



AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
Consorcio de la Zona Franca de Cádiz
Plan de Auditoría 2019

Código AUDInet 2019/505

Intervención territorial en Jerez de la Frontera



ÍNDICE

	<u>Página</u>
I. INTRODUCCIÓN	1
II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES	2
III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN FAVORABLE CON SALVEDADES .	3
IV. OPINIÓN	7
V. ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN.....	8
VI. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.....	10



I. INTRODUCCIÓN

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Intervención territorial en Jerez de la Frontera, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales individuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (en adelante CZFC o el Consorcio) que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

La sociedad de auditoría Brainstorming Audit, S.L.P., (en adelante BS Audit) en virtud del contrato suscrito con el Ministerio de Hacienda, ha efectuado el trabajo de auditoría referido en el apartado anterior. En dicho trabajo se ha aplicado por parte de la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) la Norma Técnica sobre colaboración con auditores privados en la realización de auditorías públicas de 11 de abril de 2007.

La Intervención General de la Administración del Estado ha elaborado el presente informe sobre la base del trabajo realizado por la sociedad de auditoría BS Audit.

La Delegada especial del Estado en el Consorcio es responsable de la formulación de las cuentas anuales de la entidad de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 2 de la memoria y, en particular, de acuerdo con los principios y criterios contables. Asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales esté libre de incorrección material.

Las cuentas anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por la Delegada especial el 18 de septiembre de 2019 y fueron puestas a disposición de la Intervención territorial el 19 de septiembre.

La información relativa a las cuentas anuales queda contenida en el fichero NF1371_2018_F_190919_142441_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 9FD766241FD519F963906360537E648C12B822B4CF61CF68500C3BCD5D3E6B97 y está depositado en la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado.



II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión de auditoría.



III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN FAVORABLE CON SALVEDADES.

Los resultados de los trabajos de auditoría han puesto de relieve las siguientes cuestiones e incumplimientos de principios y criterios contables que fundamentan la opinión del auditor:

1. Según se indica en la Nota 7.8 de la Memoria adjunta, en junio de 2015 se elevó a público la compra que el Consorcio realizó de las instalaciones pertenecientes a la empresa Altadis S.A. (antigua Tabacalera, S.A.) sitas en Cádiz y colindantes con el Recinto Fiscal, registrándose por esta compra en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias un importe de 36,7 millones de euros.

Además, con fecha 22 de julio de 2015, como consecuencia del acuerdo de compraventa, se produjo la resolución de un contrato de arrendamiento de la parcela conocida como “*Centro de Paletizado Internacional*” que, por un plazo de 50 años había sido suscrito el 11 de noviembre de 1988 entre el Consorcio y Tabacalera, S.A.. Como consecuencia de dicha resolución, el Consorcio registró en el ejercicio 2015 un importe de 1,3 millones de euros en el epígrafe *Inmovilizado Material* del Balance, por la valoración realizada de las instalaciones ubicadas en dicha parcela y cuya propiedad pasaba al Consorcio, y como contrapartida un ingreso en el epígrafe de *Otros resultados* de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta por el mismo importe. A 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable de dicho activo es de 1,19 millones de euros.

Partiendo de la salvedad señalada en los informes de auditorías desde 2015 y una vez consideradas adicionalmente las correcciones parciales realizadas por el Consorcio durante los ejercicios transcurridos, consideramos que a 31 de diciembre de 2018 el valor del epígrafe del Balance *Inversiones Inmobiliarias* está todavía sobrevalorado en 1,19 millones de euros, por lo que procede su ajuste con una disminución en el epígrafe *Resultados de ejercicios anteriores* por esa misma cifra.

Los informes de auditoría correspondientes a los ejercicios 2015, 2016 y 2017 contenían una salvedad al respecto.



2. Durante el periodo que comprenden los últimos 6 años el Consorcio presenta una serie de ratios y magnitudes financieras que dificultan o cuestionan su viabilidad y que de forma resumida son las siguientes:
- Resultados negativos en todos los ejercicios del periodo. En los últimos 6 años ha acumulado más de 71 M de pérdidas, y en el Balance formulado el epígrafe *Resultados de ejercicios anteriores* acumula 142 M de euros de pérdidas.
 - A fecha de cierre su pasivo alcanza los 233 M, presentando un ratio de endeudamiento del 79%. Durante los ejercicios anteriores este ratio llegó a alcanzar el 103%. En cuanto a su fondo de maniobra a fecha de cierre es de -4 M de euros, frente a los -20 M del ejercicio anterior.
 - La entidad ha precisado de aportaciones patrimoniales del Estado en los últimos seis años superiores a los 87 M de euros. Según la nota 12 de la memoria formulada en 2018 ha recibido una aportación de 23,5 M. Por otro lado los resultados financieros acumulados en el periodo 2013-2018 han sido de -67 M de euros.

En las notas 13 y 16 de la memoria, donde se mencionan los préstamos de la entidad en el ejercicio 2018, tanto con entidades financieras como con el Ministerio de Industria y Energía, cabe destacar lo siguiente:

- Se formalizaron dos préstamos con varias entidades bancarias, por importes de 70 y 15 millones de euros, que han servido para cancelar préstamos con tipos de interés más altos y traspasar al largo plazo los vencimientos exigibles en 2017 y 2018.

Además, la partida de gastos financieros de la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio 2018 ha ascendido a 5,9 millones de euros (en el ejercicio 2017 fue de 8,3 millones de euros) siendo la cifra de negocios de 10,6 millones de euros (en el ejercicio 2017 fue de 10,9 millones de euros), representando dichos gastos financieros sobre el total de la cifra de negocios un 55,66% (en el ejercicio 2017 fue de 76,58%).



