

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

# **CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023**

Madrid, 22 de marzo de 2024

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

## **CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.**

### **1. CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023**

**A. BALANCE**

**B. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**C. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**D. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**E. MEMORIA**

### **2. INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

**1. CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023**

## A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A.

### BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023

A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.

(Importes expresados en euros)

ACTIVO	NOTAS	2023	2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2023	2022
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>10.866.519,34</b>	<b>11.293.278,88</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>70.983.030,38</b>	<b>69.985.295,05</b>
I. Inmovilizado intangible	7		11.868,36	A-1) Fondos propios	9	70.983.030,38	69.985.295,05
5. Aplicaciones informáticas			11.868,36	I. Capital		10.580.000,00	10.580.000,00
II. Inmovilizado material	5	613.260,42	416.032,08	1. Capital escriturado.		10.580.000,00	10.580.000,00
1. Terrenos y construcciones		613.260,42	416.032,08	III. Reservas		72.291.593,13	72.292.308,17
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material				1. Reserva legal y estatutarias.		2.404.048,42	2.404.048,42
III. Inversiones inmobiliarias	6	2.382.316,22	2.500.907,22	2. Otras reservas.		69.887.544,71	69.888.259,75
1. Terrenos		1.352.630,63	1.378.203,94	(IV. Acciones y participaciones propias)		-15.023.796,16	-14.773.796,16
2. Construcciones		1.029.685,59	1.122.703,28	VII. Resultado del ejercicio		3.135.233,41	1.886.783,04
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a lp	9	7.692.594,36	7.692.594,36	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.851.769,51</b>	<b>1.101.237,03</b>
1. Instrumentos de patrimonio		7.692.594,36	7.692.594,36	I. Provisiones a largo plazo	13	1.789.992,04	1.047.459,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	111.763,03	354.146,30	4. Otras provisiones.		1.789.992,04	1.047.459,56
1. Instrumentos de patrimonio		30.300,00	30.300,00	II. Deudas a largo plazo	9	61.777,47	53.777,47
2. Créditos a terceros		2.572,83	3.036,11	5. Otros pasivos financieros.		61.777,47	53.777,47
5. Otros activos financieros		78.890,20	320.810,19	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>56.980.247,09</b>	<b>52.277.326,10</b>
VI. Activos por impuesto diferido	11	66.585,31	317.730,56	II. Provisiones a corto plazo	13	300.000,00	651.177,15
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>118.948.527,64</b>	<b>112.070.579,30</b>	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	56.680.247,09	51.626.148,95
II. Existencias	10	54.425.721,39	48.696.504,54	1. Proveedores.		9.138.637,22	8.658.406,28
1. Terrenos y solares		47.150.066,54	45.552.466,28	3. Acreedores varios.		34.994.706,13	33.948.779,21
3. Obra en curso construcción, ciclo corto		6.153.156,43	1.294.664,92	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).		526.462,40	412.825,10
5. Obras terminada residencial		1.122.498,42	1.849.373,34	6. Otras deudas con Administraciones Públicas.		540.478,85	588.463,27
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	39.888.972,20	35.550.891,71	7. Anticipos de clientes.		11.479.962,49	8.017.675,09
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		37.762.440,51	33.896.232,78				
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		902.486,37	111.682,17				
3. Deudores varios		25.162,58	10.993,46				
5. Activos por impuesto corriente		279.327,60	175.233,21				
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		919.555,14	1.356.750,09				
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	4.376.968,67	3.958.085,61				
2. Créditos a empresas		4.326.968,67	3.943.085,61				
5. Otros activos financieros		50.000,00	15.000,00				
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	1.442.519,75	207.990,63				
1. Instrumentos de patrimonio		120.087,56	120.087,56				
5. Otros activos financieros		1.322.432,19	87.903,07				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	18.814.345,63	23.657.106,81				
1. Tesorería		18.814.345,63	23.657.106,81				
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>129.815.046,98</b>	<b>123.363.858,18</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>129.815.046,98</b>	<b>123.363.858,18</b>

Balance formulado el 22 de marzo de 2024

## A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A.

### CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.

(Importes expresados en euros)

	NOTAS	2023	2022
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	18	121.806.191,47	135.994.251,29
a) Ventas		121.354.413,57	135.584.974,55
b) Prestaciones de Servicios		7.650,00	
c) Ingresos por arrendamientos		444.127,90	409.276,74
2. Variación de existencias de obras terminadas, en curso, gastos iniciales de anteproy. o proy. y trabajos auxiliares	10	4.131.616,59	-12.942.280,19
4. Aprovisionamientos:	12	-106.823.930,97	-102.370.027,40
a) Consumo de terrenos y solares		823.232,00	1.456.536,83
b) Consumo de materiales y otras materias consum.		-15.002.560,34	-21.253.044,32
c) Trabajos realizados por otras empresas		-92.644.602,63	-82.573.519,91
5. Otros ingresos de explotación		7.973,32	23.500,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		7.973,32	23.500,00
6. Gastos de personal		-9.575.811,17	-9.807.400,24
a) Sueldos, salarios y asimilados		-7.629.444,28	-7.863.499,52
b) Cargas sociales		-1.946.366,89	-1.943.900,72
7. Otros gastos de explotación		-8.691.298,28	-8.285.310,52
a) Servicios exteriores		-6.421.709,73	-6.300.764,24
b) Tributos		-459.596,51	-565.909,57
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.809.992,04	-1.418.636,71
8. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	5,6,7	-80.140,39	-96.441,47
10. Excesos de provisiones	13	1.172.457,11	230.032,06
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	680.018,29	
b) Resultados por enajenaciones y otras		680.018,29	
13. Otros resultados	12	521.438,91	-420.866,78
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+4+5+6+7+8+10+13)</b>		<b>3.148.514,88</b>	<b>2.325.456,75</b>
14. Ingresos financieros		918.734,07	246.383,63
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	9		
a,) En empresas del grupo y asociadas		367.671,43	164.400,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	9		
b,) En empresas del grupo y asociadas		149.843,29	23.525,57
b,) En terceros		401.219,35	58.458,06
15. Gastos financieros	9	-173,97	-6.001,92
b) Por deudas con terceros		-173,97	-6.001,92
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+18)</b>		<b>918.560,10</b>	<b>240.381,71</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)</b>		<b>4.067.074,98</b>	<b>2.565.838,46</b>
19. Impuesto sobre beneficios	11	-931.841,57	-679.055,42
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A3+19)</b>		<b>3.135.233,41</b>	<b>1.886.783,04</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A4)</b>		<b>3.135.233,41</b>	<b>1.886.783,04</b>

Cuenta de pérdidas y ganancias formulada el 22 de marzo de 2024

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.

(Importes expresados en euros)

<b>ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>3.135.233,41</b>	<b>1.886.783,04</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>3.135.233,41</b>	<b>1.886.783,04</b>

## A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.

(Importes expresados en euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	CAPITAL ESCRITURADO	RESERVAS	ACCIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>A) SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	10.580.000,00	72.228.616,67	-14.723.796,16	1.064.006,03	69.148.826,54
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022</b>	10.580.000,00	72.228.616,67	-14.723.796,16	1.064.006,03	69.148.826,54
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</b>				1.886.783,04	1.886.783,04
<b>II. Operaciones con socios o propietarios.</b>			-50.000,00	-1.000.000,00	-1.050.000,00
4. Distribución de dividendos				-1.000.000,00	-1.000.000,00
5. Operaciones con acciones propias (netas)			-50.000,00		-50.000,00
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</b>		63.691,50		-64.006,03	-314,53
<b>C) SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	10.580.000,00	72.292.308,17	-14.773.796,16	1.886.783,04	69.985.295,05
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>	10.580.000,00	72.292.308,17	-14.773.796,16	1.886.783,04	69.985.295,05
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</b>				3.135.233,41	3.135.233,41
<b>II. Operaciones con socios o propietarios.</b>		-715,04	-250.000,00	-1.886.783,04	-2.137.498,08
4. Distribución de dividendos				-1.886.783,04	-1.886.783,04
5. Operaciones con acciones propias (netas)		-715,04	-250.000,00		-250.715,04
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</b>					
<b>E) SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	10.580.000,00	72.291.593,13	-15.023.796,16	3.135.233,41	70.983.030,38

