.587)
Saldo a 31-12-2025	164.719

19.2 Las provisiones para responsabilidades se han constituido para hacer frente a diversas demandas interpuestas por propietarios de viviendas, en reclamación de deficiencias en las mismas y han sido determinadas por los servicios técnicos y la dirección de la sociedad en base a la mejor estimación posible de acuerdo con la información disponible.



CLASE 8.ª



OP5171883

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.

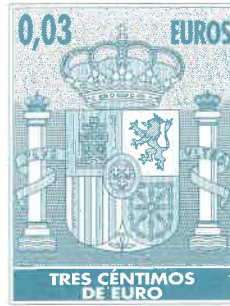
En estas circunstancias, la Sociedad inició el proceso para poder actuar. En primer lugar, en el Consejo de Administración del día 22 de enero de 2020 acordó declarar la situación de emergencia y así poder ejercer las actuaciones necesarias para restablecer las condiciones de seguridad de la Comunidad 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, desescombros, 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 2025 la Sociedad ha incurrido en unos costes de obra de 6.985.297 euros (6.416.795 euros al 31 de diciembre de 2024). 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 2025 (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 6.983.635 euros al 31 de diciembre de 2025 (6.416.795 euros al 31 de diciembre de 2024), registrado dentro de la partida "III. Deudas con empresas de grupo y asociadas a l/p" del pasivo no corriente del balance adjunto (ver nota 22.2).

Asumiendo que frente a los adquirentes de las plazas de garaje GESVICAN tiene responsabilidad contractual por razón de los contratos de compraventa, al haberse producido el derrumbe dentro del plazo quincenal, se considera plenamente legitimada para, una vez asumida la obligación de desescombros y limpieza, repetir contra los responsables del siniestro, que serían, por un lado el



CLASE 8.^a



QP5171884

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 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 el 10 % de la cantidad reclamada (103.932 euros), importe que se ha aplicado a reducir el crédito originado por los costes de la obra (nota 11.2).

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



CLASE 8.ª



OP5171885

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.

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 edificador 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



CLASE 8.^a



QP5171886

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 pericialmente en el procedimiento, para hacer frente a las reparaciones de los daños. Habiéndose celebrado el 3 de febrero de 2022 la vista del juicio ordinario, con fecha 10 de febrero de 2022 se emitió sentencia desestimando íntegramente la demanda. Interpuesto recurso de apelación por parte de la Comunidad de Propietarios, con fecha 28 de abril de 2023 la Audiencia Provincial de Cantabria emitió sentencia estimando parcialmente el recurso, condenando a GESVICAN al pago de 755.555 euros (IVA incluido), además del interés legal desde la fecha de la interposición judicial. Posteriormente, la Comunidad de Propietarios interpuso Recurso Extraordinario por Infracción Procesal y de Casación, ante la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, que ha sido inadmitido en el ejercicio 2025. 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. Adicionalmente, el 18 de diciembre de 2025 la Comunidad de Propietarios interpone escrito solicitando la práctica de la liquidación de intereses, cuantificados en 88.032 euros, los cuales GESVICAN consignó en la cuenta judicial el 23 de diciembre de 2025.

En consecuencia, el procedimiento se encuentra concluido a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y no se estima que se deriven otras obligaciones adicionales para GESVICAN como consecuencia del mismo. Dado que la Sociedad tenía provisionados en ejercicios anteriores los importes de las obligaciones derivadas del proceso, en el ejercicio 2025 se han aplicado contra estas provisiones las cantidades depositadas en el Juzgado (nota 19.1).

- 19.5 Proceso presunto fraude en contratación.

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



CLASE 8.ª



OP5171887

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.

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. En el mes de octubre de 2025 los licitadores y los dos empleados de GESVICAN investigados alcanzaron un acuerdo con el Ministerio Fiscal, reconociendo los hechos y asumiendo un pago total de 53.000 euros, del que GESVICAN fue exonerado. El acuerdo fue ratificado el 11 de noviembre de 2025 ante el Juzgado de Instrucción nº 2 de Santander y el 23 de enero de 2026 ante la Audiencia Provincial.