- Por otro lado, con fecha 24 de julio de 2017 se formalizó un acuerdo de fraccionamiento con la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz de las deudas existentes en concepto de Ayudas reintegrables con el Ministerio de Industria y Energía por un importe principal de 49,7 millones de euros, que minoró en 48,6 millones de euros los vencimientos a corto plazo por esta deuda, tal y como se informa en la Nota 13 de la memoria.
- Los vencimientos de préstamos de entidades financieras y del Ministerio de Industria y Energía, incluido el aplazamiento arriba señalado, se estiman en 78 M para el trienio 2019-2021.

En el informe de auditoría operativa de la entidad elaborado por la Intervención territorial en Jerez de la Frontera y fechado el 1 de junio de 2018 se ponía de manifiesto la existencia de debilidades de control interno que podían afectar a la información financiera y se señalaba la necesidad de reformas procedimentales, que se están llevando a cabo, y de medidas de reestructuración financiera de la entidad.

En este contexto se ha producido la actualización y revisión del Plan de Estabilidad y Saneamiento de 31 de enero de 2017, que ha dado lugar a un Plan de Estabilidad y Saneamiento aprobado por el Pleno del Consorcio el 27 de febrero de 2019, tal y como se expone en la nota 13 de la memoria.

También hay que traer a colación la incertidumbre que para el funcionamiento y continuidad del Consorcio puede suponer lo previsto en el artículo 96 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Conforme a dicho precepto el organismo público que se encuentre en situación de desequilibrio financiero durante dos ejercicios presupuestarios consecutivos podría incurrir en causa de disolución, y si los desequilibrios no resultaran corregidos quedaría automáticamente disuelto sin poder realizar ningún acto jurídico salvo los estrictamente necesarios para garantizar la eficacia de su liquidación y extinción.

Se han valorado todos estos factores como indicativos de una incertidumbre sobre la capacidad de la Entidad para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas



anuales adjuntas, entendiendo que dicha capacidad se encuentra fuertemente condicionada a la necesidad de significativas aportaciones patrimoniales del Estado y a la implementación de un Plan de corrección de los desequilibrios que contenga medidas adecuadas y eficaces.

El informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2017 contenía una salvedad al respecto.



IV. OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por el efecto de los hechos descritos en el apartado “*Resultados del trabajo: Fundamento de la opinión favorable con salvedades*”, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



V. ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN

1. Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 6 de la memoria, en la que se indica que con la reforma de la Ley de Costas (1988) y Puertos (1992) mediante la ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral, y con la aprobación del Reglamento General de Costas mediante el Real Decreto 876/2015, de 10 de octubre, el Consorcio entiende que las concesiones demaniales que recaen sobre los terrenos de dominio público ubicados en la zona marítimo terrestre pasarían a tener una duración entre 75 y 105 años, existiendo dudas sobre la posible aplicación a los terrenos objeto de esta concesión de la limitación temporal contenida en dicha normativa, no siendo por tanto necesario dotar un Fondo de Reversión.

Debe señalarse también que el Consorcio ha solicitado en 2017 y 2018 a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la ampliación del plazo de la citada concesión, sin que hasta el momento haya sido resuelta esta solicitud.

Este párrafo fue incluido también en los informes de auditoría de cuentas de los 4 ejercicios anteriores, sin que modifique nuestra opinión.

2. Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 14 de la Memoria adjunta en la que se indica que SOGEBAC (actualmente Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. o DEZF) participada al 100% por el Consorcio mantiene un litigio con los accionistas minoritarios de CORPORACION QUALITY en relación con el cual ha recibido sentencia desfavorable en primera y segunda instancia y desestimación de diversos recursos ante el Tribunal Supremo y cuya ejecución supondría para SOGEBAC el desembolso de un importe estimado cercano a los 13 millones de euros. No obstante, SOGEBAC interpuso querrela penal y las medidas cautelares adoptadas en dicho procedimiento impiden la ejecución de la sentencia dictada en el proceso mercantil, hasta su resolución.

Diversas sociedades del GRUPO QUALITY, de las que el Consorcio es accionista mayoritario a través de SOGEBAC tienen interpuestas demandas contra los accionistas minoritarios de CORPORACIÓN QUALITY y otros en reclamación de un importe aproximado de 4 millones



de euros, existiendo sentencias favorables respecto a las cuales no se han registrado activos al encontrarse en proceso de ejecución.

Con posterioridad a la formulación de las cuentas se ha recibido la sentencia del proceso penal en la cual se anulaban los acuerdos adoptados en las Juntas Generales de Quality Food Industria Alimentaria, S.A., que sirvieron de fundamento a las sentencias desfavorables al Consorcio arriba comentadas. No obstante, los efectos y repercusiones de la sentencia están siendo analizados y la misma no ha alcanzado todavía la firmeza.

Esta cuestión, que se incluía en los informes de auditoría de los 4 ejercicios anteriores, no modifica nuestra opinión.

3. Aunque no se trata de asuntos que deban ser reflejados en las cuentas anuales, a efectos de un mejor entendimiento de nuestro trabajo de auditoría y de nuestras responsabilidades como auditores, ponemos de manifiesto lo siguiente: según lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera el Consorcio, Entidad Dominante del Grupo, al formar parte de los entes públicos dependientes de una administración pública debe supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

El principio de estabilidad presupuestaria se define en el artículo 3 de la citada Ley Orgánica, en los términos de equilibrio o superávit estructural, mientras que el principio de sostenibilidad presupuestaria se define en su artículo 4 como la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial establecidos en el marco legal aplicable, respetando el principio de prudencia financiera.

En el ejercicio de 2018, según las cuentas formuladas, el Consorcio ha incurrido en un resultado negativo del ejercicio de 8 millones de euros, con un pasivo al cierre superior a los 233 M de euros, un ratio de endeudamiento del 79%, un ratio de liquidez del 0,90% y una cifra de negocios estable en los últimos 5 ejercicios, entre 10 y 11 M anuales. Esta situación vulnera o puede poner en serio riesgo de cumplimiento los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.