Estado de cambios en el patrimonio neto formulado el 22 de marzo de 2024

# A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.

(Importes expresados en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NOTAS	2023	2022
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>4.067.074,98</b>	<b>2.565.838,46</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>-1.127.082,66</b>	<b>1.324.664,39</b>
a) Amortización del inmovilizado.	5,6,7	80.140,39	96.441,47
c) Variación de provisiones.	13	391.355,34	1.468.604,63
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado.		-680.018,29	
g) Ingresos financieros.	9	-918.734,07	-246.383,63
h) Gastos financieros.	9	173,97	6.001,92
<b>3. Cambios en el capital circulante</b>		<b>-4.869.956,64</b>	<b>10.046.903,39</b>
a) Existencias.	10	-5.729.216,68	11.695.743,40
b) Deudores y otras cuentas a cobrar.	9	-1.208.893,85	-10.005.163,36
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	9	1.954.516,59	8.435.744,99
e) Otros pasivos corrientes	9	113.637,30	149.268,35
f) Otros activos y pasivos no corrientes			-228.689,99
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-59.042,74</b>	<b>-304.125,86</b>
a) Pagos de intereses.	9	-173,97	-6.001,92
b) Cobros de dividendos	9	367.671,43	164.400,00
c) Cobros de intereses	9	389.398,73	58.458,05
d) Cobros (- Pagos) por impuesto sobre beneficios.	11	-815.938,93	-520.981,99
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación.(1+2+3+4)</b>		<b>-1.989.007,06</b>	<b>13.633.280,38</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
<b>6. Pagos por inversiones</b>		<b>-20.048.021,06</b>	<b>-6.223.897,12</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	16	-234.039,75	-3.664.087,27
c) Inmovilizado material.	6	-210.427,70	
e) Otros activos financieros.	9	-19.566.362,43	-2.559.809,85
g) Otros activos	9	-37.191,18	
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		<b>19.331.765,01</b>	<b>4.060.946,10</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.	9	50.000,00	1.295.000,00
c) Inmovilizado material.	6	70.000,00	
d) Inversiones inmobiliarias.	7	673.536,62	
e) Otros activos financieros.	9	18.538.228,39	2.761.507,77
g) Otros activos	9		4.438,33
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión.(6+7)</b>		<b>-716.256,05</b>	<b>-2.162.951,02</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>-250.715,04</b>	<b>-50.314,53</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	9	-250.715,04	-50.314,53
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>			<b>-5.843,29</b>
a) Emisión			
4. Otras deudas.	9		1.156,71
b) Devolución y amortización de:			
4. Otras deudas.	9		-7.000,00
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>		<b>-1.886.783,03</b>	<b>-1.000.000,00</b>
a) Dividendos	3	-1.886.783,03	-1.000.000,00
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación. (9+10+11)</b>		<b>-2.137.498,07</b>	<b>-1.056.157,82</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES. (5+8+12)</b>		<b>-4.842.761,18</b>	<b>10.414.171,54</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		23.657.106,81	13.242.935,27
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		18.814.345,63	23.657.106,81

Estado de flujos de efectivo formulado el 22 de marzo de 2024



## **MEMORIA DE LA SOCIEDAD**

### **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

Los orígenes de la empresa se remontan a 1890 cuando Melchor San Martín comenzó su actividad en el sector de la construcción en Navarra. En 1912 se constituye la sociedad Erroz y San Martín; posteriormente el 8 de marzo de 1943 tras la separación de los socios, se constituyó Construcciones San Martín como sociedad limitada, transformándose en sociedad anónima el 17 de marzo de 1952, estando su domicilio social en la calle Paulino Caballero, nº 4 - 1º de Pamplona. La sociedad dispone de sendas oficinas ubicadas en Pamplona (Paulino Caballero nº 4 - 1º) y Madrid (Orense nº 11).

Su objeto social es la construcción de toda clase de obras para el Estado, Comunidades Autónomas, Diputaciones, Ayuntamientos y entidades menores, así como particulares, sociedades y organismos, por medio de subastas o contratación directa; la compraventa de solares, terrenos y edificios, ya sean rústicos, urbanos o industriales y sus promociones, incluyéndose en las mismas las de protección oficial y precio tasado; la explotación de toda clase de canteras y talleres relacionados con la construcción, la explotación y arriendo de edificios, incluso de los destinados a espectáculos públicos, compra y venta de bosques, montes y aprovechamientos forestales; la compraventa de maderas y materiales de construcción, así como de elementos auxiliares y la explotación de nuevas técnicas constructivas.

Las actividades principales de la sociedad se concretan en las tres siguientes:

- Construcción en general.
- Promoción de viviendas en general.
- Arrendamiento de inmuebles.

Las citadas actividades se realizan por todo el territorio español.

La entidad es Sociedad Dominante del Grupo denominado CONSTRUCCIONES SAN MARTIN Y SOCIEDADES DEPENDIENTES y deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Navarra. Las últimas cuentas anuales formuladas han sido las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022. La Entidad no está participada por ninguna otra Sociedad Dominante.

De acuerdo con la legislación vigente está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

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

### **2.1. Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y se han preparado de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, entre los que se encuentran los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas constructoras y el de empresas inmobiliarias que se aprobó por las Ordenes de 27 de enero de 1993 y de 28 de diciembre de 1994, respectivamente.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 29 de junio de 2023.

### **2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.**

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

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados:

- La Sociedad evalúa la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de las inversiones en empresas del Grupo y los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable. El deterioro se determina como se indica en las notas 4.1., 4.2., 4.3. y 4.5. La determinación del valor recuperable implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. La Sociedad generalmente utiliza métodos de descuento de flujos de efectivo para determinar dichos valores. Los cálculos de descuento de flujos de efectivo se basan en las proyecciones a 5 años de los presupuestos aprobados por la Dirección. Los flujos consideran la experiencia pasada y representan la mejor estimación de la Dirección sobre la evolución futura del mercado. Los flujos de efectivo a partir del 5º año se extrapolan utilizando tasas de crecimiento individuales. Las hipótesis clave para determinar el valor razonable menos costes de venta y el valor en uso incluyen las tasas de crecimiento, la tasa media ponderada de capital y los tipos impositivos. Las estimaciones, incluyendo la metodología empleada, pueden tener un impacto significativo en los valores y en la pérdida por deterioro de valor.
- La Sociedad está sujeta a procesos legales, ninguno de ellos finalizado al 31 de diciembre de 2023. Si es probable que exista una obligación al cierre del ejercicio que va a suponer una salida de recursos, se reconoce una provisión si el importe se puede estimar con fiabilidad. Como consecuencia, los Administradores ejercen un juicio significativo en determinar si es probable que de la resolución de estos procesos resulte una salida de recursos y en la estimación del importe.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes: reclamaciones por garantía y provisiones por litigios (Nota 4.10 y 13).
- Recuperabilidad de créditos fiscales activados (Nota 11)
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 9.-g)

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

- Reconocimiento de ingresos (Nota 12)
- Deterioro de participaciones en otras empresas (Nota 9)

### **2.3. Comparación de la información.**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2022 y 2023. Ambos se encuentran auditados.

### **2.4. Agrupación de partidas.**

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

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

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

### **2.6. Cambios en criterios contables.**

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

### **2.7. Corrección de errores.**

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

## **2.8. 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 2023.

## **3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2023, formulada por los Administradores de la Sociedad y pendiente de su aprobación por la Junta General de Accionistas, así como los resultados aprobados por la Junta General del ejercicio 2022, son los siguientes:

<b>Base de reparto</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3.135.233,41	1.886.783,04
<b>TOTAL</b>	<b>3.135.233,41</b>	<b>1.886.783,04</b>
<b>Aplicación</b>		
A Reservas voluntarias	1.135.233,41	
A Dividendos	2.000.000,00	1.886.783,04
<b>TOTAL</b>	<b>3.135.233,41</b>	<b>1.886.783,04</b>

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

## **4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales han sido las siguientes:

### **4.1. Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea este 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.

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

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.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos 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, tal y como se establece en el apartado h de este epígrafe.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Aplicaciones informáticas	3 años
---------------------------	--------

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

### f) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 3 años

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

## **4.2. Inmovilizado material**

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, 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. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de 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. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

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 estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Construcciones      50 años

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.



