

## 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 adjuntas de la sociedad **GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.** (en adelante, la sociedad), que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes 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 2024, 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 adjunta) 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 entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos significativos considerados en la auditoría y que se deban comunicar en nuestro informe.

### ***Responsabilidad del consejo de administración en relación con las cuentas anuales abreviadas***

El consejo de administración es el responsable 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, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el consejo de administración es el responsable 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 el consejo de administración tiene 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 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 abreviadas.

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

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales 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 de la correspondiente información revelada por el consejo de administración.
- 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.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el consejo de administración, 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 entidad 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 futuras pueden ser la causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al consejo de administración 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.

En Madrid, a 14 de mayo de 2025

**MGI Audicon & Partners SLP**

C.I.F. B-83307280

C/ Cuesta Blanca, 2

C. C. Cuesta Blanca Local 20 (planta 3ª)

28109 La Moraleja (Alcobendas, Madrid)

**Miguel Ángel Ramírez Colado (ROAC 24.167)**

**Socio**

**MGI Audicon & Partners, S.L.P.**

**Sociedad de auditoria ROAC N° 1.504**



**Cuentas Anuales abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2024**

## ÍNDICE

- § Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2024.
- § Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.
- § Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

**GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.**

Balance de situación abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

<b>ACTIVO (Euros)</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>356.750,94</b>	<b>312.154,41</b>
Inmovilizado intangible		-	12,25
Inmovilizado material	5	13.623,49	19.668,47
Inversiones financieras a largo plazo	6	3.796,13	3.796,13
Activos por impuesto diferido	10	339.331,32	288.677,56
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>10.779.541,15</b>	<b>10.956.087,33</b>
Existencias	7	3.566.208,69	3.566.208,69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 10	57.322,73	31.352,39
Otros deudores		57.322,73	31.352,39
Inversiones financieras a corto plazo	6	-	-
Periodificaciones a corto plazo		(840,99)	(908,75)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.156.850,72	7.359.435,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.136.292,09</b>	<b>11.268.241,74</b>

**GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.**

Balance de situación abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024



<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Euros)</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.102.352,01</b>	<b>11.254.313,27</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>11.102.352,01</b>	<b>11.254.313,27</b>
<b>Capital</b>	<b>9.1</b>	<b>901.518,00</b>	<b>901.518,00</b>
Capital escriturado		901.518,00	901.518,00
<b>Reservas</b>	<b>9.2</b>	<b>11.486.067,52</b>	<b>11.486.067,52</b>
Resultado de ejercicios anteriores		(1.133.272,25)	(939.505,88)
Resultado del ejercicio	<b>3</b>	(151.961,26)	(193.766,37)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>33.940,08</b>	<b>13.928,47</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		33.940,08	13.928,47
Proveedores	<b>8</b>	54,87	209,49
Otros acreeedores	<b>8 y 10</b>	33.885,21	13.718,98
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>11.136.292,09</b>	<b>11.268.241,74</b>

**GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.**

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024



<b>Euros</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	-	-
Variación existencias productos terminados y en curso	11.1	-	-
Aprovisionamientos	11.2	-	(317,42)
Otros ingresos de explotación		-	-
Gastos de personal	11.3	(228.902,99)	(218.319,00)
Otros gastos de explotación		(114.651,86)	(110.169,57)
Amortización del inmovilizado	5	(8.192,72)	(8.213,51)
Otros resultados		216,89	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(351.530,68)</b>	<b>(337.019,50)</b>
Ingresos financieros		148.915,66	78.664,34
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>148.915,66</b>	<b>78.664,34</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(202.615,02)</b>	<b>(258.355,16)</b>
Impuesto sobre beneficios	10	50.653,76	64.588,79
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(151.961,26)</b>	<b>(193.766,37)</b>