Este párrafo, que se incluía en los informes de auditoría de los 3 ejercicios precedentes, no modifica nuestra opinión.

VI. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con su normativa el Consorcio tiene que elaborar un Informe de Gestión que contiene las explicaciones que se consideren oportunas respecto a la situación y evolución de la entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria el Consorcio tiene que presentar junto con las cuentas anuales, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume como consecuencia de su pertenencia al sector público.

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que se han elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contienen concuerda significativamente con la de las cuentas anuales auditadas.

(El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado por el Interventor Territorial en Jerez de la Frontera, el 17 de febrero de 2020.)



Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2018

Informe de Gestión
Ejercicio 2018

CSV : GEN-0569-8501-cc4f-83f8-1847-6f0b-538a-6c46

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : VICTORIA RODRIGUEZ MACHUCA | FECHA : 18/09/2019 18:55 | Sin acción específica





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
ACTIVO NO CORRIENTE		253.496.654	251.911.118	PATRIMONIO NETO		60.946.287	45.400.965
Inmovilizado intangible	Nota 4	17.080.603	2.234.655	FONDOS PROPIOS	Nota 12	(25.077.545)	(40.521.601)
Inmovilizado material	Nota 5	14.923.504	15.842.830	Patrimonio		120.160.282	96.660.282
Terrenos y construcciones		9.203.906	7.837.971	Reservas		6.026.394	6.026.394
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.452.341	4.630.520	Resultados de ejercicios anteriores		(142.847.794)	(133.125.786)
Inmovilizado en curso y anticipos		3.267.257	3.374.339	Resultado del ejercicio		(8.416.427)	(10.082.491)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	220.011.411	230.731.119	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	Nota 13	86.023.832	85.922.566
Terrenos		56.500.483	48.819.060	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		86.023.832	85.922.566
Construcciones		163.510.928	181.912.059				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	5.000	1.612.127				
Instrumentos de patrimonio		5.000	1.612.127				
Créditos a empresas del grupo	Notas 8.2 y 19	-	-	PASIVO NO CORRIENTE		188.306.623	185.870.080
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 8 y 19	31.090	42.488	Provisiones a largo plazo	Nota 14	8.093.117	5.896.072
Créditos a terceros		30.789	42.187	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		755.308	1.054.687
Otros activos financieros		301	301	Otras provisiones		7.337.809	4.841.385
Periodificaciones a largo plazo		314.030	335.030				
Deudas comerciales no corrientes		1.131.016	1.112.869	Deudas a largo plazo	Nota 14.2	179.839.262	179.599.764
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	100.148.653	96.618.443
ACTIVO CORRIENTE		40.356.079	38.166.949	Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 15	14.916.165	3.467.522
Existencias	Nota 10	10.494.082	10.984.465	Derivados	Nota 9	462.663	641.999
Terrenos y solares		9.248.387	9.738.770	Otros pasivos financieros	Nota 15	64.311.781	78.871.800
Edificios construidos		1.245.695	1.245.695	Periodificaciones a largo plazo	Nota 16	374.244	374.244
Otros aprovisionamientos		-	-				
Anticipos		-	-	PASIVO CORRIENTE		44.599.823	58.807.022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	10.206.483	6.252.961	Provisiones a corto plazo	Nota 14	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.293.924	1.582.636	Deudas a corto plazo	Nota 14	25.166.274	37.017.958
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 19	5.489.915	2.123.022	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	6.704.570	6.649.527
Deudores varios		183.391	143.366	Acreedores por arrendamiento financiero	Nota 15	2.244.847	4.563.171
Personal		-	6	Otros pasivos financieros	Nota 15	16.216.857	25.805.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	3.239.253	2.403.931	Derivados	Nota 9	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	3.753	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 19	-	1.511.249
Créditos a empresas del grupo		-	3.753	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	19.433.549	20.256.663
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	306.462	423.316	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 19	1.837.388	1.471.009
Créditos a terceros		216.363	235.862	Proveedores		1.155.095	2.361.746
Otros activos financieros		90.099	187.454	Acreedores varios		-	41.938
Periodificaciones a corto plazo		21.000	58.197	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		5.114	1.982
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	19.328.052	20.444.257	Otras deudas con las Administraciones Públicas		14.626.999	16.279.032
				Anticipos de clientes		1.808.953	100.956
				Periodificaciones a corto plazo	Nota 16	-	21.152
TOTAL ACTIVO		293.852.733	290.078.067	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		293.852.733	290.078.067





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2018 y 2017

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18	10.666.843	10.900.700
Ventas		250.882	220.440
Prestación de servicios		10.415.961	10.680.260
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	(490.383)	(288.429)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	-
Aprovisionamientos	Nota 18.3	(9.137)	(326.515)
Otros ingresos de explotación		1.251.574	963.828
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		592.068	947.442
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		659.506	16.386
Gastos de personal	Nota 18	(3.048.595)	(3.046.416)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.360.807)	(2.323.162)
Cargas sociales		(682.967)	(694.142)
Provisiones		(4.821)	(29.112)
Otros gastos de explotación		(7.422.753)	(8.077.040)
Servicios exteriores		(4.624.026)	(4.546.829)
Tributos		(1.659.560)	(1.511.705)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8.4	(1.139.167)	(2.018.506)
Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	(4.039.837)	(5.351.757)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	1.956.971	8.567.520
Excesos de provisiones	Nota 14	-	581.951
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 5 Y 6	(1.822.789)	(10.385.945)
Deterioro y pérdidas		(1.110.682)	(10.374.590)
Resultados por enajenaciones y otros		(712.107)	(11.355)
Otros resultados	Nota 18.1	397.906	4.101.052
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.560.200)	(2.361.051)
Ingresos financieros		114.195	95.554
De empresas del grupo y asociadas	Nota 19	4	4
De terceros		114.191	95.550
De terceros		70.547	5.396
Imputación de subvenciones de tipo de interés		43.644	90.154
Gastos financieros	Nota 18.4	(5.970.587)	(8.347.447)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	179.338	306.885
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.5	(179.173)	223.568
Deterioros y pérdidas		(179.173)	223.568
Diferencia de cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(5.856.227)	(7.721.440)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.416.427)	(10.082.491)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(8.416.427)	(10.082.491)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(8.416.427)	(10.082.491)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2018 y 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Notas 2	(8.416.427)	(10.082.491)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 13	2.101.881	(607.460)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		2.101.881	(607.460)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 13	(2.000.615)	(8.567.520)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(2.000.615)	(8.567.520)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(8.315.161)	(19.257.471)





ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2018 y 2017
B) B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Patrimonio	Reservas Voluntarias	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y Legados	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	52.495.282	6.026.394	(121.720.205)	(11.405.581)	95.097.546	20.493.436
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	(10.082.491)	(9.174.980)	(19.257.471)
Otras operaciones con socios o propietarios	44.165.000	-	-	-	-	44.165.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(11.405.581)	11.405.581	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	96.660.282	6.026.394	(133.125.786)	(10.082.491)	85.922.566	45.400.965
Corrección de errores (véase Nota 1 e)	-	-	360.483			360.483
SALDO FINAL AJUSTADO DEL EJERCICIO 2017	96.660.282	6.026.394	(132.765.303)	(10.082.491)	85.922.566	45.761.448
Total ingresos y gastos reconocidos				(8.416.427)	101.266	(8.315.161)
Otras operaciones con socios o propietarios						
Aportaciones ministeriales	23.500.000					23.500.000
Otras variaciones de patrimonio neto			(10.082.491)	10.082.491		-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	120.160.282	6.026.394	(142.847.794)	(8.416.427)	86.023.832	60.946.287





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2018 y 2017

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(4.502.853)	108.758
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(8.416.427)	(10.082.491)
Ajustes al resultado:		9.533.590	16.357.289
- Amortización del inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	4.039.837	5.351.757
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 8 y 10	1.139.167	-
- Variación de provisiones		4.821	29.112
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 4, 5 y 6	712.107	9.803.994
- Deterioro correcciones valorativas por insolvencias		1.139.167	2.018.506
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	(2.000.615)	(8.567.520)
- Imputación de subvenciones de explotación incorporadas al resultado el ejercicio	Nota 13	-	-
- Imputación de subvenciones de tipo de interés		-	-
- Ingresos financieros		(70.547)	(95.554)
- Gastos financieros	Nota 18	5.970.587	8.347.447
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 9	(179.336)	(306.885)
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		179.173	(223.568)
- Otros resultados		(261.600)	-
Cambios en el capital corriente		199.340	99.135
- Existencias		490.383	288.429
- Deudores y otras cuentas a cobrar		248.687	2.048.816
- Otros activos corrientes		(835.322)	50.786
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(823.112)	(2.308.878)
- Otros pasivos corrientes		(1.080.666)	19.982
- Otros activos y pasivos no corrientes		2.199.374	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.819.360)	(6.265.174)
- Pagos de intereses		(5.956.807)	(6.495.875)
- Cobros de intereses		137.447	2.896
- Otros cobros (pagos)		-	227.805
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(256.146)	(697.255)
Pagos por inversiones		(1.199.364)	(3.410.874)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(1.745.000)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
- Inmovilizado material	Nota 6	(29.747)	(79.479)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(1.169.617)	(203.426)
- Otros activos financieros		-	(1.382.969)
Cobros por desinversiones		943.218	2.713.620
- Empresas del grupo y asociadas		-	1.871.441
- Inmovilizado material	Nota 6	107.082	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	638.269	130.501
- Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-
- Otros activos financieros		197.867	711.678
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		3.642.794	20.304.491
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		26.138.023	44.165.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio		23.500.000	44.165.000
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 13	2.638.023	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(22.495.229)	(23.860.509)
- Emisión de		5.700.000	89.644.709
- Deudas con entidades de crédito		5.700.000	87.191.069
- Deudas con características especiales		-	-
- Otras deudas		-	2.453.640
- Emisión de deudas financieras		-	-
- Devolución de		(28.195.229)	(113.505.218)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(2.093.316)	(82.112.534)
- Devolución y amortización de deudas financieras		-	-
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.511.249)	-
- Devolución de otras deudas		(24.590.664)	(31.392.684)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.116.205)	19.715.995
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.444.257	728.262
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		19.328.052	20.444.257





Índice de Notas

ÍNDICE DE NOTAS.....	6
ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	8
1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	9
2. APLICACIÓN DEL RESULTADO	10
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	10
4. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	19
5. INMOVILIZADO MATERIAL	21
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS	25
6.1. POLÍGONO INDUSTRIAL VENTA MARTÍN	25
6.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO.....	27
6.3. OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS (OPVIA)	28
6.4. APARCAMIENTOS ZONA FRANCA.....	28
6.5. OTROS POLÍGONOS INDUSTRIALES.....	29
6.6. EDIFICIOS SINGULARES.....	30
6.7. POLÍGONO RECINTO EXTERIOR.....	30
6.8. RETIROS E INGRESOS POR ALQUILERES	31
7. ARRENDAMIENTOS.....	33
8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	35
8.1. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO-	35
8.2. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO Y CORTO PLAZO-	36
8.3. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS.....	37
8.4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR-.....	40
8.5. INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS- 41	
9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.....	41
10. EXISTENCIAS	42
10.1. POLÍGONO INDUSTRIAL “LA OLIVA” (BARBATE)-	43
10.2. POLÍGONO INDUSTRIAL VILLA DE ROTA	43
11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	45
12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.....	45
13. SUBVENCIONES.....	45
14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	49
15. DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO).....	54
15.1. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	54
15.2. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	57
15.3. USUFRUCTOS	59
15.4. SUBVENCIONES TIPO DE INTERÉS.....	60
16. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO.....	62





17.	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	63
18.	INGRESOS Y GASTOS.....	64
19.	OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....	66
20.	RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL CONSORCIO	68
21.	OTRA INFORMACIÓN	68
22.	HECHOS POSTERIORES	70
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		¡ERROR!
MARCADOR NO DEFINIDO.		