### **4.3. Inversiones inmobiliarias**

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Construcciones      33-50 años

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

### **4.4. Arrendamientos.**

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros, los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad, los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

#### **4.5. Instrumentos financieros.**

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

**Inversiones financieras a largo y corto plazo**

**Activos Financieros a coste Amortizado.**

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente 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. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen 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 podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, 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.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su 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.

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.

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

Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría.

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

**Activos financieros a coste.**

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como 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 obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y 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.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el 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. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

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 tendrá 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.

**Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.**

Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda 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 causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. 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.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

### **Reclasificación de activos financieros**

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

### **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 de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, 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 reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.



## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza 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.

### **Baja de activos financieros**

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

#### **Pasivos Financieros a coste Amortizado.**

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben 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 y los débitos por operaciones no comerciales.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

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

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

**Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.**

Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- a) Son pasivos que se mantienen para negociar;
  - b) Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
  - c) Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

### **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

### **Valor razonable**

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

### **Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

### **4.6. Existencias.**

Las existencias se valoran inicialmente por el coste de adquisición o producción.

El coste de adquisición de los terrenos y solares incluyen el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más los gastos adicionales directamente atribuibles a la adquisición, el acondicionamiento de los mismos y los costes de urbanización.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

El coste de producción de las promociones en curso y edificios construidos incluye los costes relacionados con la construcción, honorarios de proyectos y dirección de obra, así como la parte aplicable de gastos generales y los gastos financieros según lo dispuesto en los apartados siguientes. Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de las promociones en curso el valor de los solares, incluidos los costes de urbanización, sobre los que se construye.

Aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción se ha finalizado y estén listas para la entrega de llaves, se traspasan de promociones en curso a edificios construidos.

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable. A estos efectos se entiende por valor neto realizable:

- Para los terrenos y solares, su precio de reposición. La Sociedad no reconoce la corrección valorativa en aquellos casos en los que se espera que los edificios construidos a los que se incorporan los terrenos y solares vayan a ser enajenados por un valor equivalente a su coste de producción o superior al mismo;
- Para los edificios construidos, su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta;
- Para las promociones en curso, el precio estimado de venta de los edificios construidos correspondientes, menos los costes estimados para finalizar su construcción y los relacionados con su venta;
- En contratos a precio fijo, el valor neto de realización en el caso de existencias que se mantienen para cumplir con los contratos de venta o prestación de servicios es el precio estimado de venta contemplado en el contrato. Si los contratos de venta son por una cantidad inferior a la reflejada en existencias, el valor neto realizable del exceso se determina en función de los precios generales estimados de venta.

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

La sociedad incluye en el coste de las existencias que necesitan un tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en gastos relacionados con los activos, se devengan los intereses y se están llevando a cabo los trabajos necesarios para preparar los activos o partes de los mismos para su uso, explotación o venta y finaliza cuando se han completado todas o prácticamente todas las obras necesarias, independientemente de que se hayan obtenido los permisos administrativos necesarios, sin considerar las interrupciones.

#### **4.7. Impuesto sobre beneficios.**

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

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

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

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo 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 y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de los 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.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### **4.8. Ingresos y gastos**

##### **Aspectos comunes.**

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

##### **Reconocimiento.**

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato a medida que se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

El control de un bien o servicio hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá 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 empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

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. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

### **Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.**

Se entiende que la empresa 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 empresa a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La empresa produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del cliente).
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

### **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 empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.



**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

Por ejemplo, la empresa puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.

b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.

c) El cliente ha recibido el activo en conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

### **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, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, 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 empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen a medida que ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

- a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o
- b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

### **Actividad de construcción**

Las obras realizadas por encargo y con contrato se valoran por el método del porcentaje de realización, reconociéndose los ingresos por obra ejecutada en base al grado de realización del contrato al final de cada periodo contable. El reconocimiento de los ingresos está supeditado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad reconoce en cada ejercicio, como resultado de sus obras, la diferencia entre la producción (valor a precio de venta de la obra ejecutada durante dicho período, que

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

se encuentra amparada en el contrato principal firmado con la propiedad o en sus modificaciones o adiciones al mismo) y los costes incurridos durante el ejercicio

En el caso de obras realizadas sin existencia de encargo o contrato y para su venta posterior, se registran los ingresos una vez se produzca la transmisión efectiva de los bienes objeto de la construcción, de acuerdo con las condiciones de venta, registrando, en su caso, los costes previstos para la terminación de la obra ya vendida. Todo ello, siempre que no exista duda alguna sobre su aprobación posterior y esté acreditada su racionalidad técnica.

A efectos de determinar la cifra de ventas o ingresos por obra ejecutada, se entenderá por unidad de obra: la porción homogénea y concreta de cada una de las partes materiales necesarias para la ejecución de una obra, en las que los elementos principales que pueden intervenir parcial o conjuntamente en su producción (mano de obra, materiales y medios auxiliares) son medibles mediante unidades físicas, como pueden ser: el tiempo empleado por operarios tipo conocedores de los oficios en obras de características medias y en condiciones de trabajo adecuadas; cantidades de materiales empleados de calidades y rendimientos, y tiempos de utilización normales de trabajo de las maquinarias y medios auxiliares empleados. El resultado de valorar estas unidades mediante los precios unitarios de los factores de producción nos proporciona el precio unitario de obra.

### **4.9. Obra ejecutada pendiente de certificar**

La diferencia entre el importe de la producción a origen de cada una de las obras y el importe certificado para cada una de ellas, hasta la fecha de las cuentas anuales, se recoge, dependiendo de si el valor de la obra ejecutada es superior o inferior, respectivamente, a la facturación realizada, dentro de la cuenta "Clientes- Obra ejecutada pendiente de certificar" del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestaciones de servicios", o "Clientes obra certificada por anticipado".

### **4.10. Provisiones y contingencias**

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan

dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

Provisiones a largo plazo.

- Hay provisiones por demandas presentadas contra la sociedad.

Provisiones a corto plazo.

- Se estiman las pérdidas por reclamaciones de clientes.

#### **4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

#### **4.12. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.**

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

#### **4.13. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo o con personas o entidades vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con el valor normal de mercado. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

- Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos durante los ejercicios 2022 y 2023 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

### COSTE

CONCEPTO	Terrenos y construcciones
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.001.862,86</b>
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.001.862,86</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.001.862,86</b>
ENTRADA	210.427,70
SALIDA	-6.390,68
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.205.899,88</b>

### AMORTIZACIONES

CONCEPTO	Construcciones
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>576.487,83</b>
ENTRADA	9.342,95
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>585.830,78</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>585.830,78</b>
ENTRADA	13.199,36
SALIDA	-6.390,68
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>592.639,46</b>

Los coeficientes de amortización utilizados en 2023 son los indicados en la nota 4.2.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los administradores revisan anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre es como sigue:

<b>AÑO</b>	<b>Construcciones</b>
AÑO 2022	254.736,04
AÑO 2023	248.345,86

## **6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Los movimientos durante los ejercicios 2022 y 2023 de cada partida del balance, incluida en este epígrafe, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

**COSTE**

<b>CONCEPTO</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.378.203,94</b>	<b>2.733.887,56</b>	<b>4.112.091,50</b>
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.378.203,94</b>	<b>2.733.887,56</b>	<b>4.112.091,50</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.378.203,94</b>	<b>2.733.887,56</b>	<b>4.112.091,50</b>
SALIDA	-25.573,31	-102.872,21	-128.445,52
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.352.630,63</b>	<b>2.631.015,35</b>	<b>3.983.645,98</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

**AMORTIZACIONES**

<b>CONCEPTO</b>	<b>Construcciones</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.555.895,61</b>	<b>1.555.895,61</b>
ENTRADA	55.288,67	55.288,67
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.611.184,28</b>	<b>1.611.184,28</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.611.184,28</b>	<b>1.611.184,28</b>
ENTRADA	55.072,67	55.072,67
SALIDA	-64.927,19	-64.927,19
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.601.329,76</b>	<b>1.601.329,76</b>

Los coeficientes de amortización utilizados en 2023 son los indicados en la nota 4.3.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Los administradores revisan anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre son:

<b>AÑO</b>	<b>Construcciones</b>
AÑO 2022	52.994,20
AÑO 2023	52.994,20

Las inversiones inmobiliarias son edificios urbanos destinados a viviendas y oficinas.