## **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

## **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 2024, 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.

### **2.3 Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía un Patrimonio Neto positivo por importe de 11.102 miles de euros y un fondo de maniobra positivo por importe de 10.746 miles de euros (Patrimonio Neto por importe de 11.254 miles de euros y fondo de maniobra por importe de 10.942 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). 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 los ejercicios 2023 y 2024 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 (873.312,77 euros), a fecha de formulación de estas cuentas, concretamente el 19 de febrero de 2025, han resultado vendidos por importe significativamente superior al registrado en contabilidad, siendo el importe total de la compraventa de 5.165.383 euros, tal como se detalla en la nota 14 (hechos posteriores). Por tanto, de ello se desprende que sobre el citado activo no existía deterioro que debiera reflejarse en estas cuentas anuales abreviadas.

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 fue decretado por el Juez, a petición de la actora, la suspensión del proceso. La Sociedad, junto con su abogado externo, estimaron en anteriores ejercicios el importe máximo de la potencial compensación en 3 ó 4 millones de euros.

Con la firma de la venta de los terrenos de Son Fosquet, se ha alcanzado un acuerdo en el que se desiste del procedimiento anteriormente mencionado, por lo que no se ha considerado procedente registrar provisión alguna en las presentes cuentas anuales abreviadas.

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 2024, un activo por impuesto diferido por importe de 339.331 euros (288.678 euros a 31 de diciembre de 2023), correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensar (Nota 10).

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por los accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias beneficio/(pérdida)	(151.961,26)	(193.766,37)
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(151.961,26)	(193.766,37)

### 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.

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, entendiendo 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.
- 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.

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.

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.

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.

- 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:
- o 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.
  - o 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.

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.

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.

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.

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.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

### Ejercicio 2024

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Coste:</b>				
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	14.217,59	2.135,49	(2.200,25)	14.152,83
<b>Total coste</b>	<b>308.228,54</b>			<b>308.163,78</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(245.554,96)	(7.663,28)	-	(253.218,24)
Otras instalaciones y utillajes	(14.218,61)	-	-	(14.218,61)
Mobiliario	(15.161,48)	-	-	(15.161,48)
Equipo para procesos de información	(13.625,02)	(517,19)	2.200,25	(11.941,96)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(288.560,07)</b>			<b>(294.540,29)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>19.668,47</b>			<b>13.623,49</b>

### Ejercicio 2023

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
<b>Coste:</b>			
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	13.216,60	1.000,99	14.217,59
<b>Total coste</b>	<b>307.227,55</b>		<b>308.228,54</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(237.891,68)	(7.663,28)	(245.554,96)
Otras instalaciones y utillajes	(14.218,61)	-	(14.218,61)
Mobiliario	(15.423,93)	-	(15.423,93)
Equipo para procesos de información	(13.216,59)	(145,98)	(13.362,57)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(280.750,81)</b>		<b>(288.560,07)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>26.476,74</b>		<b>19.668,47</b>

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	
	2024	2023
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Activos financieros a coste amortizado	3.796,13	3.796,13
<b>Activos financieros corrientes (excl. Adm. Púb. Deudoras)</b>		
Activos financieros a coste amortizado	-	67,76
	<b>3.796,13</b>	<b>3.863,89</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Créditos, derivados y otros	
	2024	2023
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Inversiones financieras a largo plazo	3.796,13	3.796,13
<b>Activos financieros corrientes</b>		
Otros deudores	-	67,76
	<b>3.796,13</b>	<b>3.863,89</b>

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

	2024	2023
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>		
Fianzas	3.796,13	3.796,13
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>		
Otros deudores	-	67,76
<b>TOTAL</b>	<b>3.796,13</b>	<b>3.863,89</b>

## 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 tenía encomendada la ampliación del polígono de Son Noguera (Polígono industrial y de servicios de Son Fosquet); a tal efecto suscribió sendos convenios con los propietarios de los terrenos delimitados en la actuación para su inclusión en el proceso urbanizador.