1. Actividad de la empresa

La Zona Franca es una zona de libre comercio en cuyo recinto entran las mercancías procedentes de países no comunitarios con exención de derechos arancelarios y de todos los impuestos que pudieran gravar las mismas por su introducción en el territorio aduanero de la Unión Europea.

El Real Decreto de 11 de junio de 1929, de Bases Regulatoras de los Puertos, Zonas y Depósitos Francos autorizó el establecimiento de una Zona Franca en la ciudad de Cádiz cuya administración recaería en un Consorcio bajo la presidencia de un Comisario Regio nombrado por Real Decreto del Ministerio de Hacienda. El Decreto Republicano de 3 de junio de 1931 determinó una serie de modificaciones en las organizaciones de los Consorcios, otorgando la presidencia de los mismos a los Alcaldes de las ciudades donde estén ubicadas las Zonas Francas. Se suprimió la figura del Comisario Regio por un Delegado Especial del Estado al que se le encomendaba entre otras funciones la dirección ejecutiva del Consorcio correspondiente. Así se recoge en el Estatuto y Reglamento de Régimen Interior del Consorcio.

El Consorcio está constituido por el Alcalde de la ciudad, el Delegado Especial del Estado, cuatro vocales representantes del Gobierno, cinco Concejales del Ayuntamiento, un representante de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Cádiz, un representante de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, un representante de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, un representante del Ministerio de Economía y Hacienda en la persona del Administrador Principal de la Aduana de Cádiz y un representante de RENFE.

El Pleno del Consorcio de la Zona Franca en la sesión celebrada el 2 de junio de 1998 acordó modificar los artículos 4º y 6º del Estatuto, elevando dicho acuerdo al Ministerio de Economía y Hacienda para su aprobación mediante Orden Ministerial (Orden de 25 de junio de 1998). De acuerdo con la nueva redacción del artículo 4, el objeto del Consorcio es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Cádiz, bajo la dependencia exclusiva del Ministerio de Economía y Hacienda, pudiendo asimismo promover, gestionar y explotar, en régimen de derecho privado, directamente o asociado a otros organismos, todos los bienes, de cualquier naturaleza, integrantes de su patrimonio y situados fuera del territorio de la Zona Franca con el fin de contribuir al desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia.

De acuerdo con el Estatuto y Reglamento de Régimen Interior, el Consorcio funcionará en Pleno o por medio de un Comité Ejecutivo. Corresponde al Consorcio en Pleno, la construcción y explotación de la Zona Franca, la aprobación de los proyectos de obras, la emisión de empréstitos, la adquisición de inmuebles y maquinaria así como la formación y aprobación del presupuesto anual y aprobación de las cuentas generales. En la práctica las cuentas anuales vienen siendo presentadas en primera instancia al Comité Ejecutivo que eleva dicho acuerdo al Pleno para su aprobación posterior.

El Comité Ejecutivo está constituido por seis vocales presididos por la Delegada Especial del Estado correspondiéndole la gestión, administración y dirección de las obras y servicios de la Zona Franca.

Las actividades del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz se encuentran reguladas tanto por la normativa de su constitución y posteriores adaptaciones, como por diversas disposiciones nacionales y comunitarias.

Dichas actividades se desarrollan en todo el ámbito provincial: destacándose los siguientes recintos: el Recinto Interior (área exenta fiscal), Parques Empresariales e Industriales tanto en la capital como en diferentes municipios de la provincia (Algeciras, el Puerto de Santa María, Puerto Real), y diferentes Edificios e Instalaciones sitas en la propia capital.

Las principales líneas de actividad del Consorcio, junto con la actividad propia del régimen de admisión de mercancías y promoción del Comercio Exterior en el área exenta fiscal, son:

- Promoción, desarrollo y explotación de suelo industrial, tanto en régimen de arrendamiento como de venta
- Promoción, desarrollo y comercialización de infraestructuras para empresas: naves, edificios de servicios, etc., tanto en régimen de arrendamiento como de venta
- Desarrollo de proyectos a través de sus sociedades mercantiles, destinadas principalmente a prestar servicios de interés para industrias y empresas, entre los que se incluyen las inversiones en energías renovables, el depósito, custodia y gestión documental o la explotación de aparcamientos.

Adicionalmente el Consorcio desarrolla la administración y explotación en régimen de censos reservativos de los terrenos industriales del Polígono Exterior, actualmente en proceso de desarrollo y remodelación, en colaboración directa con el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz.





