



## **CUENTAS ANUALES**

**2021**

### **INDICE**

Balance	2
Cuenta de pérdidas y ganancias	3
Memoria	4-38
Formulación de las cuentas anuales	39

**BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 EXPRESADO EN EUROS**

ACTIVO	NOTAS	2021	2020
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.569.550,94</b>	<b>16.290.180,11</b>
I. Inmovilizado Intangible	7	4.840,92	1.280,11
II. Inmovilizado material	5	1.467.725,39	1.465.374,05
III. Inversiones inmobiliarias	6	14.477.377,45	14.481.148,38
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	619.607,18	342.377,57
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>36.003.320,15</b>	<b>31.032.292,31</b>
II. Existencias	11	27.213.230,45	27.874.529,53
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.719.690,66	1.947.365,36
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.608.700,73	1.910.842,91
3. Otros deudores		110.989,93	36.522,45
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	11.117,82	10.447,82
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	6.059.281,22	1.199.949,60
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>52.572.871,09</b>	<b>47.322.472,42</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2021	2020
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>37.263.276,89</b>	<b>36.220.474,87</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>	<b>10</b>	<b>37.260.981,64</b>	<b>36.218.179,62</b>
I. Capital		5.412.114,00	5.412.114,00
1. Capital escriturado		5.412.114,00	5.412.114,00
II. Prima de Emisión		2.043.096,08	2.043.096,08
III. Reservas		49.121.853,96	49.121.853,96
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-	1.854.991,61	- 1.854.991,61
V. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	18.503.892,81	-18.566.417,14
VII. Resultado del ejercicio		1.042.802,02	62.524,33
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>2.295,25</b>	<b>2.295,25</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.662.237,46</b>	<b>6.660.185,29</b>
I. Provisiones a largo plazo		908.632,00	326.100,00
II. Deudas a largo plazo	9	5.752.621,78	6.333.101,61
1. Deudas con entidades de crédito		5.716.552,95	6.305.941,61
3. Otras deudas a largo plazo		36.068,83	27.160,00
IV. Pasivos por impuesto diferido		983,68	983,68
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.647.356,74</b>	<b>4.441.812,26</b>
II. Provisiones a corto plazo		-	40.430,96
III. Deudas a corto plazo		3.530.642,78	1.328.982,16
1. Deudas con entidades de crédito	9	613.226,40	601.898,81
3. Otras deudas a corto plazo		2.917.416,38	727.083,35
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.116.713,96	3.072.399,14
1. Proveedores			7.951,61
2. Otros acreedores		5.116.713,96	3.064.447,53
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>52.572.871,09</b>	<b>47.322.472,42</b>



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 EXPRESADO EN EUROS**

	NOTAS	2021	2020
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.603.826,11	2.312.185,45
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	764.991,86	-
4. Aprovisionamientos	-	241.602,53	- 116.477,04
5. Otros ingresos de explotación		7.557,74	6.933,65
6. Gastos de personal	-	1.666.933,30	- 1.483.833,57
7. Otros gastos de explotación	-	592.681,95	- 562.021,90
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	- 288.114,44	- 286.018,89
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5,6	237.321,03	42.686,28
13. Otros resultados		839.991,74	260.622,10
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+4+5+6+7+8+11+12)</b>		<b>1.134.372,54</b>	<b>174.076,08</b>
14. Ingresos financieros		49.772,47	19.226,32
15. Gastos financieros.	-	136.843,99	- 147.590,07
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	4.499,00	16.812,00
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+18)</b>	-	<b>91.570,52</b>	<b>- 111.551,75</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>1.042.802,02</b>	<b>62.524,33</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)</b>	3	<b>1.042.802,02</b>	<b>62.524,33</b>



## **MEMORIA ABREVIADA**

### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La sociedad se constituyó en Santa Cruz de Tenerife el 30 de Julio de 1979 con número de identificación fiscal A38021762. El domicilio social se encuentra en la calle Robayna nº 25 de Santa Cruz de Tenerife. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife en el Tomo 148 general, Folio 103, Sección 3ª, Hoja 1217, inscripción 1ª.

En agosto de 2020 se realizan dos cambios relevantes de sus estatutos. Por una parte, modifica su denominación social de constitución, que era GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, SA (en anagrama GESTUR TENERIFE) a la nueva de GESTUR CANARIAS, SA y por otro lado, amplía su ámbito de actuación a toda la Comunidad Autónoma de Canarias.

La actividad fundamental de la Sociedad dentro de su objeto social es la realización de estudios urbanísticos, la redacción de planes de ordenación, obras y direcciones de obras, encomiendas, venta de parcelas urbanizadas, arrendamiento de bienes inmuebles, así como la prestación de servicios de asesoramiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por el Consejo de Administración en marzo de 2022.

La empresa no forma parte de un grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **1. Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No ha habido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel de la



Sociedad, se hayan dejado de aplicar disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de abril de 2021.

Conforme con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la Sociedad cumple con el requisito exigido en el art.32.2b) de la mencionada ley, considerándose por tanto un medio propio de sus accionistas y de otros poderes adjudicadores, todos ellos pertenecientes al sector público.

## **2. Principios contables no obligatorios.**

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art.38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

Se han aplicado los principios contables obligatorios y, en consecuencia, las cuentas anuales expresan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

## **3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

La Sociedad realiza al cierre del ejercicio una evaluación del valor tanto de las existencias como de las inversiones inmobiliarias, con el fin de registrar el posible deterioro de dichos bienes de acuerdo al mercado inmobiliario. El objetivo de la sociedad es obtener beneficios con la venta de una parte de estos activos, tarea que resultaría imposible con activos de valor neto contable por encima de mercado.

En relación con el fondo de maniobra de la sociedad, es importante que señalemos varios aspectos:



En primer lugar, los encargos y anticipos de clientes, por valor de casi cinco millones de euros, pese a su clasificación formal como pasivo, en realidad no son deudas pendientes de pago, sino cobros anticipados de trabajos y obras pendientes de ejecución.

Por otra parte, la sociedad está recibiendo encargos anuales y plurianuales de poderes adjudicadores, de forma que varios proyectos iniciados en el bienio 2020-2021 se prolongan hasta 2022-2023.

