

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Gestión Urbanística de Baleares, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Gestión Urbanística de Baleares, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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.

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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las existencias

Descripción La Sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2022 con existencias por importe de 3.566.208 euros, asociadas con la promoción inmobiliaria que constituye su actividad principal. Tal y como se describe en la Nota 4 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad valora las existencias, constituidas principalmente por terrenos y solares, al precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar los costes de urbanización, proyecto y planeamiento, hasta el momento de la terminación de la obra, y los gastos financieros incurridos durante el periodo de urbanización. La valoración de estas existencias ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan tanto el análisis de los criterios aplicables a la capitalización de gastos como las valoraciones realizadas y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario.

Nuestra respuesta

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, hemos obtenido un entendimiento de la operativa de la Sociedad y hemos llevado a cabo un análisis de los factores considerados por la Sociedad a efectos de concluir sobre la existencia de indicadores objetivos de deterioro, realizando procedimientos para concluir sobre el importe recuperable de aquellos elementos sobre los que, en su caso, existiesen indicios de deterioro tras el mencionado análisis. Hemos evaluado también los desgloses realizados en la memoria abreviada (Notas 2.4 y 7).

Pasivos contingentes

Descripción Tal y como se describe en las Notas 2.4 y 7 de la memoria abreviada adjunta, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad se encuentra incurso en un procedimiento judicial, que ha sido suspendido temporalmente por un plazo de 60 días, instado contra ella y contra un tercero, en el que se solicita entre otras, dejar sin efecto el Plan Parcial de Ordenación de la ampliación del Polígono de Son Fosquet, así como indemnizaciones con carácter subsidiario unas respecto de otras, en cuantías de importe significativo. Los administradores, en base a la mejor información disponible, evalúan y cuantifican los riesgos que podrían derivarse para la Sociedad, registrando una provisión en aquellos casos en los que el riesgo se ha estimado probable. Dicha evaluación y cuantificación presenta un elevado grado de juicio por parte de los administradores, por lo que ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Como parte de nuestro trabajo de auditoría hemos solicitado confirmación escrita al asesor externo que representa a la Sociedad, acerca de la evaluación y cuantificación del riesgo que podría derivarse del procedimiento mencionado en el párrafo anterior. Asimismo, hemos indagado al personal y a la dirección de la Sociedad en relación con la reclamación en curso y hemos leído, entre otra documentación, las actas de las reuniones del Consejo de Administración y la información facilitada por la Sociedad en relación a este litigio. Hemos evaluado también los desgloses realizados en la memoria abreviada (Notas 2.4 y 7).

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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, que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 de cuentas 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas del periodo 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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 13/23/00013
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

9 de mayo de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Juan Manuel Martín de Vidales Bennásar
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 17914)



GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

**Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022**

ÍNDICE

- Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Balance de situación abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

ACTIVO	Notas	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		254.778,13	219.628,79
Inmovilizado intangible		416,50	820,75
Inmovilizado material	5	26.476,73	34.140,01
Inversiones financieras a largo plazo	6	3.796,13	-
Activos por impuesto diferido	10	224.088,77	184.668,03
ACTIVO CORRIENTE		11.227.195,31	11.356.611,36
Existencias	7	3.566.208,69	3.703.268,03
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 10	2.617,97	6.206,05
Otros deudores		2.617,97	6.206,05
Inversiones financieras a corto plazo	6	4.145,10	4.435.000,00
Periodificaciones a corto plazo		(1.213,13)	(919,51)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.655.436,68	3.213.056,79
TOTAL ACTIVO		11.481.973,44	11.576.240,15

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Balance de situación abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2021
PATRIMONIO NETO		11.448.079,64	11.566.341,85
FONDOS PROPIOS		11.448.079,64	11.566.341,85
Capital	9.1	901.518,00	901.518,00
Capital escriturado		901.518,00	901.518,00
Reservas	9.2	11.486.067,52	11.486.067,52
Resultado de ejercicios anteriores		(821.243,67)	(589.543,35)
Resultado del ejercicio	3	(118.262,21)	(231.700,32)
PASIVO CORRIENTE		33.893,80	9.898,30
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		33.893,80	9.898,30
Proveedores	8	271,03	278,02
Otros acreedores	8 y 10	33.622,77	9.620,28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.481.973,44	11.576.240,15