**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

<b>AÑO 2022</b>	<b>Inversiones que generan ingresos</b>	<b>Inversiones que no generan ingresos</b>	<b>TOTAL</b>
Ingresos provenientes inv.inmob.	409.276,74	<del>24.320,45</del>	<b>409.276,74</b>
Gastos provenientes inv. inmob.	177.325,46	24.320,45	<b>201.645,91</b>

<b>AÑO 2023</b>	<b>Inversiones que generan ingresos</b>	<b>Inversiones que no generan ingresos</b>	<b>TOTAL</b>
Ingresos provenientes inv.inmob.	444.127,90	<del>35.040,43</del>	<b>444.127,90</b>
Gastos provenientes inv. inmob.	175.823,42	35.040,43	<b>210.863,85</b>

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inversiones inmobiliarias desde su adquisición.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

No existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

## **7. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

Los movimientos durante los ejercicios 2022 y 2023 de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

**COSTE**

<b>CONCEPTO</b>	<b>Aplicaciones informáticas</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>96.393,49</b>	<b>96.393,49</b>
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>96.393,49</b>	<b>96.393,49</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>96.393,49</b>	<b>96.393,49</b>
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>96.393,49</b>	<b>96.393,49</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

**AMORTIZACIONES**

CONCEPTO	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>52.715,28</b>	<b>52.715,28</b>
ENTRADA	31.809,85	31.809,85
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>84.525,13</b>	<b>84.525,13</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>84.525,13</b>	<b>84.525,13</b>
ENTRADA	11.868,36	11.868,36
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>96.393,49</b>	<b>96.393,49</b>

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización en su caso.

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

No existen inmovilizados intangibles, cuya vida útil no se puede determinar con fiabilidad.

El coste de los elementos del inmovilizado intangible que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre es como sigue:

AÑO	Aplicaciones informáticas
AÑO 2022	0,00
AÑO 2023	96.393,49

## 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

### 8.1. Arrendamientos operativos

1. La información de los arrendamientos operativos que arrienda la Sociedad es la siguiente:

<b>Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables</b>	<b>EJERCICIO 2023</b>	<b>EJERCICIO 2022</b>
Hasta un año	142.351,17	152.506,51

Los bienes destinados al arrendamiento operativo son en su mayoría oficinas, predominando los contratos a un plazo de cinco años desde su firma.

2. La información de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

<b>Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables</b>	<b>EJERCICIO 2023</b>	<b>EJERCICIO 2022</b>
Hasta un año	14.713,92	41.815,44
Entre un año y cinco años	57.600,00	

Las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gastos en el ejercicio son las siguientes:

<b>Cuotas</b>	<b>EJERCICIO 2023</b>	<b>EJERCICIO 2022</b>
Cuotas de arrendamiento	43.513,92	41.815,44

Existen tres contratos de arrendamiento que se corresponden con locales de oficinas y una nave industrial. Se renuevan anualmente y las revisiones de la renta se referencian de acuerdo con la variación del IPC

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

#### Información relacionada con el balance:

#### a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura:

#### a.1.) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>30.300,00</b>	<b>70.999,27</b>	<b>101.299,27</b>
Altas		261.107,31	261.107,31
Salidas y reducciones		-8.260,28	-8.260,28
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>30.300,00</b>	<b>323.846,30</b>	<b>354.146,30</b>
Altas		8.080,01	8.080,01
Salidas y reducciones		-250.463,28	-250.463,28
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>30.300,00</b>	<b>81.463,03</b>	<b>111.763,03</b>

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a largo plazo clasificados por categorías es:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				TOTAL	
		Instrumentos de patrimonio		Créditos / Otros activos			
		2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activos financieros a coste		30.300,00	30.300,00			30.300,00	30.300,00
Activos financieros a coste amortizado				81.463,03	323.846,30	81.463,03	323.846,30
<b>TOTAL</b>		<b>30.300,00</b>	<b>30.300,00</b>	<b>81.463,03</b>	<b>323.846,30</b>	<b>111.763,03</b>	<b>354.146,30</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo				TOTAL	
		Instrumentos de patrimonio		Créditos / Otros activos		2023	2022
		2023	2022	2023	2022		
Activos financieros a coste		120.087,56	120.087,56			120.087,56	120.087,56
Activos financieros a coste amortizado		1.289.178,39		43.100.311,93	38.064.897,09	44.389.490,32	38.064.897,09
Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto						0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>1.409.265,95</b>	<b>120.087,56</b>	<b>43.100.311,93</b>	<b>38.064.897,09</b>	<b>44.509.577,88</b>	<b>38.184.984,65</b>

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es totalmente de efectivo (18.814.345,63 euros). El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

**a.2.) Pasivos financieros.**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
		Otros pasivos	
		2023	2022
Pasivos financieros a coste amortizado		61.777,47	53.777,47
<b>TOTAL</b>		<b>61.777,47</b>	<b>53.777,47</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a corto plazo, clasificados por categorías son:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
		Otros pasivos	
		2023	2022
Pasivos financieros a coste amortizado		56.139.768,24	51.037.685,68
<b>TOTAL</b>		<b>56.139.768,24</b>	<b>51.037.685,68</b>

**Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto:**

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, la ganancia o pérdida reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias que surge de la baja de activos financieros medidos al coste amortizado, mostrando por separado las ganancias y las pérdidas surgidas de la baja de dichos activos financieros, se detalla en el siguiente cuadro:

	Pérdidas o ganancias netas	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Activos financieros a coste	367.671,43	164.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>367.671,43</b>	<b>164.400,00</b>

**Otra información:**

**a) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El análisis del movimiento durante el ejercicio de las inversiones a largo plazo en empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

CONCEPTO	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>5.317.594,36</b>	<b>3.940.472,78</b>	<b>9.258.067,14</b>
Altas	3.550.000,00	197.673,84	3.747.673,84
Salidas y reducciones	-1.175.000,00	-180.061,01	-1.355.061,01
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>7.692.594,36</b>	<b>3.958.085,61</b>	<b>11.650.679,97</b>
Altas		434.019,70	434.019,70
Salidas y reducciones		-15.136,64	-15.136,64
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>7.692.594,36</b>	<b>4.376.968,67</b>	<b>12.069.563,03</b>

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de Sociedades en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

**- Proyectos Inmobiliarios de Navarra, S.L.U.**

c/ Paulino Caballero, 4 - Pamplona

Su actividad es la construcción, compra y venta de solares y edificaciones para su explotación o arrendamiento y la construcción de toda clase de obras públicas o particulares.

**- Construcciones Industriales y Urbanas, S.A.**

c/ Paulino Caballero, 4 - Pamplona

Su actividad es la construcción, compra y venta de solares y edificaciones para su explotación o arrendamiento y la construcción de toda clase de obras públicas o particulares, y cualquier otra actividad que acuerde el Consejo de Administración oportunamente. La empresa ha distribuido dividendos a Construcciones San Martín, S.A. por un importe de 197.671,43 €.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

**- Inmobiliaria Cosmar, S.A.**

c/ Orense, 11 - Madrid

Su actividad es la construcción, compra y venta de solares y edificaciones para su explotación o arrendamiento y la construcción de toda clase de obras públicas o particulares.

**- Horta Santa María Evolution, S.L.**

c/ Doctor Casas 20, 1º - Zaragoza

Su actividad es la promoción inmobiliaria, compraventa y arrendamientos de inmuebles por cuenta propia. La sociedad amplió su capital en el ejercicio 2022 en 2.800.000 euros.

**- R12 Cambrils, S.L.**

c/ Doctor Casas 20, 1º - Zaragoza

Su actividad es la promoción inmobiliaria, compraventa y arrendamientos de inmuebles por cuenta propia. La sociedad redujo su capital en el ejercicio 2022 en 3.350.000 euros. La empresa ha distribuido dividendos a Construcciones San Martín, S.A. por un importe de 170.000 €.

**- SPV Horta Cambrils 8, S.L.**

c/ Doctor Casas 20, 1º - Zaragoza

Su actividad es la promoción inmobiliaria, compraventa y arrendamientos de inmuebles por cuenta propia. La sociedad realizó dos ampliaciones de capital en el ejercicio 2022: una por 1.600.000 euros y la otra por 2.697.000 euros.