La empresa ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento, pues pese a que hace ya dos años desde el inicio de la grave crisis por el COVID-19, no hemos visto sustancialmente reducida la actividad gracias a nuestra condición de empresa pública y al apoyo recibido de los accionistas institucionales con el encargo de diversos trabajos con proyección futura.

En conclusión, estimamos que no tendremos dificultades para hacer frente a los pagos corrientes del próximo año.

#### **4. Comparación de la información**

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, con el siguiente detalle:

- Instrumentos financieros

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales y ha supuesto únicamente el cambio de nomenclatura en el balance del epígrafe “Activos financieros disponibles para la venta” que se incluyó en las cuentas anuales del ejercicio anterior, por la nueva denominación “Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados”.

#### **5. Elementos recogidos en varias partidas**

Los únicos elementos patrimoniales recogidos en varias partidas del balance son los pasivos reclasificados a largo y corto plazo en el pasivo no corriente y pasivo corriente, respectivamente.

Las subvenciones de capital pendientes de imputar a resultados ascienden a 3.278,93 euros (en el ejercicio 2020: 3.278,93 euros), en el balance se recogen en



dos partidas: en el Patrimonio Neto en el epígrafe A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos por un importe de 2.295,25 euros (en el ejercicio 2020: 2.295,25 euros), y en el Pasivo No Corriente en el epígrafe IV. Pasivos por impuesto diferido por un importe de 983,68 euros (en el ejercicio 2020: 983,68 euros). (Ver Nota 15)

#### **6. Cambios en criterios contables.**

Durante el presente ejercicio no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

#### **7. Errores contables**

No hay errores contables en el presente ejercicio.

#### **8. Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2021.

### **3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 253, 273 y 279 del T.R.L.S. de Capital, el Consejo de Administración formula la siguiente propuesta de aplicación de los Resultados del ejercicio a la Junta General Ordinaria:

	(expresado en euros)	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Base de Reparto:</b>		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.042.802,02	62.524,33
<b>Aplicación:</b>		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	1.042.802,02	62.524,33

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.**

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

#### **4.1. Inmovilizado intangible**

Los elementos patrimoniales aquí registrados son las aplicaciones informáticas: programas informáticos, actualizaciones y licencias de uso relacionadas.

Se registran por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período nunca superior a cinco años.

No existe fondo de comercio ni otro inmovilizado inmaterial con vida útil indefinida.



En caso de deterioro de estos activos, se procede a la baja de los mismos.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

#### **4.2. Inmovilizado material**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por el precio de adquisición o el coste de producción. No se activan los gastos financieros.

El precio de adquisición incluye los gastos adicionales hasta su puesta en funcionamiento.

El coste de producción de los elementos fabricados por la propia empresa, solares y construcciones fundamentalmente, incluye los costes directamente imputables a dichos bienes así como un porcentaje razonable de los costes indirectos relacionados.

Adicionalmente se incluyen las Actualizaciones de valores practicadas al amparo de la Ley 7/1996 de 7 de junio.

No hay limitación a las disponibilidades del inmovilizado por garantías, pignoraciones o fianzas, salvo las expresamente mencionadas en la memoria.

Cuando se adquiere algún bien mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias. Si la permuta no es comercial, el bien recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias.

En caso de producirse aportaciones de capital no dinerarias, el inmovilizado recibido se valora por su valor razonable.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valoran por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor reconocidas.

Las amortizaciones se realizan de forma lineal a lo largo de la vida útil de los bienes, según la depreciación por funcionamiento, uso y disfrute. Los solares no se amortizan.

Al cierre del ejercicio, en caso de producirse un deterioro o una reversión del deterioro del valor del activo, la empresa evalúa su efecto, realizando las correcciones valorativas que procedan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de renovación, ampliación o mejora del activo se incorporan al mismo



siempre que supongan un alargamiento de su vida útil. En caso contrario, se llevan directamente a los gastos del ejercicio.

Los elementos del inmovilizado material se dan de baja bien al enajenarse, registrando el beneficio por diferencia entre el importe obtenido en la venta y el valor neto contable de los mismos, o bien cuando están totalmente amortizados y han dejado de utilizarse, procediendo a su eliminación.

A continuación se muestra el coeficiente aplicado de amortización:

<b>ELEMENTO DE INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>COEFICIENTE AMORTIZACIÓN</b>
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	8%
Maquinaria, Utillaje y otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	25%
Elementos de transporte	16%

#### **4.3. Inversiones inmobiliarias**

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican igualmente a las inversiones inmobiliarias. Recogemos aquí las construcciones destinadas a arrendamiento.

#### **4.4. Arrendamientos**

Cuando la sociedad disfruta del derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo, con el compromiso de la futura transferencia de propiedad o arrendamiento financiero, se registra el activo de acuerdo con su naturaleza, amortizando el mismo en base al tiempo previsto de uso. En caso contrario, se registra la operación como un arrendamiento operativo.

#### **4.5. Permutas**

Cuando se adquiere algún bien mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias. Si la permuta no es comercial, el bien recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias.

#### 4.6. Activos financieros.

En el balance, los activos financieros se clasifican entre corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea menor/igual o superior/posterior a doce meses.

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:

a) 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.

#### **4.7. Patrimonio neto.**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

##### **a) Capital social.**

Las acciones ordinarias se clasifican como capital. No existe otro tipo de acciones.

Los gastos directamente atribuibles a la emisión o adquisición de nuevas acciones se contabilizan en el patrimonio neto como una deducción del importe del mismo.

Si la sociedad adquiriese o vendiese sus propias acciones, el importe pagado o recibido de las acciones propias se reconoce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la



compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio.

b) Acciones propias.

Se presentan minorando el patrimonio neto. No se reconoce resultado alguno en la compra, venta, emisión o cancelación de las mismas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **4.8. Pasivos financieros.**

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la sociedad corresponden a pasivos a vencimiento que se valoran a su coste amortizado, la Sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar ni pasivos financieros a valor razonable fuera de los instrumentos de cobertura que se muestran según las normas específicas para ellos.

a) 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 préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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.

Se aplica este mismo criterio en 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. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### b) Clasificación de deudas entre corrientes y no corrientes.

En el balance adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquéllas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **4.9. Existencias.**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición de los terrenos más los costes directamente imputables a su urbanización. No se incluyen costes indirectos en las mismas, no se capitalizan intereses.