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	370.305,66	-
Variación existencias productos terminados y en curso	11.1	21.953,31	-
Aprovisionamientos	11.2	(181.174,77)	(743,63)
Otros ingresos de explotación		804,63	-
Gastos de personal	11.3	(178.203,53)	(206.198,89)
Otros gastos de explotación		(138.870,54)	(94.823,24)
Amortización del inmovilizado	5	(8.092,31)	(8.804,30)
Otros resultados		210,85	(98,70)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(113.066,70)	(310.668,76)
Ingresos financieros		-	1.735,00
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos Financieros	6	(44.616,25)	-
RESULTADO FINANCIERO		(44.616,25)	1.735,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(157.682,95)	(308.933,76)
Impuesto sobre beneficios	10	39.420,74	77.233,44
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(118.262,21)	(231.700,32)

ÍNDICE DE NOTAS DE LA MEMORIA ABREVIADA

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
5. INMOVILIZADO MATERIAL
6. ACTIVOS FINANCIEROS
7. EXISTENCIAS
8. PASIVOS FINANCIEROS
9. FONDOS PROPIOS
10. SITUACIÓN FISCAL
11. INGRESOS Y GASTOS
12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
13. OTRA INFORMACIÓN
14. HECHOS POSTERIORES
15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad Gestión Urbanística de Baleares, S.A., a que se refieren las presentes cuentas anuales abreviadas, se constituyó como sociedad anónima el 10 de octubre de 1980 y tiene su domicilio social y fiscal en Av. d'Alexandre Rosselló, número 13 B, Palma de Mallorca, Islas Baleares.

La empresa tiene como objeto social: servicios profesionales de carácter urbanístico así como la actividad urbanizadora en sentido amplio, dirigido a corporaciones locales, autonómicas y particulares dentro del Ámbito de la Comunidad Autónoma de Baleares.

La Sociedad tiene como actividad principal la prestación de servicios de carácter urbanístico.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. No se incluye el estado de flujos de efectivo por no ser requerido a las sociedades que puedan presentar cuentas anuales abreviadas.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, excepto que una norma contable específicamente establezca lo contrario.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros.

Los nuevos criterios no han supuesto para la Sociedad cambios relevantes ni en el registro y la valoración, ni en la presentación y desgloses de las presentes cuentas anuales ni a las cifras comparativas.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía un Patrimonio Neto positivo por importe de 11.448 miles de euros y un fondo de maniobra positivo por importe de 11.193 miles de euros (Patrimonio Neto por importe de 11.566 miles de euros y fondo de maniobra por importe de 11.346 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Estos ajustes, en su caso, se registrarán de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.

Estimaciones más significativas

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Deterioro de las existencias correspondientes a la actividad de promoción inmobiliaria

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de si las existencias inmobiliarias, las inversiones inmobiliarias o algún inmueble puedan estar deteriorados. Las evidencias utilizadas en su caso para realizar la evaluación acerca de la existencia o no de deterioro son: i) Últimas tasaciones realizadas en febrero de 2019 ii) Evolución del mercado inmobiliario de Mallorca, iii) Compraventas formalizadas y/u ofertas de compra recibidas y iv) En el caso de los terrenos de Lluçmajor, al objeto de evaluar el riesgo de cambios en su situación urbanística, se han solicitado informes de valoración técnico urbanística y de valoración jurídica analizado la procedencia o necesidad de actualizar o complementar el Proyecto de Urbanización aprobado para la ampliación del polígono industrial de Son Noguera en terrenos colindantes de Son Fosquet (Nota 7). Tras esta evaluación, para aquellas existencias correspondientes a la actividad de promoción inmobiliaria, inversiones inmobiliarias y, en su caso, otros inmuebles en los que se aprecian indicios de deterioro se requiere, en su caso, la actualización por parte de expertos independientes de tasaciones con el fin de determinar su valor de mercado, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Estas tasaciones están basadas en estimaciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos así las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

Pasivos contingentes

En el ejercicio 2020, la Sociedad y el Ayuntamiento de Lluçmajor fueron demandados por incumplimiento de la obligación de urbanizar el solar de Son Fosquet. El 21 de diciembre de 2022 se ha decretado por el Juez, a petición de la actora, la suspensión del proceso, por un plazo de 60 días. La Sociedad ha estimado el importe máximo de la potencial compensación en 3 ó 4 millones de euros. La Sociedad, junto con su abogado externo, califica la probabilidad de éxito de la reclamación como posible, pero no probable, por lo que no se ha registrado provisión alguna al 31 de diciembre de 2022 (Nota 7).