Si bien la sociedad firmó un contrato en 2009 para la construcción de una subestación de distribución eléctrica, dando así comienzo a las actuaciones proyectadas, debido a múltiples impedimentos administrativos, la sociedad no consiguió desarrollar el polígono, lo que motivó finalmente que la sociedad intentase vender las propiedades, derechos y obligaciones que ostentaba sobre el polígono en varias ocasiones, frustrándose la venta en todas ellas por diversas causas, principalmente la garantía del suministro eléctrico. Además de ello, los miembros de la Junta de compensación habían instado un procedimiento judicial contra el Ayuntamiento de Lluçmajor y Gestur solicitando que el Ayuntamiento declarase el incumplimiento de la obligación de urbanizar por parte de Gestur y de forma subsidiaria la condena a indemnizar por daños y perjuicios.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, tal como se indica en la nota de hechos posteriores (nota 14), se ha procedido a la venta de dicho activo, poniendo fin a los litigios instados contra la sociedad.

En el ejercicio 2024 y 2023 no se han producido ventas o adquisiciones de existencias.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Derivados y otros	
	2024	2023
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
Proveedores	54,87	209,49
Acreedores varios	19.559,08	2.363,82
	<b>19.613,95</b>	<b>2.573,31</b>

## 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.

## 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)	2024	2023
Activos por impuestos diferidos a largo plazo	339.331,32	288.677,56
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública Deudora por IVA	29.037,57	16.338,80
Hacienda Pública Deudora por IS	28.285,16	14.945,83
Otros saldos deudores con la Administración Pública	-	-
	<b>396.654,05</b>	<b>319.962,19</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	-
Hacienda Pública Acreedora IRPF	10.334,28	10.441,28
Hacienda Pública Acreedora Impuesto de Sociedades	-	-
Organismo Seguridad Social Acreedores	3.991,85	913,88
	<b>14.326,13</b>	<b>11.355,16</b>

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 beneficio contable y la base imponible, de tal manera que ambos conceptos coinciden, tanto en el ejercicio 2024 como en el ejercicio 2023.

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 2024	Base imponible pendiente compensar 2023
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	157.682,95
2023	258.355,16	258.355,16
2024	202.615,02	-
<b>Total</b>	<b>1.357.325,26</b>	<b>1.154.710,24</b>

En el ejercicio 2023 se ha generado una Base Imponible Negativa por importe de 202.615,02 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)	2024	2023
Venta de solares	-	-
Variación de existencias	-	-
	-	-

En 2022 se ha producido la venta de 1 solar en Felanitx con una superficie de 1.874 m<sup>2</sup> (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)	2024	2023
Aprovisionamientos	-	317,42
Variación de existencias	-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-	-
	-	317,42

### **11.3 Gastos de Personal**

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sueldos y salarios	148.919,09	166.290,36
Seguridad social	39.563,90	46.925,24
Indemnizaciones	40.000,00	5.103,40
Exceso de provisiones	420,00	-
	<b>228.902,99</b>	<b>218.319,00</b>

El importe de 40.000 euros registrada en el cuadro anterior corresponde al despido de una trabajadora ocurrido durante el ejercicio.

### **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 18.200 euros (9.800 euros en 2023).

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 2024 y 2023, 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 Personal medio del ejercicio**

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

<b>Número medio de personas empleadas en el ejercicio</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,18</b>	<b>4,39</b>

## GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024



El número medio de personas con discapacidad superior al 33 por ciento en el ejercicio asciende a 0.

### 13.2 Remuneración de los auditores

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

(Euros)	2024	2023
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	7.500	8.402

### 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 la Sociedad presta, 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 Sociedad que implique hacer frente a responsabilidades del citado aval.

No obstante lo anterior, dado que en 2025 se ha procedido a la venta de los terrenos y obra de Son Fosquet, tal como se indica en la nota siguiente, la sociedad procederá a solicitar la cancelación de dichos avales en 2025.