Adicionalmente incluyen actualizaciones efectuadas de acuerdo al Real Decreto Ley 7/1.996, de 7 de junio.



Si el valor de mercado es inferior al coste de la urbanización se dota la correspondiente provisión por depreciación de existencias.

No hay limitación a las disponibilidades de existencias por garantías, pignoraciones o fianzas, salvo las expresamente mencionadas en la memoria.

#### **4.10. Impuesto sobre beneficios.**

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.



#### **4.11. Ingresos y gastos**

En las Cuentas de Compras y Gastos, se anota el importe propiamente devengado, con exclusión de descuentos comerciales en factura, incrementado en todos los costos y gastos de instalación, transportes e impuestos no recuperables a cargo de la empresa, etc.

En las Cuentas de Ventas e Ingresos, se registran por el importe neto, es decir deduciendo las bonificaciones y descuentos comerciales en factura.

En general, todos los Ingresos y Gastos, así como los intereses por ellos generados, se contabilizan en el momento de su devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

#### **4.12. Provisiones y contingencias**

Las responsabilidades probables o ciertas de cualquier naturaleza, con origen en litigios en curso, reclamaciones, avales, garantías, indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, se provisionan contra los resultados del ejercicio, de acuerdo con una estimación razonable de su cuantía.

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

#### **4.13. Gastos de personal**

Los gastos de personal se registran siguiendo el criterio del devengo, no existen compromisos por pensiones para los directivos, consejeros o resto de empleados.



#### **4.14. Subvenciones, donaciones y legados**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

#### **4.15. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance es el siguiente:

(expresado en euros)

2021 COSTE	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Construcciones	2.258.680,96			2.258.680,96
Instalaciones técnicas	530.000,00			530.000,00
Otras instalaciones	524.537,74	12.179,28		536.717,02
Mobiliario	391.773,53	25.917,30		417.690,83
Equipos para procesos de información	350.987,02	25.590,81		376.577,83
Elementos de transporte	78.035,73			78.035,73
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4.134.014,98</b>	<b>63.687,39</b>		<b>4.197.702,37</b>

2021 AMORTIZACIÓN	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Construcciones	848.775,72	39.335,25		888.110,97
Instalaciones técnicas	530.000,00			530.000,00
Otras instalaciones	516.632,83	2.939,80		519.572,63
Mobiliario	378.157,78	3.035,53		381.193,31
Equipos para procesos de información	317.038,87	16.025,47		333.064,34
Elementos de transporte	78.035,73			78.035,73
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.668.640,93</b>	<b>61.336,05</b>	-	<b>2.729.976,98</b>

VALOR NETO TOTAL	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
	<b>1.465.374,05</b>			<b>1.467.725,39</b>

2020 COSTE	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Construcciones	2.258.680,96			2.258.680,96
Instalaciones técnicas	530.000,00			530.000,00
Otras instalaciones	519.954,23	4.583,51		524.537,74
Mobiliario	390.149,03	1.624,50		391.773,53
Equipos para procesos de información	320.454,07	30.532,95		350.987,02
Elementos de transporte	87.651,92		9.616,19	78.035,73
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4.106.890,21</b>	<b>36.740,96</b>	<b>9.616,19</b>	<b>4.134.014,98</b>

2020 AMORTIZACIÓN	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Construcciones	809.440,58	39.335,14		848.775,72
Instalaciones técnicas	530.000,00			530.000,00
Otras instalaciones	514.108,58	2.524,25		516.632,83
Mobiliario	377.317,18	840,60		378.157,78
Equipos para procesos de información	310.937,34	6.101,53		317.038,87
Elementos de transporte	87.651,92		9.616,19	78.035,73
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.629.455,60</b>	<b>48.801,52</b>	<b>9.616,19</b>	<b>2.668.640,93</b>

VALOR NETO TOTAL	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
	<b>1.477.434,61</b>			<b>1.465.374,05</b>

La información más significativa que afecta a este epígrafe del balance es la siguiente:



- a) No se han producido cambios de estimación que afecten a valores residuales, costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.
- b) No se han producido inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.
- c) No existen gastos financieros capitalizados en el ejercicio en el inmovilizado material.
- d) No existen correcciones valorativas por deterioro en el ejercicio en los inmovilizados materiales.
- e) No existen otros inmovilizados materiales afectados por pérdidas y reversiones por deterioro
- f) No se han producido compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio por elementos de inmovilizado material cuyo valor se hubiera deteriorado, perdido o retirado.
- g) El inmovilizado material no está incluido en una unidad generadora de efectivo.
- h) No existe inmovilizado material no afecto directamente a la explotación.
- i) El importe del inmovilizado material en uso totalmente amortizado es de 1.810.670 euros en 2021 y 1.787.866 euros en 2020
- j) No existen subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado material.
- k) No existen compromisos firmes de compra y fuentes previsibles de financiación, así como compromisos firmes de venta.
- l) No existen otras circunstancias de carácter sustantivo que afecten a bienes del inmovilizado material tales como arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas.
- m) No existen arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre bienes del inmovilizado material.
- n) Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.
- o) El inmovilizado material afecto a garantías hipotecarias es de 2.135.231 euros en 2021 y 2020.

p) En 2021 y 2020 no hay ventas. En 2020 se da de baja un vehículo totalmente amortizado con valor de adquisición de 9.616 euros.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este capítulo del balance es el siguiente:

(expresado en euros)

2021	Saldo inicial	Adiciones y Traspasos	Bajas	Saldo final
Construcciones, coste	19.090.102,73		7.100,00	19.083.002,73
Construcciones, amortización	- 3.224.274,35	- 227.091,96	357,03	- 3.451.009,28
Deterioro inversiones inmobiliarias	- 1.384.680,00		230.064,00	- 1.154.616,00
<b>VALOR NETO TOTAL</b>	<b>14.481.148,38</b>			<b>14.477.377,45</b>

2020	Saldo inicial	Adiciones y Traspasos	Bajas	Saldo final
Construcciones, coste	19.398.143,49		308.040,76	19.090.102,73
Construcciones, amortización	- 3.063.374,67	- 231.984,72	71.085,04	- 3.224.274,35
Deterioro inversiones inmobiliarias	- 1.442.522,00		57.842,00	- 1.384.680,00
<b>VALOR NETO TOTAL</b>	<b>14.892.246,82</b>			<b>14.481.148,38</b>