En cuanto al Burofax recibido de un interesado en comprar el solar de Son Fosquet (Nota 7), a la fecha la Sociedad no puede valorar este riesgo con suficiente fiabilidad, si bien estima que no es probable que en el futuro pueda suponer una salida de recursos para hacer frente a responsabilidades que se puedan llegar a reclamar. (Nota 4.10).

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles. La sociedad tiene registrado a 31 de diciembre de 2022, un activo por impuesto diferido por importe de 224.088,67 euros (184.668,03 euros a 31 de diciembre de 2021), correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar (Nota 10).

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por los accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias beneficio/(pérdida)	(118.262,21)
Aplicación	
Resultados de ejercicios anteriores	(118.262,21)

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina su vida útil.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles, al menos anualmente, están sujetos a un análisis de su eventual deterioro.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se presenta por su valor de coste de adquisición o coste directo de producción aplicado, según proceda, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad evalúa, al menos, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que algún activo no corriente pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiéndose por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse “opción de valor razonable”). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características 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.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han trasferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
- El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.
 - El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, 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 en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.6 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, 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.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

4.7 Existencias

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar los costes de urbanización, proyecto y planeamiento, hasta el momento de la terminación de la obra, y si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. La situación del mercado inmobiliario actual podría ocasionar diferencias en el valor de las existencias. Si bien, estas no se prevén dada la naturaleza de las existencias de la Sociedad, si se dieran serían registradas en el ejercicio en que quedarán contrastadas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

Las existencias se corresponden con solares industriales urbanizados o en proceso de urbanización ubicados en distintos pueblos de Mallorca.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.9 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de “Activos por impuesto diferido” y “Pasivos por impuesto diferido” del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.10 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones, cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.12 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y los gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Para el registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

i. Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

ii. Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

iii. Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

4.13 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos del inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2022

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Construcciones	264.368,41	-	264.368,41
Otras instalaciones y utillaje	14.218,61	-	14.218,61
Mobiliario	15.423,93	-	15.423,93
Equipo para procesos de información	13.191,81	24,79	13.216,60
Total coste	307.202,76		307.227,55
Amortización acumulada:			
Construcciones	(230.228,40)	(7.663,28)	(237.891,68)
Otras instalaciones y utillajes	(14.218,61)	-	(14.218,61)
Mobiliario	(15.423,93)	-	(15.423,93)
Equipo para procesos de información	(13.191,81)	(24,78)	(13.216,59)
Total amortización acumulada	(273.062,75)		(280.750,81)
Valor neto contable	34.140,01		26.476,74

Ejercicio 2021

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Construcciones	264.368,41	-	264.368,41
Otras instalaciones y utillaje	14.218,61	-	14.218,61
Mobiliario	15.374,93	49,00	15.423,93
Equipo para procesos de información	13.106,81	85,00	13.191,81
Total coste	307.068,76		307.202,76
Amortización acumulada:			
Construcciones	(222.565,12)	(7.663,28)	(230.228,40)
Otras instalaciones y utillajes	(14.218,61)	-	(14.218,61)
Mobiliario	(15.322,23)	(101,70)	(15.423,93)
Equipo para procesos de información	(12.556,74)	(635,07)	(13.191,81)
Total amortización acumulada	(264.662,70)		(273.062,75)
Valor neto contable	42.406,06		34.140,01

El inmovilizado se corresponde a las oficinas propiedad de la Sociedad donde ha estado realizando su actividad hasta el ejercicio 2013. Con fecha 20 de junio de 2013 el Consejo de Administración acordó el traslado al domicilio social detallado en la Nota 1, encontrándose éste en un local adscrito a la Conselleria de Medi Ambient i Territori. Actualmente las oficinas están en venta o alquiler.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2022	2021
Activos financieros corrientes		
Activos financieros a coste amortizado	3.796,13	-
Activos financieros corrientes		
Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	4.435.000,00
Activos financieros a coste amortizado	6.763,07	6.206,05
	10.559,20	4.441.206,05