Todas estas sociedades no cotizan en la Bolsa y a 31 de diciembre de 2023 presentan la siguiente situación patrimonial suministrada por las sociedades:



**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A.**

DENOMINACION	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultados operaciones	Porcentaje	Coste
<b>EMPRESA GRUPO</b>						
PROYECTOS INMOBILIARIOS DE NAVARRA, S.L.	60.000,00	53.214,89		-112.302,76	100,00%	60.000,00
<b>EMPRESAS ASOCIADAS</b>						
CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES Y URBANAS, S.A.	841.400,00	12.078.580,58		610.143,06	48,93%	2.444.363,50
INMOBILIARIA COSMAR, S.A.	1.628.710,00	20.469.776,83	-9.818.685,49	106.610,92	15,66%	1.635.059,21
HORTA SANTA MARIA EVOLUTION, S.L.	2.803.010,00	-2.409,40	29.099,23	5.024,82	50,00%	1.401.671,65
R12 CAMBRILS, S.L.	3.000,00	-649,19	104.248,22	-55.348,63	50,00%	1.500,00
SPV HORTA CAMBRILS 8, S.L.	4.300.000,00	-457,70	-5.131,55	-3.225,19	50,00%	2.150.000,00

Con anterioridad a la fecha de formulación de esta memoria se había notificado, explícita o implícitamente, a todas las sociedades participadas directa o indirectamente, con más de un 10%, que la participación social de CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A. en ellas superaba este porcentaje a fin de ejercicio, de acuerdo con lo previsto en el art. 155 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Las inversiones financieras han devengado un tipo de interés de mercado.

**b) Otro tipo de información**

Las pólizas de crédito del ejercicio son las siguientes:

ENTIDADES DE CRÉDITO	Dispuesto	Disponibile	Límite
Entidades de crédito		7.000.000,00	7.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>7.000.000,00</b>	<b>7.000.000,00</b>

Los clientes son todos nacionales y todos pertenecen al sector privado.

La obra certificada por anticipado en el ejercicio 2023 tiene un importe de 7.989.952,81 euros.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

La Sociedad en el ejercicio 2023 tiene una serie de avales concedidos y recibidos, cuya descripción e importe es la siguiente:

- Avales concedidos 23.271.866,24 €
- Avales recibidos 125.815,82 €

Del importe total de los avales concedidos, 5.214.217,04 euros corresponden a promociones propias en curso.

La sociedad garantiza tres préstamos hipotecarios de sendos solares y construcción a la sociedad del grupo PROYECTOS INMOBILIARIOS DE NAVARRA, S.L.U. por importe de 2.404.525 euros.

El riesgo de tipo de interés se refleja en que las deudas devengaron tipos de interés de mercado referenciados al Euribor más un diferencial que se sitúa entre el 3,5 y el 3,9.

**9.2. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La dirección de la Sociedad supervisa la gestión de estos riesgos, comprobando que las actividades de toma de riesgo financiero de la Sociedad se encuentran reguladas por políticas y procedimientos corporativos apropiados y que los riesgos financieros se identifican, miden y gestionan de acuerdo con las políticas corporativas de CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A.

El Consejo de Administración de la Sociedad impulsa políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

**a) Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección Financiera de la Sociedad. La Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

b) Riesgo de precio

La Sociedad no está expuesta de forma significativa al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio o de la materia prima cotizada.

c) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

Las operaciones con derivados solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

Como política general de la Sociedad y en base a su experiencia, todo crédito vencido y no cobrado con una antigüedad superior a seis meses es deteriorado en su totalidad.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Dirección Financiera de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito contratadas.

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	2024	2025	2026	2027	2028	MAS DE 5	TOTAL
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>							
Créditos a empresas	4.326.968,67						4.326.968,67
Otros activos financieros	50.000,00						50.000,00
<b>Inversiones financieras</b>							
Otros activos financieros	1.322.432,19	2.572,83				78.890,20	1.403.895,22
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prestación de servicios	37.762.440,51						37.762.440,51
Clientes, empresas del grupo y asociadas	902.486,37						902.486,37
Deudores varios	25.162,58						25.162,58
<b>TOTAL</b>	<b>44.389.490,32</b>	<b>2.572,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.890,20</b>	<b>44.470.953,35</b>

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>	2024	2025	2026	2027	2028	MAS DE 5	TOTAL
<b>Deudas</b>							
Otros pasivos financieros						61.777,47	61.777,47
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores	9.138.637,22						9.138.637,22
Acreedores varios	34.994.706,13						34.994.706,13
Personal	526.462,40						526.462,40
Anticipos de clientes	11.479.962,49						11.479.962,49
<b>TOTAL</b>	<b>56.139.768,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61.777,47</b>	<b>56.201.545,71</b>

e) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad, ocasionalmente, realiza operaciones de cobertura de tipos de interés de acuerdo con su política de gestión de riesgos. Estas operaciones tienen como objeto mitigar el efecto que la variación de los tipos de interés podría suponer sobre la cuenta de resultados.

### **9.3. Fondos propios**

#### Capital social

Al 31 de diciembre de 2023, el capital de la Sociedad está representado por 2.000.000 acciones nominativas, de una sola clase, de 5,29 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, gozando las mismas de iguales derechos políticos y económicos.

#### Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a esta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene constituida esta reserva por encima del importe mínimo que establece la Ley. El exceso sobre el mínimo legal es de 288.048,42 euros.

#### Reservas voluntarias

Al 31 de diciembre de 2023 las reservas voluntarias por importe de 69.887.544,71 euros son de libre disposición.

#### Acciones propias.

El 20 de noviembre de 2009, la Sociedad adquirió 16.142 acciones propias por 41,04 euros cada una, pagándose un importe total de 663.480,48 euros, incluidos los gastos de la operación.

El 22 de diciembre de 2010, la Sociedad adquirió 211.279 acciones propias por 62,34 euros cada una, pagándose un importe total de 13.310.315,68 euros, incluidos los gastos de la operación.

En los meses de marzo y abril de 2019, la Sociedad adquirió 12.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros. Estas acciones representan el 0,6% del capital social.

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

En los meses de marzo, abril y julio de 2020, la Sociedad adquirió 12.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros. Estas acciones representan el 0,6% del capital social.

En el mes de marzo de 2021, la Sociedad adquirió 6.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 150.000 euros. Estas acciones representan el 0,3% del capital social.

En el mes de marzo de 2022, la Sociedad adquirió 2.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 50.000 euros. Estas acciones representan el 0,1% del capital social.

En el mes de marzo de 2023, la Sociedad adquirió 10.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 250.000 euros. Estas acciones representan el 0,5% del capital social.

La sociedad cumple con todos los apartados descritos en el artículo 146. (Adquisiciones derivativas condicionadas) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

### **10. EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2023 no había limitaciones en cuanto a la disponibilidad de las existencias ni compromisos firmes de compra y venta no contabilizados.

Tal y como se indica en la Nota 4.6, la sociedad reconoce los resultados de su actividad promotora inmobiliaria a la entrega de los bienes o cuando estos se encuentran sustancialmente terminados.

Consecuentemente, los anticipos netos recibidos de diversos clientes, en relación con la venta de productos inmobiliarios, se muestran en el pasivo del balance, en el epígrafe de "Acreedores comerciales".

No hay gastos financieros capitalizados en el ejercicio.

La sociedad tiene concedido un préstamo hipotecario al promotor que grava el siguiente bien:

- Edificio en Madrid por un importe, a la fecha de cierre del balance, de 5.000.000 euros sin disponer.

No se ha dotado ningún deterioro de valor sobre terrenos, solares, promociones en curso o sobre edificación terminada.