La información más significativa que afecta a este epígrafe es la siguiente:

a) La sociedad corrige el deterioro al cierre del ejercicio de acuerdo a los valores de tasación o en base a la renta anual generada por los bienes en ausencia de tasaciones.

b) En 2021 se venden inmuebles por 14.000 euros con beneficio de 7.257 euros. En 2020 se venden inmuebles por 221.800 euros con pérdida de 1.534 euros.

c) Las inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias ascienden a 6.997.998 euros en 2021 y 2020.

c) El destino de estas inversiones es el arrendamiento; todas las inversiones están arrendadas u ofertadas en arrendamiento.

d) Los ingresos generados por dichas inversiones fueron de 872.613 euros en 2021 y 950.850 euros en 2020.

## 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este capítulo del balance, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe es la siguiente:

(expresado en euros)

2021	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Aplicaciones informáticas, coste	241.731,61	3.247,24	-	244.978,85
Aplicaciones informáticas, amortización	- 240.451,50	- 827,33	1.140,90	- 240.137,93
<b>VALOR NETO TOTAL</b>	<b>1.280,11</b>			<b>4.840,92</b>

  

2020	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Aplicaciones informáticas, coste	239.313,44	2.418,17	-	241.731,61
Aplicaciones informáticas, amortización	- 235.218,85	- 5.232,65	-	- 240.451,50
<b>VALOR NETO TOTAL</b>	<b>4.094,59</b>			<b>1.280,11</b>

a) No existen bienes afectos a garantías y reversión, así como restricciones a la titularidad, no se han producido cambios de estimación que afecten a valores residuales, a los costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización, no se han producido inversiones en inmovilizado intangible situadas fuera del territorio español, no existen gastos financieros capitalizados en el ejercicio en relación al inmovilizado intangible.

b) No existen otros inmovilizados intangibles afectados por las pérdidas y reversiones por deterioro, el inmovilizado intangible no está incluido en una unidad generadora de efectivo. No se han producido compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio por elementos de inmovilizado material cuyo valor se hubiera deteriorado, se hubieran perdido o se hubieran retirado.

c) No existe inmovilizado intangible no afecto directamente a la explotación.

d) Los bienes totalmente amortizados en uso ascienden a 236.084 euros en 2021 y 221.211 euros 2020

e) No hay subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con dichos activos, ni existen compromisos firmes de compra y fuentes previsibles de financiación, así como compromisos firmes de venta. No existen otras circunstancias de carácter sustantivo que afecten a bienes del inmovilizado intangible tales como arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas.

## 8. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y/O OPERATIVOS

No existen arrendamientos distintos a los señalados en la nota 6 de esta memoria.

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.a) Activos financieros

El detalle de estos activos es el siguiente:

(expresado en euros)

CLASES CATEGORIAS	Instrumentos financieros a largo		Instrumentos financieros a corto		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado	619.607,18	342.377,57	2.730.749,43	1.955.928,08	3.350.356,61	2.298.305,65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	6.059.281,22	1.199.949,60	6.059.281,22	1.199.949,60
<b>TOTAL</b>	<b>619.607,18</b>	<b>342.377,57</b>	<b>8.790.030,65</b>	<b>3.155.877,68</b>	<b>9.409.637,83</b>	<b>3.498.255,25</b>

En 2021 y 2020 no hay inversiones financieras pignoras.

El desglose de estos activos financieros, así como la variación por deterioro se muestra en el cuadro siguiente:



(expresado en euros)

	2021	Variación deterioro	2020
Inversiones financieras a largo plazo	347.406,31		384.606,31
Deterioro valor inversiones financieras	- 46.986,00	- 4.499,00	- 42.487,00
Créditos a largo plazo	317.828,61		-
Fianzas constituidas a largo plazo	1.358,26		258,26
Clientes	2.613.659,44		1.910.843,19
Clientes de dudoso cobro	200.235,28		364.155,71
Deudores	110.054,50		33.456,14
Deterioro valor créditos operaciones comerciales	- 205.193,99	158.962,00	- 364.155,99
Depósitos constituidos a corto plazo	11.117,82		10.447,82
Otros deudores	876,38		1.181,21
Caja	3.100,00		2.600,00
Bancos	6.056.181,22		1.197.349,60
<b>TOTAL</b>	<b>9.409.637,83</b>		<b>3.498.255,25</b>

## 9.b) Pasivos financieros

El detalle de los saldos y movimientos es el siguiente:

(expresado en euros)

CLASES	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				TOTAL	
	Deudas con entidades de crédito		Créditos y otros		Deudas con entidades de crédito		Créditos y otros		2021	2020
CATEGORIAS	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	5.716.552,95	6.305.941,61	36.068,83	27.160,00	613.226,40	601.898,81	7.851.912,10	3.623.395,96	14.217.760,28	10.558.396,38
<b>TOTAL</b>	<b>5.716.552,95</b>	<b>6.305.941,61</b>	<b>36.068,83</b>	<b>27.160,00</b>	<b>613.226,40</b>	<b>601.898,81</b>	<b>7.851.912,10</b>	<b>3.623.395,96</b>	<b>14.217.760,28</b>	<b>10.558.396,38</b>



El desglose de los débitos y partidas a pagar es el siguiente:

(expresado en euros)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Deudas con entidades crédito largo plazo	5.716.552,95	6.305.941,61
Fianzas recibidas largo plazo	36.068,83	27.160,00
Proveedores	-	7.951,61
Acreedores diversos	53.507,21	25.147,14
Anticipos clientes y encomiendas	4.776.393,82	2.741.654,29
Remuneraciones pendientes de pago	104.594,69	121.559,57
Deudas con entidades crédito corto plazo	602.100,00	591.070,00
Intereses deudas entidades crédito	11.126,40	10.828,81
Fianzas recibidas corto plazo	2.690,41	2.810,41
Depósitos recibidos corto plazo	2.914.725,97	723.785,02
Proveedores de inmovilizado a corto plazo	-	487,92
<b>TOTAL</b>	<b>14.217.760,28</b>	<b>10.558.396,38</b>

En 2019 se cancelaron anticipadamente todas las operaciones bancarias antiguas, constituyendo un único préstamo hipotecario con mejores condiciones financieras y mayor plazo de amortización.