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2022	2021
Activos financieros corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo	3.796,13	-
Activos financieros corrientes		
Otros deudores	2.617,97	6.206,05
Inversiones financieras a corto plazo	4.145,10	4.435.000,00
	10.559,20	4.441.206,05

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros, clasificados al 31 de diciembre de 2022 en la categoría de “Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias” eran los siguientes:

(Euros)	2022		2021	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Activos financieros a largo plazo:				
Fianzas	3.796,13	3.796,13	-	-
Activos financieros a corto plazo:				
Fianzas	4.145,10	4.145,10	-	-
Fondos de inversión	-	-	4.435.000,00	4.435.000,00

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad tenía registrados como activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 el coste de cuatro fondos de inversión de Bankia, los cuales se habían contratado en 2020. Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a la enajenación de las participaciones en los mencionados fondos, que han supuesto unas pérdidas de 44.616 euros que han sido registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022.

El detalle de saldos de los activos financieros a coste amortizado a corto plazo al 31 de diciembre es el siguiente:

	2022	2021
Inversiones financieras a largo plazo:		
Fianzas	3.796,13	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		
Otros deudores	2.617,97	6.206,05
Inversiones financieras a corto plazo:		
Fianzas	4.145,10	-
TOTAL	10.559,20	6.206,05

7. EXISTENCIAS

Las existencias se corresponden con solares industriales, urbanizados o en proceso de urbanización, ubicados en distintos pueblos de la isla de Mallorca.

La Sociedad tiene encomendada, por el Ayuntamiento de Lluçmajor, la ampliación del polígono de Son Fosquet; a tal efecto suscribió un convenio con los propietarios de los terrenos delimitados en la actuación para su inclusión en el proceso urbanizador. El coste estimado de las obras se estimó inicialmente en 6,7 millones de euros, excluyendo el impuesto sobre el valor añadido. A tal efecto, la Sociedad firmó en 2009 un contrato con Sampol Energía, S.L., para la construcción de una subestación de distribución que garantizase el suministro al citado polígono por un coste de 2,9 millones de euros, excluyendo impuestos. Dicho contrato se sujetó a la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios. En el ejercicio 2012 se prorrogó; no obstante, en el ejercicio 2012, se modificó el contrato porque se aceptaba en compensación del retraso que se impone al contratista, en relación al inicio de las obras de ejecución de la subestación, la revisión de precios, según la cuál este aplazamiento propuesto supondría que el coste de la subestación de 2.941.335,67 euros variaría en función de los índices de revisión. Con fecha 20 de mayo de 2013 se firmó un nuevo anexo II al contrato suscrito con Sampol Energía, S.L. relativo a la ejecución de la subestación de Son Fosquet que aclaró la revisión de los precios y la suspensión temporal de los efectos de la modificación del contrato y del inicio de las obras. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad pagó 294.133,56 euros que se correspondían con el 10% del coste de la instalación, entregados al otorgamiento por parte de la Dirección General d'Energía de la autorización administrativa de la subestación de distribución Son Noguera. Con fecha 05 de febrero de 2014 se firmó un contrato de exclusividad con un tercero, encaminado a la transmisión de los derechos de la Sociedad en la ejecución de las obras de urbanización de este polígono. No obstante, finalmente esta negociación no llegó a fructificar en ningún acuerdo de venta.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La concepción del proyecto inicial estaba sujeta a la planificación por parte del Ministerio de Industria de la subestación de transporte con su correspondiente línea de conexión a la red Lluçmajor-Arenal que actualmente no contempla.

En fecha 19 de abril de 2022 se publicó en el BOE el acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la planificación de la red de transporte de energía eléctrica Horizonte 2026, en el que aparece expresamente contemplada la creación de una nueva subestación en Son Noguera, así como su conexión con la línea Arenal-Lluçmajor, aunque dicha actuación queda programada en el horizonte temporal posterior a 2026.