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

## 11. SITUACIÓN FISCAL

### 11.1 Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>DEUDORA</b>		
POR IMPTO.SDADES.	279.327,60	175.233,21
POR IVA	919.555,14	1.356.750,09
<b>ACREEDORA</b>		
POR IVA	99.813,18	150.873,32
POR IRPF	224.509,47	245.911,50
POR SEGURIDAD SOCIAL	177.026,51	191.678,45

### 11.2 Impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>3.135.233,41</b>				<b>3.135.233,41</b>
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>	931.841,57				<b>931.841,57</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	290.294,20	629.287,86		715,04	<b>-339.708,70</b>
<b>Diferencias temporarias:</b>		4.581,00			<b>-4.581,00</b>
- con origen en ej. anteriores		4.581,00			
<b>Compensación de bases imponibles neg. ej. anteriores</b>		1.000.000,00			<b>-1.000.000,00</b>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>2.722.785,28</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2022 y 2023:

2022	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impto. dif. pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por b. i. negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>						
A operaciones continuadas	-427.910,17	-1.145,25	-250.000,00			<b>-679.055,42</b>

2023	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impto. dif. pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por b. i. negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>						
A operaciones continuadas	-680.696,32	-1.145,25	-250.000,00			<b>-931.841,57</b>

El detalle y movimiento de las diferencias temporarias acumuladas a 31 de diciembre de 2023 y su correspondiente efecto impositivo diferido de activo o pasivo es el siguiente:

**DIFERENCIAS TEMPORARIAS**

CONCEPTO	ACTIVO	
	Amortizaciones	Base imponible negativa
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>13.743,24</b>	<b>2.261.759,41</b>
APLICACIONES	-4.581,07	-1.000.000,00
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>9.162,17</b>	<b>1.261.759,41</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>9.162,17</b>	<b>1.261.759,41</b>
APLICACIONES	-4.581,07	-1.000.000,00
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>4.581,10</b>	<b>261.759,41</b>



**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

**EFECTO FISCAL**

CONCEPTO	ACTIVO	
	Amortizaciones	Base imponible negativa
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>3.435,95</b>	<b>565.439,86</b>
APLICACIONES	-1.145,25	-250.000,00
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>2.290,70</b>	<b>315.439,86</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>2.290,70</b>	<b>315.439,86</b>
APLICACIONES	-1.145,25	-250.000,00
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.145,45</b>	<b>65.439,86</b>

Los activos por impuestos diferidos aplicados corresponden a diferencias temporarias por gastos no deducibles en el ejercicio 2013-2014.

El tipo impositivo general vigente es el 25%.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de inspecciones. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

## **12. INGRESOS Y GASTOS**

El desglose de las partidas 4.a), 4.b) y 6.b) de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

### **4.a) Consumo de terrenos y solares**

<b>SOCIEDAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
COMPRAS	774.368,26	-210.000,00
VARIACION DE EXISTENCIAS	-1.597.600,26	-1.246.536,83
<b>TOTAL</b>	<b>-823.232,00</b>	<b>-1.456.536,83</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

**4.b) Consumo de materiales y otras materias consumibles**

<b>SOCIEDAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
COMPRAS	15.002.560,34	21.253.044,32
<b>TOTAL</b>	<b>15.002.560,34</b>	<b>21.253.044,32</b>

**6.b) Cargas sociales**

<b>SOCIEDAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA EMPRESA	1.907.269,49	1.901.801,78
OTRAS CARGAS SOCIALES	39.097,40	42.098,94
<b>TOTAL</b>	<b>1.946.366,89</b>	<b>1.943.900,72</b>

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados" son:

**EJERCICIO 2022**

<b>CONCEPTO</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>GASTOS</b>
Indemnizaciones, demandas y otros conceptos	6.558,85	427.425,63
<b>TOTAL</b>	<b>6.558,85</b>	<b>427.425,63</b>

**EJERCICIO 2023**

<b>CONCEPTO</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>GASTOS</b>
Por enajenación de inmovilizado	680.018,29	
Siniestros, regularizaciones y otros conceptos	531.809,70	
Indemnizaciones, demandas y otros conceptos		10.370,79
<b>TOTAL</b>	<b>1.211.827,99</b>	<b>10.370,79</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

### 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

CONCEPTO	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO	TOTAL
	Otras responsabilidades	Operaciones comerciales	
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2022</b>	<b>0,00</b>	<b>230.032,06</b>	<b>230.032,06</b>
Dotaciones	1.047.459,56	651.177,15	1.698.636,71
Aplicaciones		-215.960,67	-215.960,67
Excesos		-14.071,39	-14.071,39
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2022</b>	<b>1.047.459,56</b>	<b>651.177,15</b>	<b>1.698.636,71</b>
<b>SALDO INICIAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.047.459,56</b>	<b>651.177,15</b>	<b>1.698.636,71</b>
Dotaciones	1.789.992,04	300.000,00	2.089.992,04
Aplicaciones	-154.731,41	-619.658,99	-774.390,40
Excesos	-892.728,15	-31.518,16	-924.246,31
<b>SALDO FINAL EJERCICIO 2023</b>	<b>1.789.992,04</b>	<b>300.000,00</b>	<b>2.089.992,04</b>

#### A largo plazo

- Las provisiones dotadas por la sociedad a fecha de cierre del ejercicio bajo el concepto de “Provisión para otras responsabilidades” corresponde a litigios en curso mediante los cuales se reclama a la sociedad por obras ya entregadas. El importe provisionado se estima en función de la cantidad reclamada y de la viabilidad de la demanda. El importe final dependerá de las sentencias que en su día dicten los juzgados correspondientes.

#### A corto plazo

- La “Provisión para garantía de ventas” estima las pérdidas por reclamaciones de clientes. Esta provisión se calcula aplicando a las ventas con garantía viva a la conclusión del ejercicio el porcentaje determinado por la proporción de los gastos realizados para hacer frente a las garantías habidas en el ejercicio y en los dos anteriores, en relación con las ventas con garantías realizadas en dichos periodos impositivos.

#### **14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.**

La sociedad, en línea con su política medioambiental, viene acometiendo distintas actividades y proyectos relacionados con la gestión en este ámbito.

Destacan especialmente las actividades relacionadas con la gestión de escombros y residuos, el control de vertidos al agua, la medición y análisis de gases y ruido, la gestión de restos arqueológicos y del control medioambiental.

Asimismo, ha continuado con sus esfuerzos para reducir el impacto medioambiental de sus operaciones, mejorando la gestión y eliminación de sus residuos mitigando el impacto ambiental.

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las posibles contingencias de carácter medioambiental en las que pueda incurrir la Sociedad quedan cubiertas con un seguro de responsabilidad civil, que, entre otras contingencias cubre las derivadas de contaminación accidental, del manejo de residuos y a las derivadas de las emisiones de onda, radiaciones o campos electromagnéticos.

#### **15. HECHOS POSTERIORES**

El Consejo de Administración informa que, tras el cierre del ejercicio 2023, todos los miembros del Consejo de Administración de CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A., y de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE NAVARRA, S.L.U., han redactado y suscrito, en la misma fecha en que se formulan sus respectivas Cuentas Anuales del referido ejercicio, un Proyecto Común de Fusión como acto preparatorio de la operación de absorción de la segunda por la primera, que se someterá a la aprobación del Consejo de Administración de CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A. -titular directa de la totalidad de las participaciones en que se divide el capital social de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE NAVARRA, S.L.U.- y a la aprobación del Consejo de Administración de esta última, en el plazo de seis meses desde la fecha del referido Proyecto. En virtud de la fusión proyectada la sociedad absorbida se extinguirá mediante disolución sin liquidación y transmitirá en bloque todo su patrimonio social a la sociedad absorbente, que adquirirá por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de la absorbida.