La Entidad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Consorcio de la Zona Franca del ejercicio 2017 fueron reformuladas el 27 de marzo de 2019. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, fueron aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 28 de noviembre de 2017.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Entidad-

Estas cuentas anuales se han formulado por el Delegado Especial del Estado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables del Consorcio y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Entidad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Delegado Especial del Estado, se someterán a la aprobación en primera instancia del Comité Ejecutivo y posterior ratificación por el Pleno del Consorcio, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2018 se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un aspecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por la Delegada Especial del Estado para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5, 6, 7, 8, 9 y 11)
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por pensiones y otros compromisos con el personal (véase Nota 14)
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4, 5 y 6) El valor de mercado de determinados derivados financieros (véase Nota 9)
- El cálculo de provisiones (véase Nota 14)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.





e) *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 patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por el Pleno.

f) *Corrección de errores-*

En el proceso de cierre contable del ejercicio no han surgido correcciones a las cifras aprobadas en el ejercicio 2017, no obstante, durante el ejercicio 2018, se han registrado contra la partida de “Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores”, los importes correspondientes a los intereses devengados por la sentencia favorable indicada en la nota 6.1 (240.193 euros), y la imputación de los gastos a la sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U., por importe de 208.950 euros, correspondientes al contrato por la cesión de la gestión del Centro de Negocios del Casino Gaditano.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado que se someterá a la aprobación del Pleno es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
<u>Base de reparto</u>		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(8.416.427)	(10.082.491)
<u>Aplicación</u>		
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(8.416.427)	(10.082.491)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible-*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Censos reservativos-

Según se indica en la Nota 5, en el período 1965-1975 el Consorcio cedió a terceros mediante contrato civil de censo reservativo diversas parcelas de terreno ubicadas en el Polígono Exterior. La cesión a censo reservativo conlleva la transmisión del pleno dominio de los terrenos al censatario a cambio del pago de un canon anual con carácter indefinido, revisable por quinquenios, no pudiendo ser redimido antes de transcurrir cincuenta años desde la fecha de la correspondiente escritura, si bien el Consorcio viene admitiendo en la práctica la redención de los censos sin haber transcurrido dicho plazo. Transcurrido este plazo el censatario puede redimir el censo abonando al Consorcio el importe resultante de actualizar al 4% el canon anual vigente en el momento de la redención.

La naturaleza jurídica y económica de la figura de los censos reservativos, es la de un derecho susceptible de valoración económica, no depreciable con el paso del tiempo y sin una vida útil definida. En este sentido, y según lo dispuesto en el RD 602/2016, el Consorcio no puede estimar de manera fiable los censos reservativos, por lo que ha procedido a amortizarlos en un plazo de diez años.

En el ejercicio 1985 estos censos reservativos fueron registrados contablemente en el inmovilizado inmaterial (actualmente denominado intangible) por el importe que supondría la redención total de los censos reservativos al cierre





de dicho ejercicio, valor que en opinión de la Entidad no superaba el valor real de mercado a dicha fecha. La contrapartida contable de estas operaciones fue la cuenta de "Patrimonio". La citada contabilización se efectuó por los el Consorcio con objeto de proporcionar una mejor imagen fiel de la situación financiero-patrimonial del mismo, dado que en su opinión las citadas inversiones se habían efectuado históricamente con cargo a los presupuestos del Consorcio. Esta contabilización se valoró siguiendo el criterio que se ha indicado anteriormente, al no disponerse de información contable de carácter histórico en relación con las inversiones realizadas, dado que los registros de contabilidad históricamente se habían llevado por el Consorcio en bases presupuestarias, y debido a la imposibilidad de localizar la documentación soporte de las inversiones históricamente realizadas en estos terrenos.

Al 31 de diciembre de los ejercicios 1986 y 1987, el Consorcio procedió a actualizar el valor de redención de los censos a dichas fechas, teniendo como contrapartida igualmente la cuenta de "Patrimonio" por lo que éstos quedaron valorados al valor de redención estimado al 31 de diciembre de 1987, valor por el que figuran registrados en el inmovilizado intangible a la fecha actual.

De acuerdo con lo establecido en el artículo primero del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, los activos incluidos en este epígrafe figuran contabilizados a su precio de adquisición, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias. La capitalización del coste de producción se realiza a través del epígrafe *Trabajos efectuados por la empresa para su activo* de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los censos reservativos se presentan en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas. En base a lo establecido en la Disposición Transitoria Única, el Consorcio amortiza de forma prospectiva desde la entrada en vigor del mencionado Real Decreto.

Al producirse la redención facultativa del censo por parte del censatario la diferencia positiva que se produce entre el valor de redención del censo y el valor contable del mismo se registra como un ingreso extraordinario en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produzca la redención.

El rendimiento anual en forma de canon que se deriva de estos derechos reales se imputa a los resultados de cada ejercicio en base a su devengo.

Aplicaciones Informáticas-

Los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos se valoran a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un periodo de 4-5 años.

b) *Inmovilizado material-*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

No obstante, en el ejercicio 1985, al elaborar el Consorcio su primera contabilidad patrimonial por partida doble, y debido a las dificultades existentes para localizar la documentación soporte de las inversiones históricamente realizadas en inmovilizado material, las mismas se registraron en base a estimaciones de su valor de reposición, teniendo como contrapartida contable la cuenta de "Patrimonio" (véase Nota 5).

De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, la valoración de los distintos elementos patrimoniales, se considerarán equivalentes al precio de adquisición a los efectos previstos en la citada Ley.

Las adiciones posteriores se han valorado a su coste de adquisición.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.





La Entidad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas	8-45
Construcciones	10-100
Viales	40
Naves	68
Edificaciones	20-75
Parque empresarial	100
Usufructos	10
Maquinaria y utillaje	10
Elementos de transporte	5-6,25
Mobiliario y enseres	12,5
Equipos informáticos	5-20
Otro inmovilizado	16,6

De acuerdo a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicado en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2013, la clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa. Acorde a este cambio de criterio se realizarán reclasificaciones de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando la Entidad deje de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas, plusvalías o ambas. (Véase Nota 1-f).

c) Inversiones inmobiliarias-

La Entidad clasifica en este epígrafe los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. (Véase Nota 6).

Por otro lado, están registrados en este epígrafe el coste de construcción del parking de Loreto sobre el que el Consorcio tiene concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz una concesión administrativa para su explotación durante un periodo de 75 años. Este importe se amortiza linealmente en un periodo de 75 años a partir del inicio de su explotación en el ejercicio 2006.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 3, relativa al inmovilizado material.