En el ejercicio 2017 se acordó iniciar un nuevo proceso de oferta pública de los bienes propiedad de la Sociedad. Se recibió una oferta para la adquisición de los terrenos incluidos en el Plan Parcial de Son Fosquet. En el año 2018, una vez analizada la situación del suelo, la ubicación de los solares, la falta de suelo público y su necesidad para realizar proyectos estratégicos, se decidió suspender el proceso de negociación para la venta.

En el ejercicio 2020, la Sociedad y el Ayuntamiento de Lluçmajor han sido demandados por incumplimiento de la obligación de urbanizar el solar de Son Fosquet. En dicho procedimiento se solicita, además de dejar sin efecto el Plan Parcial de Ordenación de la ampliación del Polígono de Son Fosquet (con solicitud de medidas complementarias a ésta), indemnizaciones con carácter subsidiario unas respecto de otras. Concretamente el demandante solicita que se condene al Ayuntamiento de Lluçmajor y a GESTUR a que indemnicen solidariamente por el incumplimiento de los convenios, en la cantidad total de 12.732.701,61 euros; subsidiariamente y caso de apreciarse la concurrencia de responsabilidad extracontractual, como mínimo en la cantidad de 7.092.282,67 euros y más subsidiariamente en la cantidad de 2.335.792,37 euros; más los intereses legales de demora en cualquiera de los casos. A la posible indemnización habría que añadir, de estimarse el recurso, los efectos derivados de la desclasificación de los terrenos solicitada por los recurrentes. GESTUR ha contestado la demanda con fecha 24 de octubre de 2020. En el año 2022 se ha obtenido una pericial solicitada por la Sociedad a una Arquitecta en que se concluye que no existe supuesto indemnizatorio, puesto que la actuación es posible y no se ha impedido el ejercicio de la facultad de participar en la actuación, y en caso de que se apreciara tal supuesto indemnizatorio lo cuantifica en la suma de 1.085.504,07 € para todos los propietarios, frente a la indemnización principal de 12.732.701,61 € que solicita la parte demandante. Por último, en relación a este procedimiento judicial, el 21 de diciembre de 2022 el Juez, a petición de la actora, ha decretado la suspensión del proceso, por un plazo de 70 días. Este procedimiento se reanudará si lo solicita cualquiera de las partes. En el caso en el que transcurrido el plazo por el que se acordó la suspensión, nadie pidiera, en los cinco días siguientes la reanudación del proceso, el Letrado de la Administración de Justicia acordará archivar provisionalmente estas actuaciones, y permanecerán en tal situación mientras no se solicite la continuación del proceso o se produzca la caducidad de instancia.

Con fecha 15 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la oferta pública de los terrenos de Son Fosquet y subrogación para el comprador final de las restantes obligaciones por un precio de 3.631.000 euros. El procedimiento de OPV de los inmuebles, derechos y obligaciones de GESTUR en el Sector de Son Fosquet, se inició con fecha 14 de junio de 2021, recibándose una única oferta por un precio total de 3.757.000 euros, impuestos excluidos, que fue seleccionada en el acto público de subasta celebrado en fecha 28 de julio de 2021. En dicho acto, GESTUR formuló propuesta de adjudicación a favor de la única licitadora y requerimiento de pago del importe correspondiente en concepto de garantía, que la empresa propuesta debía abonar antes del 28 de agosto de 2021.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

En fecha 17 de agosto de 2021 la licitadora propuesta se puso en contacto con GESTUR para manifestar que en una reunión mantenida con el Ayuntamiento de Lluçmajor, el servicio de urbanismo municipal expresó un cambio de criterio técnico-jurídico, según el cual era necesaria la adaptación o actualización del Proyecto de Urbanización asimilando el procedimiento prácticamente a una nueva tramitación, con todo el procedimiento que ello implica, incluida la gestión de los distintos informes preceptivos de las administraciones competentes, que en su día se tramitaron y aprobaron.

En fecha 24 de agosto de 2021, GESTUR se reunió con el servicio de urbanismo para esclarecer la posición manifestada informalmente por el consistorio. En dicha reunión, GESTUR expresó que hasta la fecha no solo no existía ningún informe ni acto administrativo del Ayuntamiento que sostuviese el criterio manifestado, sino que además dicha posición resultaba claramente opuesta a la defendida por el propio Ayuntamiento en el PO 23/2020, seguido ante el Juzgado de Contencioso-Administrativo, núm. 3 de Palma, en el que mantiene, entre otros, que “el planeamiento se halla en vigor y no existe impedimento legal alguno del mismo para que la Junta de Compensación pueda seguir ejecutando el Plan Parcial, pese al incumplimiento de las etapas”.