El aumento en los depósitos recibidos procede del encargo del Gobierno de Canarias para llevar la gestión y abono de las subvenciones Moves II.

(expresado en euros)

2021, ENTIDADES DE CRÉDITO	SALDO 2021	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CONSTITUCIÓN	VENCIMIENTO	CON GARANTÍAS
PRESTAMO CAIXABANK 7,7M VTO 10/2031	6.433.024,38	602.100,00	5.830.924,44	sep-19	oct-31	SI
<b>subtotal</b>	<b>6.433.024,38</b>	<b>602.100,00</b>	<b>5.830.924,44</b>			
COSTES TRANSACCION DIFERIDOS	- 114.371,49		- 114.371,49			
INTERESES CP DEUDAS ENT CREDITO		11.126,40				
<b>TOTAL SALDO</b>	<b>6.318.652,89</b>	<b>613.226,40</b>	<b>5.716.552,95</b>			





2020, ENTIDADES DE CRÉDITO	SALDO 2020	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	CONSTITUCIÓN	VENCIMIENTO	CON GARANTÍAS
PRESTAMO CAIXABANK 7,7M VTO 10/2031	7.024.091,04	591.070,00	6.433.021,04	sep-19	oct-31	SI
<b>subtotal</b>	<b>7.024.091,04</b>	<b>591.070,00</b>	<b>6.433.021,04</b>			
COSTES TRANSACCION DIFERIDOS	- 127.079,48		- 127.079,48			
INTERESES CP DEUDAS ENT CREDITO		10.828,81				
<b>TOTAL SALDO</b>	<b>6.897.011,56</b>	<b>601.898,81</b>	<b>6.305.941,56</b>			

Las amortizaciones de las deudas de capital con entidades de crédito en los próximos años y hasta el vencimiento final son las siguientes:

(expresado en euros)

AÑO	AMORTIZ	SALDO
2021		6.433.024,38
2022	602.100,00	5.830.924,38
2023	613.328,27	5.217.596,11
2024	624.771,55	4.592.824,55
2025	636.428,34	3.956.396,22
2026	648.302,61	3.308.093,61
2027	660.398,43	2.647.695,18
2028	672.719,92	1.974.975,26
2029	685.271,31	1.289.703,94
2030	698.051,47	591.652,47
2031	591.652,47	-
	<b>6.433.024,38</b>	

## 10. FONDOS PROPIOS

Los movimientos de este epígrafe del balance se muestran en el cuadro siguiente:

(expresado en euros)

2021	Saldo inicial	Bajas/Traspasos	Saldo final
Capital	5.412.114,00	-	5.412.114,00
Prima de Emisión	2.043.096,08	-	2.043.096,08
Reservas legales y estatutarias	1.082.422,80	-	1.082.422,80
Otras Reservas	48.039.431,16		48.039.431,16
Acciones y participaciones en patrimonio propias	- 1.854.991,61	-	- 1.854.991,61
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-18.566.417,14	62.524,33	-18.503.892,81
Resultado del ejercicio	62.524,33	- 62.524,33	1.042.802,02
<b>TOTAL</b>	<b>36.218.179,62</b>		<b>37.260.981,64</b>

2020	Saldo inicial	Bajas/Traspasos	Saldo final
Capital	5.412.114,00	-	5.412.114,00
Prima de Emisión	2.043.096,08	-	2.043.096,08
Reservas legales y estatutarias	1.082.422,80	-	1.082.422,80
Otras Reservas	48.039.431,16		48.039.431,16
Acciones y participaciones en patrimonio propias	- 1.854.991,61	-	- 1.854.991,61
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-18.620.103,62	53.686,48	-18.566.417,14
Resultado del ejercicio	53.686,48	- 53.686,48	62.524,33
<b>TOTAL</b>	<b>36.155.655,29</b>		<b>36.218.179,62</b>

a) El capital está formado por 1.801 acciones nominativas de 3.005,06 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas de la forma siguiente:



<b>ACCIONISTAS</b>	<b>%</b>
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS	63,24%
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	26,21%
VISOCAN	4,44%
GESTUR TENERIFE, S.A. (acciones propias)	3,89%
CABILDO INSULAR DE LA PALMA	2,22%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

Las acciones sólo podrán ser suscritas por entes públicos y transmisibles entre ellos.

b) Las acciones propias corresponden a 70 acciones adquiridas a SODECAN en 2006 con un precio de adquisición de 26.499,88 euros por acción.

En la partida de reservas se incluye el importe de 1.854.991,61 euros correspondiente a la dotación de la reserva por acciones propias.

El destino previsto es la venta de las acciones a organismos públicos.

c) 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 a compensar pérdidas cuando no haya otras reservas disponibles. Igualmente, puede utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% ya aumentado.

d) La partida de otras reservas presenta el siguiente detalle:

(expresado en euros)

<b>OTRAS RESERVAS</b>	<b>2021</b>	<b>Variación</b>	<b>2020</b>
Reservas Voluntarias	44.852.750,03	-	44.852.750,03
Reservas actualización RDL 7/1996	1.331.689,52	-	1.331.689,52
Reservas para acciones propias	1.854.991,61	-	1.854.991,61
<b>TOTAL</b>	<b>48.039.431,16</b>	<b>-</b>	<b>48.039.431,16</b>

e) Con relación a la Reserva de Actualización, la Sociedad en el ejercicio 1996 actualizó el inmovilizado material y las existencias de terrenos, al amparo del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de Junio, sobre Actualización de Balances.

La actualización se realizó aplicando al máximo los coeficientes de actualización, sin reducción alguna por financiación (al ser este coeficiente superior al 0,4), y teniendo en cuenta como límite máximo el valor de mercado de los bienes a actualizar.