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

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

NOTA 21 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



CLASE 8.ª



QP5171888

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

Memoria ejercicio 2025

NOTA 22 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

- 22.1 La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.
- 22.2 El detalle de las operaciones realizadas durante el ejercicio con las sociedades del grupo, es el siguiente:

CONCEPTO	2025	2024
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	244.792	268.134
Encargo de la realización de trabajos de asistencia técnica y consultoría en materia de infraestructuras, ordenación del territorio y urbanismo	496.929	496.751
Aportación dineraria para la gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	635.179	590.735
Aportaciones dinerarias para la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación con objeto de ampliación del parque público de vivienda en alquiler	909.907	1.000.000
Aportación para financiar las obras de los Garajes de Nueva Montaña	570.632	273.254
Aportación para financiar los puntos de recarga de vehículos eléctricos	350.944	745.538
Aportación para financiar otras actividades	30.500	27.171
Aportación para infraestructuras deportivas	118.540	0
Subvención para la construcción de viviendas	1.154.710	422.831
Ingresos por servicios prestados por la gestión del Fondo de Derribos	172.033	161.172
Ingresos por alquiler de inmuebles	670.553	652.531
Gastos por canon de inmuebles	3.600	3.600
Gastos por intereses	152.819	192.078
Créditos recibidos por exceso de aportaciones	0	306.578
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	1.619.403	0
Créditos pagados al Instituto Cántabro de Finanzas	1.240.129	1.240.129

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

DENOMINACIÓN	2025	2024
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	6.339.843	21.339.684
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	5.699.580	4.150.856
Créditos a empresas del grupo c/p	1.165	702
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(20.438.720)	(30.408.056)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(13.692.175)	(6.855.595)



CLASE 8.^a



OP5171889

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

Memoria ejercicio 2025

- 22.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2024).
- 22.5 Los compromisos asumidos con el socio único, Gobierno de Cantabria, a partir de los distintos convenios de colaboración y encomiendas de gestión que tienen suscritos, así como su forma de financiación, son los siguientes:

Ejercicio 2025

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	391.919	107.607
Financiación:		
Ejercicio 2026	391.919	107.607
Total	391.919	107.607

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
Financiación:		
Ejercicio 2025	1.163.100	267.214
Ejercicio 2026	391.919	107.607
Total	1.555.019	374.821

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



CLASE 8.ª



QP5171890

- 22.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 151.127 euros (129.320 euros en 2024).
- 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 2025 ha sido de 2.704 euros (2.704 en 2024).
- 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 2025, 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:

	2025 (DIAS)	2024 (DIAS)
Periodo medio de pago a proveedores	29	13
Ratio de operaciones pagadas	31	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	9
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	1.298.820	1.148.349
Total pagos pendientes	445.641	67.770



QP5171891

CLASE 8.^a

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

Memoria ejercicio 2025

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:

	2025	2024
	Importe	Importe
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	1.285.197	1.144.703
Total facturas pagadas	1.298.820	1.148.349
% pagado en plazo inferior al máximo	98,95%	99,68%
	Nº facturas	Nº facturas
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	1.469	2.289
Total facturas pagadas	1.520	2.298
% pagado en plazo inferior al máximo	96,64%	99,61%



CLASE 8.^a



QP5171892

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

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2025

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

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

	Resultado del ejercicio
Ejercicio 2024	577.973
Ejercicio 2025	1.117.080

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



QP5171893

El encargo de gestión que tiene por objeto la realización de trabajos para ofrecer un servicio de intermediación gratuito de información, asesoramiento, soporte, y de búsqueda de soluciones para las personas y unidades familiares que se encuentren en situación de emergencia habitacional definida en la Ley de Cantabria de Vivienda Protegida, así como prestar asesoramiento gratuito e inmediato para orientar a cualquier ciudadano afectado por una ocupación ilegal de una vivienda ofreciendo una aproximación a las alternativas legales actualmente en vigor, se está ejecutando según los establecido en dicho convenio.

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.

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