En fecha 27 de agosto de 2021 GESTUR recibió burofax de la empresa licitadora propuesta indicando que ante el nuevo criterio manifestado por el equipo técnico del Ayuntamiento de Lluçmajor y ante las dificultades técnico-jurídicas surgidas, a pesar de mantener su interés en la adquisición de los solares de Son Fosquet y fincas rústicas anexas, se veían en la obligación de no depositar el 10% acordado. En fecha 7 de septiembre de 2021, la Comisión Ejecutiva acordó la resolución del procedimiento OPV por falta de pago de la garantía correspondiente.

En fecha 23 de septiembre de 2021 GESTUR insistió ante el servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Lluçmajor en la vigencia y ejecutividad del Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado y en la necesidad de que, ante el eventual cambio de criterio, el Ayuntamiento especifique las fases o requisitos que deberían actualizarse para poder valorar la situación urbanística de Son Fosquet. Dado que el Ayuntamiento no concretaba en forma alguna, ni la justificación ni el contenido de la eventual necesidad de actualización del Proyecto de Urbanización, con la finalidad de esclarecer la situación urbanística real y, en especial, la posibilidad de ejecución del Sector de Son Fosquet, se solicitó un informe completo con la valoración técnica urbanística y la valoración jurídica sobre dicho particular a profesionales de reconocido prestigio. En fecha 31 de mayo de 2022 GESTUR recibió del técnico contratado la actualización del Proyecto de Urbanización de Son Fosquet, al que se adjuntaban los proyectos eléctricos de baja y media tensión actualizados por SAMPOL, y en el que se recogían las precisiones y adaptaciones apuntadas hasta la fecha por los servicios técnicos del Ayuntamiento. De acuerdo a la evaluación realizada, el Proyecto de Urbanización aprobado para la ampliación del polígono industrial de Son Noguera en terrenos colindantes de Son Fosquet se encuentra en vigor. Posteriormente, en el año 2022 el servicio jurídico del Ayuntamiento de Lluçmajor, en reunión con los abogados de la Sociedad, se mostraron favorables a la posibilidad legal de comunicar el inicio de las obras en base al proyecto de urbanización aprobado definitivamente, iniciando la actuación y comunicando posteriormente, durante el transcurso de las obras, la actualización del proyecto para que el Ayuntamiento lo pueda informar. En el mes de noviembre de 2022 se han iniciado las obras del polígono en plazo con la realización de trabajos preliminares y se ha procedido a la formalización del acta de replanteo. En consecuencia, a la vista del análisis realizado y de las conversaciones mantenidas con los técnicos del Ayuntamiento, se ha evaluado como remoto el riesgo de un cambio en la situación urbanística de los terrenos de Lluçmajor que pudiera llegar a

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

implicar la necesidad de registrar un deterioro de dichas existencias, con un valor contable a 31 de diciembre de 2022 de 873.313 euros.

A la fecha la Sociedad está evaluando distintas alternativas existentes para que el proyecto pueda ser ejecutado (venta, ejecución completa, ...), no habiéndose procedido a la fecha a la contratación total de la obra, ni asumido ningún compromiso adicional a los descritos. En este sentido, el coste de ejecución material del polígono asciende a un total estimado de 11.779.997 euros, siendo el total presupuesto contrata de 16.962.018 euros. A estos costes habría que añadir el correspondiente a la subestación transformadora estimado en 5.304.499,42 euros + IVA.

La Sociedad recibió el 2 de noviembre de 2022 un Burofax el que un comprador pone de manifiesto la intención de seguir comprando el solar de Son Fosquet y en el que anuncia que, en el caso en el que no se ejecute la venta, se reserva las acciones legales que le pudieran asistir para reclamar una indemnización por daños y perjuicios (incluido lucro cesante) (Nota 2.4).