El incremento neto de valor por tipos de activo, el gravamen único de actualización y el saldo resultante de esta reserva fueron los siguientes:

(expresado en euros)

RDL 7/1996	ACTUALIZACIÓN NETA	GRAVAMEN ÚNICO DEL 3%	SALDO NETO DE LA RESERVA DE ACTUALIZACIÓN
INMOVILIZADO MATERIAL	523.313,03	- 15.699,39	507.613,64
EXISTENCIAS	849.562,76	- 25.486,88	824.075,88
<b>TOTAL</b>	<b>1.372.875,79</b>	<b>- 41.186,27</b>	<b>1.331.689,52</b>

Esta reserva ha sido indisponible hasta el 12 de abril de 1999, fecha en la que la Agencia Tributaria termina su inspección y emite acta de comprobado y conforme. El saldo de la cuenta podrá destinarse a eliminar los resultados contables negativos, a ampliar el capital social y a reservas de libre disposición, una vez transcurridos diez años desde la fecha de actualización, siempre y cuando la plusvalía de los elementos patrimoniales actualizados haya sido realizada.

## 11. EXISTENCIAS

El detalle y movimiento de esta partida del balance es el siguiente:

(expresado en euros)

	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final
Urbanizaciones en curso	23.056.035,13			23.056.035,13
Urbanizaciones terminadas	4.848.853,57	168.456,21	- 190.335,94	4.826.973,84
Trabajos auxiliares	298.406,21		- 8.160,00	290.246,21
Deterioro existencias	- 344.894,37	- 934.791,00	305.528,87	- 974.156,50
Anticipos	16.128,99	14.131,77	- 16.128,99	14.131,77
<b>TOTAL</b>	<b>27.874.529,53</b>			<b>27.213.230,45</b>
	27.874.529,53			27.213.230,45



a) En 2021 se produce una expropiación de terrenos con beneficio neto de 393.985 euros. En 2020 no hay ventas de existencias.

b) El detalle del deterioro de existencias obedece a las siguientes partidas:

Deterioro de urbanizaciones y garajes, 939.999 euros

Deterioro para reposición solares de los expropiados de la extinta PROSA, 34.158 euros

El 79% de las existencias están tasadas por profesionales independientes.

c) Según consta en la nota 10 de la Memoria, la Sociedad se acogió al Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio sobre Actualización de Balances. El importe total de la actualización en Existencias ascendió a 849.563 euros, todas ellas vendidas en años anteriores, por lo que no hay existencias actualizadas que formen parte del activo social.

d) No se han capitalizado gastos financieros en las existencias.

e) La sociedad no tiene existencias afectas a garantías hipotecarias.

## **12. SITUACIÓN FISCAL**

a) Permanecen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos de los que la sociedad es sujeto pasivo.

Con fecha 10 de febrero de 2016 se inician actuaciones de comprobación del Impuesto sobre Sociedades de los años 2011 y 2012. A consecuencia de dichas actuaciones, la Inspección de los Tributos levanta Acta por importe de 3.255.700 euros, por discrepancias sobre la correcta materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias. A finales de 2016 se contabilizó una provisión para impuestos por la cantidad de 3.255.700 euros, detrayendo la misma de las Reservas Voluntarias.

En diciembre de 2016 se presentan alegaciones a dicha Acta ante la Jefatura de Inspección de la Agencia Tributaria.

En agosto de 2017 la Jefatura de Inspección dicta Acuerdo de Resolución modificando sustancialmente la propuesta de liquidación inicial, quedando reducida a un total de 2.436.278 euros. Nuevamente disconformes con el acuerdo dictado, presentamos recurso de reposición en septiembre de 2017, siendo parcialmente estimado por la Agencia Tributaria a finales de octubre de 2017, quedando



finalmente establecido el acuerdo de resolución al recurso de reposición en 2.444.390 euros entre cuota, recargos e intereses de demora.

En noviembre de 2017 la sociedad interpone reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Canarias contra el acuerdo de resolución al recurso de reposición.

En garantía de la deuda, Hacienda exigió la constitución de un aval por importe de 3.177.616 euros. La Sociedad presentó aval en diciembre de 2017 con CAIXABANK ante la Agencia Tributaria para acogerse al pago fraccionado de esta deuda en 32 meses.

En septiembre de 2019 se canceló la totalidad de la deuda pendiente con Hacienda, recuperando el aval depositado en la AEAT por más de 3 millones de euros, lo que supuso un fuerte alivio en los costes financieros anuales de más de 170 mil euros, además de la reducción importante de nuestro riesgo bancario ante el Banco de España.

La sociedad consiguió llevar a cabo a finales de 2019 una reestructuración importante de todo su pasivo, solicitando el apoyo de nuestros socios y otros medios propios a través de encargos anuales con un volumen de ingresos suficiente para garantizar la continuidad de la sociedad.

El 2 de septiembre de 2020 se recibe notificación del acuerdo del TEAR de Canarias en el que ponen de manifiesto el expediente administrativo correspondiente a la reclamación económica-administrativa presentada en noviembre de 2017. El 30 de septiembre de 2020 formulamos alegaciones presentando además diversos documentos de prueba.

Con fecha 9 de septiembre de 2021 se recibe fallo del TEAR estimando en parte la reclamación presentada, en el sentido de reconocer el derecho a la aplicación de la deducción por inversiones en activos fijos nuevos en Canarias (DIC) no sólo respecto de las inversiones realizadas en 2011 sino también en cuanto a las llevadas a cabo en los ejercicios 2006 a 2010, que no fueron consideradas aptas por el órgano inspector para materializar la reserva de inversiones en Canarias (RIC). Este fallo se ha traducido en el cobro en el presente ejercicio de 1.325.440 euros recibidos de la AEAT.

b) La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

(expresado en euros)