## 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Los miembros del Consejo de Administración, según han comunicado, no tienen participaciones ni ostentan cargos en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad. No obstante, los miembros del Consejo de Administración mantienen diversas participaciones en empresas del Grupo al que pertenece la Sociedad y ostentan cargos directivos y desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas que no han sido objeto de inclusión en esta nota de la memoria al no suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad en el contexto de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

### Información sobre operaciones con partes vinculadas

TRANSACCIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	EJERCICIO 2022	
	Empresas del grupo	Empresas asociadas
Servicios prestados a:		1.783.068,96
Servicios recibidos de:		57.192,16
Intereses devengados no cobrados:	23.525,57	
Dividendos recibidos de:		164.400,00
Garantías y avales prestados a:	2.555.413,44	

TRANSACCIONES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	EJERCICIO 2023	
	Empresas del grupo	Empresas asociadas
Servicios prestados a:		1.051.791,00
Servicios recibidos de:		60.352,36
Intereses devengados no cobrados:	149.843,29	
Dividendos recibidos de:		367.671,43
Garantías y avales prestados a:	2.404.525,00	

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

SALDOS PENDIENTES CON ENTIDADES VINCULADAS	EJERCICIO 2022	
	Empresas del grupo	Empresas asociadas
ACTIVO CORRIENTE		
Crédito comercial		111.682,17
Crédito a empresa	3.943.085,61	15.000,00

SALDOS PENDIENTES CON ENTIDADES VINCULADAS	EJERCICIO 2023	
	Empresas del grupo	Empresas asociadas
ACTIVO CORRIENTE		
Crédito comercial		902.480,37
Crédito a empresa	4.326.968,67	50.000,00

## 17. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados equivalentes a jornada completa durante los ejercicios 2022 y 2023, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

CONCEPTO	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Consejeros	6	6
Profesionales, técnicos y (...)	55	67
Empleados de administración	11	13
Resto de personal (...)	67	84
<b>TOTAL</b>	<b>139</b>	<b>170</b>

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A.**

La distribución por sexos al final del ejercicio del personal y de los administradores es como sigue:

CONCEPTO	EJERCICIO 2023		EJERCICIO 2022	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
Consejeros	6		6	
Profesionales, técnicos y (...)	32	23	44	23
Empleados de administración	5	8	5	8
Resto de personal (...)	62	3	80	4
<b>TOTAL</b>	<b>105</b>	<b>34</b>	<b>135</b>	<b>35</b>

Hay tres personas empleadas con la categoría de “Resto de personal (...)” que tienen una discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a la sociedad CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A. por el auditor principal durante el ejercicio 2023 han ascendido a 17.400 euros.

## 18. INFORMACIÓN SEGMENTADA

### Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

### Segmentos principales (líneas de negocio)

Las líneas de negocio de la Sociedad corresponden con las actividades de construcción de edificios (residencial y no residencial), promoción inmobiliaria por cuenta propia y alquiler de bienes inmobiliarios.

Los segmentos secundarios son el lugar donde se ubican las actividades por Comunidades Autónomas.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009), así como por mercados geográficos diferenciando entre Comunidades Autónomas es la siguiente:

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

**DISTRIBUCION DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS**

<b>COMUNIDAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>CONSTRUCCION (412)</b>		
Comunidad de Madrid	96.629.887,54	89.009.609,86
Comunidad de Cataluña	1.184.073,75	4.068.000,82
Comunidad del Pais Vasco	901.899,42	
Comunidad Foral de Navarra	20.563.460,06	22.759.234,96
<b>Subtotal</b>	<b>119.279.320,77</b>	<b>115.836.845,64</b>
<b>ACTIVIDADES INMOBILIARIAS POR CUENTA PROPIA (4110)</b>		
Comunidad de Madrid	176.029,77	
Comunidad Foral de Navarra	1.899.063,03	19.748.128,91
<b>Subtotal</b>	<b>2.075.092,80</b>	<b>19.748.128,91</b>
<b>ALQUILER DE BIENES INMOBILIARIOS POR CTA. PROPIA (6820)</b>		
Comunidad de Madrid	444.127,90	409.276,74
<b>Subtotal</b>	<b>444.127,90</b>	<b>409.276,74</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>		
Comunidad Foral de Navarra	7.650,00	
<b>Subtotal</b>	<b>7.650,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>121.806.191,47</b>	<b>135.994.251,29</b>

El cien por cien del importe de la cifra de negocios es nacional y como contratista principal.

La clasificación del importe de las ventas y otros ingresos conforme a la tipología de las obras es la siguiente:

<b>TIPOLOGIA OBRA</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Edificación residencial</b>	102.202.395,82	118.808.480,70
<b>Edificación no residencial</b>	19.152.017,75	16.776.493,85
	<b>121.354.413,57</b>	<b>135.584.974,55</b>



**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

Clasificación del importe de las ventas y otros ingresos realizados:

<b>CLASIFICACION IMPORTE VENTAS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Empresas</b>	121.530.226,63	135.935.314,29
<b>Particulares</b>	275.964,84	58.937,00
	<b>121.806.191,47</b>	<b>135.994.251,29</b>

El importe de los trabajos realizados por subcontratistas clasificados conforme a la tipología de las obras es el siguiente:

<b>SUBCONTRATISTAS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Edificación residencial</b>	77.802.406,51	71.225.592,88
<b>Edificación no residencial</b>	14.842.196,12	11.347.927,03
	<b>92.644.602,63</b>	<b>82.573.519,91</b>

La clasificación por actividades de la cifra de negocios es la siguiente:

<b>ACTIVIDADES POR CIFRA DE NEGOCIO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Construcción</b>	119.279.320,77	115.836.845,64
<b>Promoción</b>	2.075.092,80	19.748.128,91
<b>Servicios</b>	451.777,90	409.276,74

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

El desglose de la cartera de pedidos diferenciando entre los contratos en curso de realización y los pendientes de comenzar es el siguiente:

<b>CONTRATOS EN CURSO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Obra facturada</b>	241.878.934,09	146.099.693,92
<b>Obra pendiente</b>	117.620.292,72	117.713.375,93

Desglose de la cartera de pedidos por tipología:

<b>DESGLOSE CARTERA DE PEDIDOS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Edificación residencial</b>	284.564.888,47	230.229.993,27
<b>Edificación no residencial</b>	74.934.338,34	33.583.076,58

Detalle por Comunidades Autónomas de la obra contratada en España:

<b>COMUNIDAD</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Comunidad de Madrid	245.930.398,30	213.491.219,15
Comunidad del País Vasco	33.804.783,16	
Comunidad Foral de Navarra	63.062.928,65	45.769.322,05
Comunidad de Cataluña	16.701.116,70	4.552.528,65

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

**19. INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DIAS</b>	<b>DIAS</b>
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	53	53
<b>Ratio de operaciones pagadas</b>	46	48
<b>Ratio de operaciones pendientes de pago</b>	86	79
	<b>IMPORTE</b>	<b>IMPORTE</b>
<b>Total pagos realizados</b>	86.775.159,30	88.861.132,85
<b>Total pagos pendientes</b>	18.758.569,97	19.731.571,41

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>IMPORTE</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>Volumen monetario pagado</b>	31.969.523,83	36,84%	32.160.446,18	36,19%
<b>Número de facturas pagadas</b>	3.768	44,60%	4.073	41,05%

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

## **2. INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023**

## **1. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A. se dedica, principalmente, a dos actividades: construcción y promoción.

Este sector contribuye en gran medida al desarrollo económico y social en un mercado cada vez más competitivo exigente y global.

Durante el ejercicio 2023, la empresa ha continuado posicionándose en los clientes actuales, reforzando su presencia e incrementando sus relaciones con clientes nuevos.

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS**

En las citadas actividades la Sociedad ha tenido en el presente ejercicio una disminución de su cifra de negocios con respecto al ejercicio anterior de un 10%. Esta disminución está principalmente motivada por no tener entrega de promociones este año pese al aumento de la obra certificada.

Se han mantenido los beneficios de explotación provenientes, principalmente, de la actividad constructora y de la venta de un inmueble.

Los resultados financieros han sido muy elevados por los dividendos recibidos y por los intereses recibidos de las inversiones realizadas.

Los márgenes de la construcción continúan siendo muy estrechos debido, principalmente, a los costes de construcción del ejercicio.

### **2.1 Indicadores fundamentales tanto de carácter financiero como no financiero**

<b>MAGNITUDES</b>	<b>EJERCICIO 2023</b>	<b>EJERCICIO 2022</b>
Cifra de negocios	121.806.191,47	135.994.251,29
Resultado de explotación	3.148.514,88	2.325.456,75
Resultado financiero	918.560,10	240.381,71
Resultado antes de impuestos	4.067.074,98	2.565.838,46

**A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S A.**

<b>MAGNITUDES</b>	<b>EJERCICIO 2023</b>	<b>EJERCICIO 2022</b>
Fondo de maniobra	61.968.280,55	59.793.253,20
Endeudamiento	0,80	0,74
Liquidez	0,33	0,45
Solvencia cp	2,09	2,14

## **2.2 Cuestiones relativas al medioambiente, al personal y al cumplimiento de reglas en materia de igualdad y no discriminación y discapacidad**

CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A. da seguimiento continuo a las novedades en materia ambiental que puedan ser relevantes para la compañía, de forma que los marcos internos de actuación se encuentren actualizados cuando estos resulten relevantes y asumibles por la compañía.