En el ejercicio 2018 se autorizó a una Asociación al uso hasta el final de 2020 de una parte del solar de uso deportivo del Polígono de Manacor a cambio de su limpieza y acondicionamiento. En 2021 se ha prorrogado el uso por la Asociación del solar.

En el ejercicio 2022 únicamente se ha producido la baja de un solar del polígono de Felanitx debido a su venta, la cual se hizo efectiva en fecha 15 de septiembre de 2022, siendo el precio de venta de 370.305,66 euros más IVA. (Nota 11.1)

8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Derivados y otros	
	2022	2021
Pasivos financieros corrientes		
Proveedores	271,03	278,02
Acreeedores varios	22.284,16	692,74
	22.555,19	970,76

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

El capital social asciende 901.518,00 euros y está representado por 300 acciones nominativas de 3.005,06 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones son de dos clases: 164 tipo "A" representativas de cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos veintinueve euros con ochenta y cuatro céntimos de capital social y que sólo pueden ser suscritas por Organismos y Entidades de Derecho Público y transferibles entre estos y 136 tipo "B" representativas de cuatrocientos ocho mil seiscientos ochenta y ocho euros con dieciséis céntimos, no afectadas por la anterior limitación. En todo momento la participación de los Entes Públicos en la Sociedad será mayoritaria.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

9.2 Reservas

El saldo de reservas es de libre disposición, a excepción del importe de 312.812,15 euros que se corresponde con la reserva legal que está totalmente dotada y después de compensar el saldo de resultados negativos de ejercicios anteriores.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Activos por impuestos diferidos a largo plazo	224.088,77	184.668,03
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública Deudora por IVA	2.617,97	6.206,05
Otros saldos deudores con la Administración Pública	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	-
Hacienda Pública Acreedora IRPF	6.368,77	7.121,59
Hacienda Pública Acreedora Impuesto de Sociedades	-	-
Organismo Seguridad Social Acreedores	4.969,84	1.805,95

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios y para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

No hay diferencias temporarias ni permanentes entre el resultado contable y la base imponible, de tal manera que ambos conceptos coinciden, tanto en el ejercicio 2022 como en el ejercicio 2021.

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad tiene activados los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles, a su tarifa impositiva del 25% y cuyo detalle es el siguiente:

	Base imponible pendiente compensar 2022	Base imponible pendiente compensar 2021
2019	283.078,49	283.078,49
2020	146.659,88	146.659,88
2021	308.933,76	308.933,76
2022	157.682,95	-
Total	896.355,08	738.672,13

En el ejercicio 2022 se ha generado una Base Imponible Negativa por importe de 157.682,95 euros.

No hay compromisos adquiridos en relación a incentivos fiscales.

No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios ni acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecte a los activos y pasivos fiscales registrados.

11. INGRESOS Y GASTOS
11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El detalle de los ingresos por ventas y prestación de servicios es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Venta de solares	370.305,66	-
Variación de existencias	21.953,31	-
	392.258,97	-

En 2022 se ha producido la venta de un solar en Felanitx con una superficie de 1.874 m² (Nota 7).

11.2 Consumos de materias primas y otras materias consumibles

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Aprovisionamientos	22.162,12	743,63
Variación de existencias	159.012,65	-
	181.174,77	743,63

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
11.3 Gastos de Personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos y salarios	149.432,60	176.345,12
Seguridad social	28.770,93	41.367,94
Otras cargas sociales	-	600,00
Exceso de provisiones	-	(12.114,17)
	178.203,53	206.198,89

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen operaciones con partes vinculadas.

No existen remuneraciones al personal de alta dirección.

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del órgano de administración han ascendido, por todos los conceptos, a la cantidad de 2.876,58 euros (12.849,36 euros en 2021).

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

Durante el ejercicio 2022, no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

13. OTRA INFORMACIÓN
13.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 distribuidas por categorías son las siguientes:

Categoría	31.12.22 Hombres	31.12.21 Mujeres	Número medio de personas empleadas en el ejercicio
Dirección	-	-	-
Plantilla Técnica	1	1	2
Administración	-	2	2
TOTAL	1	3	4

GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Categoría	31.12.21 Hombres	31.12.21 Mujeres	Número medio de personas empleadas en el ejercicio
Dirección	1	-	1
Plantilla Técnica	-	1	1
Administración	-	2	2
TOTAL	1	3	4

El número medio de personas con discapacidad superior al 33 por ciento en el ejercicio asciende a cero empleados.