2021	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO
<b>RESULTADO CONTABLE</b>			<b>1.042.802,02</b>
Impuesto sobre Sociedades			-
Diferencias permanentes ( Recuperación parcial acta hacienda 2011 )		- 1.325.440,44	- 1.325.440,44
Diferencias permanentes ( Provisión por devolución de ventas)	468.682,00		468.682,00
Diferencias permanentes ( deterioro existencias)	934.791,00		934.791,00
Diferencias permanentes ( reversión deterioro existencias)		- 305.528,87	- 305.528,87
Diferencias Permanentes (reversión del deterioro inversiones inmobiliarias)		- 230.064,00	- 230.064,00
Diferencias Permanentes (deterioro inversiones financieras)	32.399,00		32.399,00
Diferencias Permanentes (reversión deterioro inversiones financieras)		- 27.900,00	- 27.900,00
Compensación bases imponibles negativas		- 589.740,71	- 589.740,71
<b>BASE IMPONIBLE (RESULTADO FISCAL)</b>			<b>0,00</b>
2020	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO
<b>RESULTADO CONTABLE</b>			<b>62.524,33</b>
Impuesto sobre Sociedades			-
Diferencias Permanentes (reversión deterioro inversiones inmobiliarias)		44.220,00	- 44.220,00
Diferencias Permanentes (reversión deterioro inversiones financieras)		16.812,00	- 16.812,00
Compensación bases imponibles negativas		1.492,33	- 1.492,33
<b>BASE IMPONIBLE (RESULTADO FISCAL)</b>			<b>0,00</b>

c) Las bases imponibles negativas pendientes de compensar y el plazo máximo para su compensación se detalla en el cuadro siguiente. Desde 2015 existe sólo un límite cuantitativo anual para la compensación de pérdidas.

(expresado en euros)

Ejercicio	Bases imponibles negativas	Hasta ejercicio
2012	-2.610.413,80	sin límite
2013	-884.604,32	sin límite
2014	-659.657,20	sin límite
2015	-1.434.300,15	sin límite
2016	-4.614.039,11	sin límite
2017	-9.262.480,97	sin límite
2018	-1.094.786,63	sin límite
2019	-36.895,52	sin límite
<b>TOTAL</b>	<b>-20.597.177,70</b>	

d) No se han aplicado incentivos fiscales en el cálculo del impuesto sobre sociedades, debido a las bases imponibles negativas

e) El detalle de los saldos deudores y acreedores con administraciones públicas se muestra a continuación por epígrafe de balance:

(expresado en euros)

	2021	2020
III. 3. Otros deudores	59,05	1.885,10
IV. Pasivos por impuesto diferido	983,68	983,68
V. 2. Otros acreedores	182.218,24	176.086,53

### 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

(expresado en euros)

	2021	Aplicaciones	Dotaciones	2020
<b>largo plazo</b>				
Provisión obras largo plazo	326.100,00	-	-	326.100,00
Provisión responsabilidades	582.532,00	-	582.532,00	-
	<b>908.632,00</b>			<b>326.100,00</b>
<b>corto plazo</b>	-			
Provisión obras corto plazo	-	- 40.430,96	-	40.430,96
	-			<b>40.430,96</b>

Procedimientos en los que somos parte demandada:

- 1) Reclamación de cantidad, Decreto 3823/2018 del Ayuntamiento de Tacoronte por defectos de urbanización, Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Santa Cruz de Tenerife, procedimiento 116/2019, importe 49.969 euros. Se ha resuelto el recurso de apelación, por medio de la Sentencia de 15 de abril de 2021, desfavorable para nuestras pretensiones, condenando al pago de la cantidad. **Resuelta condenando al pago.**





- 2) Resolución de contrato, procedimiento 875/2019 en el Juzgado de 1ª Instancia de Santa Cruz de Tenerife de un cliente de la urbanización La Jurada, Granadilla, contestada la demanda, importe 448.102 euros.

Se resolvió la fase de la primera instancia mediante la Sentencia dictada el día 18 de noviembre de 2020, en la que se fallaba que Gestur Canarias, S.A. debía abonar a Hotenba, S.L. la cantidad reclamada.

Se presentó recurso de apelación el día 5 de enero de 2021, el cual se ha tramitado y se ha dictado Providencia señalando que la Sala de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife se reunirá para votación y fallo el próximo día 30 de marzo de 2022. **Riesgo probable.**

Procedimientos en los que somos parte demandante o actora:

- 1) Agencia Tributaria Estatal, recurso ante el TEAR de Santa Cruz de Tenerife 38/1859/2017, contra actas de inspección de las declaraciones de los ejercicios 2011-2012 del Impuesto de Sociedades, importe 2.444.390 euros, presentado por Padilla y Asociados.

Esta reclamación ha sido resuelta mediante la Resolución dictada el día 13 de agosto de 2021, dictando un fallo de estimación en parte de nuestras alegaciones, en el punto de reconocimiento del derecho de GESTUR CANARIAS, S.A. a la aplicación de la deducción por inversiones en activos fijos nuevos (DIC) no sólo de las inversiones del año 2011 que la Inspección no consideró aptas para materializar la reserva para inversiones en Canarias (RIC), sino que reconoce el mismo derecho a las inversiones regularizadas por igual motivo en los ejercicios 2006 a 2010.

No obstante, en relación a lo que no ha sido acogido por el TEAR de Santa Cruz de Tenerife, se ha interpuesto Recurso de Alzada ordinario ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, reiterando nuestra pretensión de que se reconozca la procedencia de la materialización indirecta de los compromisos de RIC en la suscripción de acciones en la entidad NIBSA, solicitando la declaración de la nulidad del Acta nº A02-72.732.266 por el importe referido.

- 2) Ayuntamiento de Granadilla, reclamación patrimonial por daños y perjuicios 4/2019 relacionado con la urbanización La Jurada, importe 1.106.237 euros, pendiente de resolución. Se ha presentado la demanda en marzo de 2022.

- 3) Juicio Verbal en reclamación de rentas y cantidades asimiladas vencidas por arrendamiento resuelto, dirigido contra GAMING EXPERIENCE, S.L., por un importe de 37.013 euros, que se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Santa Cruz de Tenerife, bajo el número 1091/2020.  
Este procedimiento ha dado término por medio de la Sentencia de 27 de abril de 2021, que ha dictado el fallo acogiendo todas nuestras pretensiones.

No tenemos conocimiento de otros pasivos contingentes de consideración.

#### **14. INGRESOS Y GASTOS**

1. Todos los aprovisionamientos son compras nacionales, no hay variación de existencias de mercaderías o materias primas.
2. Las cargas sociales 2021 y 2020 son exclusivamente costes de seguridad social del personal, no hay otras cargas sociales ni aportaciones o dotaciones para pensiones.
3. En 2021 y 2020 no hay ventas por permuta.
4. En otros resultados de 2021 figura en los gastos el fallo de reclamaciones de clientes de años anteriores y en los ingresos la recuperación de parte del acta de hacienda de 2011, la reversión de existencias de clientes y otros ajustes de años anteriores de deudores y acreedores.
5. En otros resultados de 2020 se incluye la recuperación de una plusvalía abonada de forma improcedente en 2018 así como la cancelación de dos convenios de 2005 y 2010.