De acuerdo a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicado en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2013, la clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa. Acorde a este cambio de criterio se realizarán reclasificaciones de inversiones inmobiliarias a inmovilizado material cuando la Entidad comience a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Adicionalmente se realizarán reclasificaciones de inversiones inmobiliarias a existencias cuando la Entidad inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se seguirá considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la Entidad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procederá su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo. (Véase Nota 1-f).

d) Activos sujetos a concesión administrativa

La Entidad reconoce y valora los activos no incluidos en el alcance de la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.





La amortización de los activos se realiza durante la vida útil, que es la menor del periodo concesional o la vida económica. Los activos se amortizan mediante la aplicación del método lineal, salvo que pueda utilizar un método de amortización basado en unidades de producción.

El inmovilizado intangible se amortiza durante el plazo de la concesión, mediante un método lineal, salvo que el patrón de uso del activo pueda estimarse con fiabilidad por referencia a la demanda o utilización del servicio público medido en unidades físicas y este método represente mejor el patrón de unidad económica del mismo. A estos efectos, se deben aplicar los criterios indicados en el apartado anterior.

La cesión del derecho de uso a terceros de activos sujetos a concesión, se reconoce siguiendo los criterios expuestos en el apartado e) Arrendamientos. En la medida en que se cedan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes al activo, la transacción se reconoce como arrendamiento financiero. Los activos adquiridos o construidos para su venta posterior en el curso ordinario de las operaciones se reconocen como existencias.

e) *Arrendamientos-*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al comienzo del plazo del arrendamiento, el Consorcio reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los costes directos iniciales se incluyen como mayor valor del activo. Los pagos mínimos se dividen entre la carga financiera y la reducción de la deuda pendiente de pago. Los gastos financieros se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas de arrendamiento contingente se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

Los principios contables que se aplican a los activos utilizados por el Consorcio en virtud de la suscripción de contratos de arrendamiento clasificados como financieros son los mismos que los que se desarrollan en el apartado a). No obstante, si no existe una seguridad razonable de que la Sociedad va a obtener la propiedad al final del plazo de arrendamiento de los activos, éstos se amortizan durante el menor de la vida útil o el plazo del mismo.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) *Instrumentos financieros-*

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance cuando la Entidad se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del correspondiente instrumento financiero.

i) Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Consorcio se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.





Las cuentas con las Administraciones Públicas (subgrupo 47 del PGC) no se consideran activos o pasivos financieros ya que si bien recogen derechos de cobro y obligaciones de pago derivados de subvenciones concedidas, créditos o débitos con Organismos de la Seguridad Social, o activos y pasivos fiscales, dichos elementos no surgen de una relación contractual, tal y como requiere la definición de instrumento financiero según la NRV 9ª, sino que tienen su origen en un requerimiento legal o en actividades de fomento por parte de las Administraciones Públicas.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Entidad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que el Consorcio ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial-

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior-

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. No obstante, los créditos por operaciones de tráfico de la entidad con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo. Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio el Consorcio realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consorcio 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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Consorcio 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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o grupo de ellos 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. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia





entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

El Consorcio sigue el criterio de registrar en inversiones financieras a largo plazo el importe de los cánones derivados de los censos reservativos pendientes de cobro con una antigüedad superior a un año. Este criterio se fundamenta en el hecho de que los censos reservativos incorporan un derecho real preferente sobre los terrenos, si bien existen normas que limitan el valor del derecho real en el caso de que los cánones adeudados tengan una antigüedad superior a dos años y el Consorcio no haya requerido del deudor el otorgamiento de hipoteca que garantice la deuda que exceda de esta antigüedad, en cuyo caso esta hipoteca tendrá los efectos y el alcance establecidos en la legislación hipotecaria. El Consorcio incluye en el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo-Deterioros” las pérdidas por deterioros necesarias con objeto de cubrir el riesgo de insolvencias derivado de los censos pendientes de cobro.

ii) *Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Consorcio y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la entidad, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo

La Entidad da de baja los pasivos financieros cuando se cumplan las obligaciones que los han generado. Los préstamos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

De acuerdo con la normativa contable vigente, el Consorcio registra el importe percibido de dichos préstamos por el importe de su valor actual de acuerdo con un tipo de interés de mercado para deudas de similares características (4% anual), recogiendo la diferencia entre el valor nominal de reembolso y el citado valor actual, como una subvención de tipo de interés registrada en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados” del balance.

El epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 incluye un cargo por este concepto por importe de 43.644 y 90.154 euros, respectivamente, correspondiente al importe de los gastos financieros devengados de acuerdo con el método del coste amortizado, recogiendo un ingreso en el epígrafe “Ingresos financieros” de las citadas cuentas de pérdidas y ganancias, correspondiente a la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias del importe reconocido en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados” por este concepto que, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, mantiene un saldo de 31.638 y 75.283 euros, respectivamente.

iii) *Derivados*

La Entidad comenzó en el ejercicio 2008 a utilizar instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, fundamentalmente asociados a variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Consorcio mantiene contratados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 determinados instrumentos financieros de cobertura.

Los derivados financieros, incluidos los contratos a plazo, se reconocen desde la fecha de su contratación, excepto aquellos derivados que impiden a la Entidad la baja del balance de los activos financieros transferidos que se reconocerán de acuerdo con lo dispuesto en este apartado. De acuerdo con la normativa contable vigente, para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, deben ser designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Entidad ha de verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.





A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura contratadas por el Consorcio se clasifican en la categoría de “Coberturas de flujos de efectivo”; en este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

No obstante lo anterior, los instrumentos de cobertura contratados por el Consorcio no reúnen los requisitos para considerar los mismos como coberturas eficaces, por lo que las variaciones en el pasivo financiero derivado de los mismos (véase Nota 9) han sido registradas con cargo al epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

g) *Existencias-*

Los terrenos y solares se valoran a su coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; las indemnizaciones de desalojo satisfechas; los costes de derribo de las edificaciones existentes así como los de desescombro y cerramiento de solares; el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle; los costes de reparcelación y los gastos de guardería.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector Inmobiliario, la totalidad de terrenos y solares se clasifican dentro del activo corriente aunque en su mayor parte el período de construcción de los mismos es superior a un año.