El Consejo de Administración está formado por 10 personas, de las cuales 8 son hombres y 2 mujeres. El ejercicio 2021 estaba formado por 11 personas, de las cuales 7 son hombres y 4 mujeres.

13.2 Remuneración de los auditores

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	8.025	7.557

13.3 Otra información

La Sociedad tiene prestado aval técnico, indefinido, ante el ayuntamiento de Lluçmajor por importe de 438.000 euros con la finalidad de garantizar el cumplimiento de obligaciones y deberes derivados de la ejecución del plan parcial y proyecto de urbanización de Son Fosquet. No se estima la existencia de un riesgo para la empresa que implique hacer frente a responsabilidades del citado aval.

Asimismo durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha prestado, por cuenta de la Junta de Compensación del polígono industrial y de servicios de Son Fosquet, aval técnico ante el ayuntamiento de Lluçmajor por importe de 706.799,82 euros para responder de la ejecución de las obras de urbanización del mencionado sector. No se estima la existencia de un riesgo para la empresa que implique hacer frente a responsabilidades del citado aval.

13.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera, “Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio”

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2022	2021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	32	6

14. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a 31 de diciembre de 2022 no se han producido hechos significativos que puedan afectar a estas cuentas anuales de 2022.

15 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

La formulación de las presentes cuentas abreviadas ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del día 16 de marzo de 2023 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General; dichas cuentas anuales están extendidas en 29 hojas, todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última todos los Consejeros.

En virtud de la consulta realizada al Registro Mercantil de Baleares, las Cuentas Anuales abreviadas aparecen firmadas en todas y cada una de las hojas por la Secretaria del Consejo de Administración de la Entidad, constando las firmas de todos los Consejeros únicamente en el Balance abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada y última hoja de la Memoria abreviada.

Firmado por MARI RIBAS JOSEP - DNI ***3952** el día 17/04/2023 con un certificado emitido por AC Sector Público

D. Josep Marí Ribas
Presidente

Firmado por Luis Antonio Corral Juan el día 28/04/2023 con un certificado emitido por AC

D. Luis Antonio Corral Juan
Vocal

Firmado por RAMIS OLIVER FRANCESC - DNI ***4780** el día 28/04/2023 con un certificado emitido por AC Sector Público

Dña. Francesc Ramis Oliver
Vocal

Firmado digitalmente por
JAVIER GONZALEZ RAMIRO

Fecha:
2023.05.03
11:54:20 +02'00'

D. Francisco Javier González Ramiro
Vocal

MARIANO
JUAN
COLOMAR -
46954966Y

Firmado digitalmente por MARIANO JUAN COLOMAR - 46954966Y
Fecha: 2023.05.02
11:19:11 +02'00'

D. Mariano Juan Colomar
Vocal

ROIG GALMES
BERNAT -
37336870G

Firmado digitalmente por ROIG GALMES BERNAT - 37336870G
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-37336870G, givenName=BERNAT, sn=ROIG GALMES, cn=ROIG GALMES BERNAT - 37336870G
Fecha: 2023.04.13 21:03:04 +02'00'

D. Bernat Roig Galmés
Vicepresidente

MATEU LLADO
JAUME - DNI
43100982V

Firmado digitalmente por MATEU LLADO JAUME - DNI 43100982V
Fecha: 2023.04.14 14:06:31 +02'00'

D. Jaume Mateu Lladó
Vocal

Firmado por GARCIAS ROIG MARIA ANTONIA - DNI ***1098** el día 28/04/2023 con un certificado emitido por AC Sector Público

Dña. María Antonia Garcías Roig
Vocal

Firmado por PASTRANA HUGUET JOSE - ***3684** el día 28/04/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

D. Josep Pastrana Huguet
Vocal

JUAN IGNACIO
RIBAS SEVILLA -
DNI 43165898G

Firmado digitalmente por JUAN IGNACIO RIBAS SEVILLA - SEVILLA - DNI 43165898G
Fecha: 2023.04.13
14:45:48 +02'00'

D. Juan Ignacio Ribas Sevilla
Secretario no consejero