#### **15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

No se ha incurrido en gastos significativos por temas medioambientales, ya que por el tipo de negocio que desarrolla la Sociedad, no se estima que existan riesgos medioambientales de entidad.

En tal sentido, no existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente, ni responsabilidades conocidas y/o compensaciones a recibir.

#### **16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**



La sociedad mantiene una subvención concedida en 1999 por el Cabildo Insular de Tenerife para la Actuación en el Polígono Industrial las Eras Altas, en el Término Municipal de Arico por importe inicial de 420.708 euros, cobradas en su totalidad.

Está aprobada la justificación de la subvención concedida y se imputa a resultados correlacionado con las ventas y costes de las parcelas industriales de dicha urbanización.

No se han producido movimientos en los ejercicios 2021 o 2020, dado que no ha habido ventas, quedando un saldo pendiente en ambos ejercicios de 2.295 euros.

#### **17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se han producido hechos posteriores al cierre que puedan tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales.

El efecto COVID-19 que ahora cumple dos años, no nos ha afectado de forma significativa, dado que nuestra actividad en el sector público es superior al 80%. Si a ello sumamos el apoyo recibido de nuestros accionistas y otras instituciones que nos han reconocido como medio propio, recibiendo el encargo de diversos trabajos en 2021 y 2020 cuyo plazo de ejecución se prolonga hasta 2022, entendemos que no tendremos dificultades económicas durante los próximos meses.

La guerra iniciada por Rusia contra Ucrania a finales de febrero de 2022 no tiene de momento efectos sobre nuestra actividad.

La sociedad dedica una parte importante de sus recursos a la búsqueda de encargos y la presentación de ofertas a diversos organismos públicos.

## 18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### 1. Operaciones con partes vinculadas, de accionistas de la Sociedad:

(expresado en euros)

<b>PARTES VINCULADAS, accionistas</b>	<b>OPERACIONES COMERCIALES 2021</b>	<b>SALDO 2021</b>	<b>OPERACIONES COMERCIALES 2020</b>	<b>SALDO 2020</b>
GOBIERNO DE CANARIAS	3.280.138,79	- 38.223,08	1.425.473,24	-
CABILDO DE TENERIFE	853.650,58	6.985,87	622.550,04	-
CABILDO DE LA PALMA	79.978,04	-	25.105,20	25.105,20
VISOCAN	7.327,34	995,15	7.911,90	-

Todas las operaciones anteriormente relacionadas están debidamente documentadas y se han efectuado en condiciones normales de mercado.

### 2. Operaciones con partes vinculadas, otras:

(expresado en euros)

<b>PARTES VINCULADAS, otras</b>	<b>OPERACIONES COMERCIALES 2021</b>	<b>SALDO 2021</b>	<b>OPERACIONES COMERCIALES 2020</b>	<b>SALDO 2020</b>
PCTT, SA	-	1.611.989,00	-	- 1.611.989,00
AYTO DE LA OROTAVA	529.714,36	423.771,49	-	-
GESPLAN	123.169,24	-	109.750,56	-
SINPROMI	219.564,00	73.000,47	365.740,27	-
SINPROMI	- 30.218,38	- 30.218,38	-	-



3. La remuneración a los miembros del Consejo de Administración y a los directivos de la empresa presenta el siguiente detalle:

(expresado en euros)

Efectivos		Cargo	Salarios		Seguridad Social		Coste Total		Coste Total	
2021	2020		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2020	2019
4	4	Directivos	255.158,01	257.986,62	59.993,27	52.972,34	315.151,28	310.958,96	570.309,29	568.945,58
12	11	Consejeros	-	-	-	-	-	-	-	-

4. No existe ningún otro tipo de remuneración. Los administradores manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad no existe ninguna partida que deba ser incluida en documento aparte de información medioambiental prevista en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

5. Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, posee participaciones en el capital, ni mantiene relación por cuenta propia o ajena con otra entidad con el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de GESTUR CANARIAS, SA.

## 19. OTRA INFORMACIÓN

1. El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

Efectivos	Nº medio 2021	Hombres	Mujeres	Nº medio 2020	Hombres	Mujeres
Dirección y jefes de dpto	4,00	2,00	2,00	4,00	2,00	2,00
Titulado Superior	14,84	6,84	8,00	9,03	3,85	5,18
Titulado Medio	4,75	3,50	1,25	5,00	4,96	0,04
Delineante/Auxiliar Técnico	5,30	3,30	2,00	3,00	2,00	1,00
Administrativos	5,00	1,00	4,00	7,00	1,00	6,00
Subalternos	1,00	1,00	-	1,00	1,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>34,89</b>	<b>17,64</b>	<b>17,25</b>	<b>29,03</b>	<b>14,81</b>	<b>14,22</b>

2. Los honorarios correspondientes a los trabajos de auditoría del año 2021 y 2020 ascienden a 8.000 euros más IGIC.



## 20. INFORMACIÓN SOBRE APLAZAMIENTO DE PAGO A PROVEEDORES

De acuerdo a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se muestra a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	23,66	18,85



El Consejo de Administración de GESTUR CANARIAS, SA, reunido el 30 de marzo de 2022, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales Abreviadas que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria que anteceden, correspondientes al ejercicio 2021, para lo cual firman el presente documento.

---

Jose Antonio Valbuena Alonso  
Presidente

---

Leopoldo Díaz Bethencourt  
Vicepresidente

---

Juan Miguel Martín Zarza  
Consejero Delegado

---

Marta Bonnet Parejo  
Vocal

---

Victor Manuel Navarro Delgado  
Vocal

---

Fermín Delgado García  
Vocal

---

Emilio Manuel Fariña Padilla  
Vocal

---

Tomás Félix García Pérez  
Vocal

---

Gonzalo María Pascual Perea  
Vocal

---

Agustín Fernández Clemente  
Vocal

---

Miguel Ángel Pérez Hernández  
Vocal

---

Ignacio Rodríguez Jorge  
Vocal

---

José Luis Luengo Barreto  
Secretario no consejero