Dentro de los principios básicos de la compañía destaca la igualdad de oportunidades, la no discriminación y el respeto por los derechos humanos y laborales, que son también determinantes a la hora de promover el desarrollo profesional y personal de todos los empleados. Asimismo, la compañía rechaza la discriminación por cualquier motivo y, en particular, por razón de edad, sexo, religión, raza, orientación sexual, nacionalidad o discapacidad.

## **2.3. Periodo medio de pago a proveedores**

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2023 ha sido de 53 días. A estos efectos, la Sociedad sigue implantando las medidas necesarias para una gestión más eficiente de sus recursos financieros, que le permite obtener una mayor liquidez con la que afrontar los pagos a sus proveedores de acuerdo con la normativa aplicable.

## **3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL**

### **3.1 Liquidez**

Tal y como se comprueba en los indicadores anteriormente descritos, la posición favorable de la empresa en tesorería y efectivo es un indicador de su saneada situación actual.

Su fondo de maniobra actual e histórico es muy correcto para la actividad de la empresa.

### **3.2 Recursos de capital**

La estructura de financiación permanente y su evolución para afrontar los planes de inversión de la Sociedad es la adecuada.

## **4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES.**

La actividad inmobiliaria está sujeta a los ciclos económicos y, por tanto, a las condiciones del entorno económico financiero donde se desarrolla.

Toda actividad económica entraña un riesgo y por ello hay que tratar de identificarlos, valorar su potencial y construir una sólida estructura económico-financiera, apoyada por los instrumentos complementarios de cobertura necesarios, que nos permita afrontar los hipotéticos problemas que se nos puedan presentar.

Podemos considerar que estamos expuestos a los siguientes riesgos:

- Riesgos de producto: en este apartado consideramos, como para toda empresa constructora, los problemas que pueden surgir por el deficiente control de calidad de los trabajos realizados. Para evitar estas situaciones al final del ciclo productivo, el departamento de control de calidad analiza y controla todos los procesos. Este control se complementa con el concurso de empresas externas que certifican que nuestros controles de calidad se aplican y funcionan.
- Riesgos económicos:
  - En primer lugar, los derivados del sector de la construcción por la situación del mercado inmobiliario y la evolución del mismo. En los muchos años de vida de la Sociedad se han superado situaciones que reducen este riesgo.
  - En segundo lugar, se puede destacar el riesgo de crédito, que podemos definir como aquel que la compañía asume por la inseguridad de cobro respecto al crédito que tenemos concedido a los clientes.
- Riesgos financieros: en este apartado consideramos que la empresa se mueve en un sector que puede verse afectado por los avatares económicos. Este riesgo se mitiga por la planificación financiera realizada a corto y medio plazo por la Sociedad.
- Riesgos jurídicos: consideramos los derivados de las actividades de la Sociedad, principalmente, construcción y promoción. Los juicios se han provisionado en la Sociedad. Su afectación a la Sociedad está cubierta por el equipo jurídico.
- Riesgos laborales: la Sociedad da cobertura a todas las materias que la Ley de Prevención de riesgos laborales contempla, de forma directa o subcontratada con empresas homologadas por la Administración.

## **A-31002793 CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN ,S A.**

- Riesgos fortuitos: cualquier actividad económica, en sí misma, supone un riesgo, potencial e imprevisible, y es obligación de los Administradores prever la posibilidad de que cualquier acontecimiento fortuito afecte de forma grave a la empresa. Dada la complejidad de estos riesgos se cede la gestión de estos a un broker para que negocie las mejores pólizas en el mercado.

La Sociedad ha integrado en cada área de negocio una serie de dispositivos de control con el fin de evaluar, mitigar o reducir los riesgos. A pesar de que legalmente está sujeta a una serie de controles institucionalizados, se establecen una serie de medidas que permiten detectar la posible aparición de situaciones de riesgo; por ello se han implantado las normas de calidad ISO y creado comité que periódicamente evalúan y establecen controles. Estos comités se centran en las áreas de calidad, medioambiente, protección de datos y riesgos laborales.

Las estrategias del negocio en el mercado nacional se centrarán en continuar gestionando los suelos adquiridos con anterioridad, ante la incertidumbre económica.

### **5. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO.**

Hemos de indicar que con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido acontecimientos importantes de carácter significativo que vayan a tener algún efecto sobre los estados financieros y la situación global de la Sociedad, salvo lo indicado en el apartado número 15 de la memoria "Hechos posteriores".

### **6. INFORMACION SOBRE LA EVOLUCION PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El incremento del precio de la energía se ha trasladado al coste de los materiales. Esta circunstancia, junto a la alta inflación y la subida de los tipos de interés, suponen una incertidumbre en cuanto al desarrollo de las obras actuales. En este sentido los Administradores están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

La actual diversificación geográfica permite mitigar las adversidades del entorno macroeconómico y la ciclicidad propia de la actividad de construcción.



## **7. ACTIVIDADES DE I+D+i**

La Sociedad no realiza con carácter habitual proyectos de investigación y desarrollo, entendiendo como tales aquellos en los que durante varios ejercicios se invierten cantidades destinadas al desarrollo de activos de los que se espera una rentabilidad que debe computarse en períodos plurianuales, distintos de los que son constitutivos de las actividades de la Sociedad.

## **8. ADQUISICION Y ENAJENACION DE ACCIONES PROPIAS**

El 20 de noviembre de 2009, la Sociedad adquirió 16.142 acciones propias por 41,04 euros cada una, pagándose un importe total de 663.480,48 euros, incluidos los gastos de la operación. Estas acciones representan el 0,807% del capital social.

El 22 de diciembre de 2010, la Sociedad adquirió 211.279 acciones propias por 62,34 euros cada una, pagándose un importe total de 13.310.315,68 euros, incluidos los gastos de la operación. Estas acciones representan el 10,56% del capital social.

En los meses de marzo y abril de 2019, la Sociedad adquirió 12.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros. Estas acciones representan el 0,6% del capital social.

En los meses de marzo, abril y julio de 2020, la Sociedad adquirió 12.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 300.000 euros. Estas acciones representan el 0,6% del capital social.

En el mes de marzo de 2021, la Sociedad adquirió 6.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 150.000 euros. Estas acciones representan el 0,3% del capital social.

En el mes de marzo de 2022, la Sociedad adquirió 2.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 50.000 euros. Estas acciones representan el 0,1% del capital social.

En el mes de marzo de 2023, la Sociedad adquirió 10.000 acciones propias por 25 euros cada una, pagándose un importe total de 250.000 euros. Estas acciones representan el 0,5% del capital social.

**FORMULACIÓN Y FIRMAS RELATIVAS AL EJERCICIO 2023**

Las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de la Sociedad CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A., que ha formulado el Consejo de Administración de la Sociedad, el 22 de marzo de 2024, es el contenido de los precedentes 73 folios de papel común, por una sola cara, en cuanto al Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, Memoria e Informe de Gestión.

Así lo ratifican los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

D. FERNANDO SAN MARTÍN ALDAZ



D. JULIO SAN MARTIN NIÑO



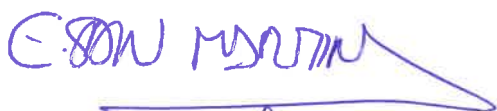
D. MIGUEL SARRASIN MARTINEZ



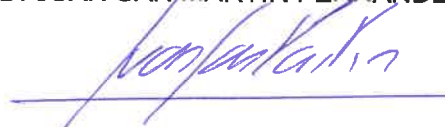
D. MIGUEL SAN MARTIN ALDAZ



D. EDUARDO SAN MARTIN ALDAZ



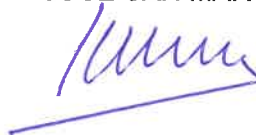
D. JUAN SAN MARTIN FERNANDEZ



D. MIGUEL MARIA ARDAIZ MARTINEZ



D. JOSE SAN MARTIN FERNÁNDEZ



D. FRANCISCO MADRID SAN MARTIN



D. JOSE JAVIER NAGORE SAN MARTIN



CALACHICA INVERSIONES, S.L.

(D. GONZALO SERRALTA SAN MARTÍN)



D. IGNACIO SAN MARTIN UGUET DE RESAYRE