## 14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 19 de febrero de 2025, se ha producido la venta de las propiedades, derechos y obligaciones que ostentaba Gestur sobre el polígono de Son Fosquet, pertenecientes al término municipal de Lluçmajor, por un importe de 5.165.383 euros. Como consecuencia de dicha venta, el Sr. Barceló y la Sra. Coll, miembros de la Junta de Compensación, han acordado desistir del procedimiento que tenían abierto contra la sociedad y el Ayuntamiento de Lluçmajor.

Salvo por lo explicado en los párrafos precedentes, no se han producido otros hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio que puedan afectar a estas cuentas anuales abreviadas de 2024.

## 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

La formulación de las presentes cuentas ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión del día 19 de marzo de 2025 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General; dichas cuentas están extendidas en 28 hojas, firmando en esta última todos los Consejeros.

JOSE LUIS MATEO HERNANDEZ - DNI 43065956C  
Firmado digitalmente por JOSE LUIS MATEO HERNANDEZ - DNI 43065956C  
Fecha: 2025.04.30 09:18:33 +02'00'

D. José Luis Mateo Hernández  
Presidente

RUBIO AGUILO FERNANDO - DNI 43113843K  
Signat digitalment per RUBIO AGUILO FERNANDO - DNI 43113843K  
Data: 2025.04.14 13:09:03 +02'00'

D. Fernando Rubio Aguiló  
Vocal

MARIANO JUAN COLOMAR - 46954966Y  
Firmado digitalmente por MARIANO JUAN COLOMAR - 46954966Y  
Fecha: 2025.04.09 14:48:04 +02'00'

D. Mariano Juan Colomar  
Vocal

ANDRADE BARBERA MARIA PAZ - 41457729E  
Firmado digitalmente por ANDRADE BARBERA MARIA PAZ - 41457729E  
Fecha: 2025.04.24 10:16:07 +02'00'

Dña. María Paz Andrade Barberá  
Vocal

Firmado por LLORENÇ TOGORES BELTRAN - DNI \*\*\*0938\*\* el día 22/04/2025 con un certificado

D. Llorenç Togores Beltrán  
Vocal

MARIA LORENA DEL VALLE ALONSO - DNI 38099664A  
Firmado digitalmente por MARIA LORENA DEL VALLE ALONSO - DNI 38099664A  
Fecha: 2025.04.24 14:46:45 +02'00'

Dña. M<sup>a</sup> Lorena del Valle Alonso  
Vocal

JOSE FRANCISCO REYNES SANCHO - DNI 43109300D  
Firmado digitalmente por JOSE FRANCISCO REYNES SANCHO - DNI 43109300D  
Fecha: 2025.03.27 19:23:15 +01'00'

D. José Francisco Reynés Sancho  
Vicepresidente

TORRENT PALLICER NURIA - 41739509Y  
Firmado digitalmente por TORRENT PALLICER NURIA - 41739509Y  
Fecha: 2025.04.07 14:04:00 +02'00'

Dña. Núria Torrent Pallicer  
Vocal

JAVIER GONZÁLEZ RAMIRO - 41739509Y  
Firmado digitalmente por JAVIER GONZÁLEZ RAMIRO - 41739509Y  
Fecha: 2025.05.08 09:24:43 +02'00'

D. Francisco Javier González Ramiro  
Vocal

Firmado por GOMEZ PEREZ ANTONIO - 74327582T el día 05/05/2025 con un certificado

D. Antonio Gómez Pérez  
Vocal

FRAU MARI MARIA JOSE - DNI 43089633F  
Signat digitalment per FRAU MARI MARIA JOSE - DNI 43089633F  
Data: 2025.04.14 14:05:16 +02'00'

Dña. María José Frau Marí  
Vocal

JUAN IGNACIO RIBAS SEVILLA - DNI 43165898G  
Firmado digitalmente por JUAN IGNACIO RIBAS SEVILLA - DNI 43165898G  
Fecha: 2025.03.27 09:43:30 +01'00'

D. Juan Ignacio Ribas Sevilla  
Secretario no consejero