El epígrafe “Edificios construidos” se halla valorado a su precio de coste o valor de neto de realización, el menor. El precio de coste anteriormente indicado incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencia de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas. Sin embargo, la citada capitalización de gastos financieros cesa en el momento en que como consecuencia de demoras o ineficacias se produce una paralización o alargamiento en el proceso de construcción inicialmente previsto.

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.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra los epígrafes Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación y Aprovisionamientos, según el tipo de existencias.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Entidad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

De acuerdo a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicado en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2013, la clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa. Acorde a este cambio de criterio se realizarán reclasificaciones de existencias a inversiones inmobiliarias en aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Entidad, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo. (Véase nota 1-f)).





h) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Consorcio sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

i) Provisiones y contingencias-

El Consorcio en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Entidad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Entidad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Excepto por lo descrito en las Notas 14 y 15, en opinión de la Delegada Especial del Estado al 31 de diciembre de 2018 no existen provisiones ni pasivos contingentes que registrar o desglosar en las presentes cuentas anuales.

j) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la legislación vigente, el Consorcio está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

k) Compromisos por pensiones-

Con fecha 31 de marzo de 2008 el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó un plan de prejubilaciones, en consenso con los representantes de los trabajadores y el personal afecto. Esta decisión de gestión ha sido adoptada con el objetivo principal de adecuar la plantilla a los retos, funciones y tareas a desarrollar en el futuro.

Dicho plan de prejubilación ha sido llevado a cabo mediante la apertura de un Expediente de Regulación de Empleo, al que podrían acogerse aquellos trabajadores en activo con más de 50 años de edad. Dentro de las condiciones





económicas, el Consorcio asume un porcentaje de entre el 80% y el 90% de las retribuciones actuales percibidas por el trabajador en el momento de la firma del convenio, en función de la edad del trabajador.

Para la determinación de las retribuciones a percibir que serán satisfechas directamente por el Consorcio a cada trabajador, el Consorcio acordó incluir los siguientes conceptos salariales; sueldo base, antigüedad, complemento personal, complemento de dirección, complemento de turnicidad, disponibilidad, transporte y asistencia.

Además de los importes anteriormente citados, en el presente acuerdo el Consorcio adquirió el compromiso de abonar a cada trabajador un importe mensual equivalente al coste del Convenio Especial con la Seguridad Social suscrito por cada trabajador con el objetivo de mantener con dicho Organismo las mismas bases de cotización que si se mantiene en activo hasta la edad en la cual se hiciese efectiva la jubilación definitiva (65 años).

El número de trabajadores que potencialmente se podrían haber acogido al Acuerdo era de 19, habiéndose acogido finalmente al mismo únicamente 14 de dichos trabajadores, por lo que el Consorcio asumió, en consecuencia, compromisos de pago a largo plazo por un importe nominal total de, aproximadamente, 7 millones de euros cuya valoración a 31 de diciembre de 2018 asciende a 745.715 euros.

l) Subvenciones, donaciones y legados-

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos el Consorcio sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

m) Transacciones con vinculadas-

Las transacciones con partes vinculadas, salvo las relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.





5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	3.012.974	-	-	-	3.012.974
Derecho de uso	-	13.033.949	2.086.001	-	15.119.950
Aplicaciones informáticas	1.888.249	-	-	-	1.888.249
Total coste	4.901.223	13.033.949	2.086.001	-	20.021.172

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	(780.401)	(272.219)	-	-	(1.052.620)
Aplicaciones informáticas	(1.886.167)	(1.783)	-	-	(1.887.950)
Total amortización	(2.666.568)	(274.002)	-	-	(2.940.570)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	4.901.223	20.021.172
Amortizaciones	(2.666.568)	(2.940.570)
Total neto	2.234.655	17.080.603

Ejercicio 2017

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Otros movimientos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	3.012.974	-	-	-	3.012.974
Aplicaciones informáticas	1.888.249	-	-	-	1.888.249
Total coste	4.901.223	-	-	-	4.901.223

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Otros movimientos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	(373.173)	(290.609)	(116.619)	-	(780.401)
Aplicaciones informáticas	(1.882.147)	(4.020)	-	-	(1.886.167)
Total amortización	(2.255.320)	(294.629)	(116.619)	-	(2.666.568)





	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	4.901.223	4.901.223
Amortizaciones	(2.255.320)	(2.666.568)
Total neto	2.645.903	2.234.655

Los terrenos situados en el Polígono Exterior anexo al recinto fiscal de la Zona Franca de Cádiz fueron ganados al mar en su día por el Consorcio perteneciéndole en pleno dominio de acuerdo con lo estipulado en la Ley de 1 de enero de 1929. En el período 1965-1975 se procedió a la segregación de estos terrenos y su cesión a terceros mediante contrato civil de censo reservativo.

La cesión a censo reservativo conlleva la transmisión del pleno dominio de los terrenos al censatario a cambio del pago de un canon anual con carácter indefinido, revisable por quinquenios, no pudiendo ser redimido antes de transcurrir cincuenta años desde la fecha de la correspondiente escritura. Transcurrido dicho plazo el censatario que lo desee podrá redimir dicho censo abonando al Consorcio el importe resultante de actualizar al 4% el canon que se devengue en el momento que se pretenda la redención.

La cláusula contractual que exige un período mínimo de 50 años para poder redimir el censo ha sido derogada en la práctica por el Consorcio, que viene admitiendo la redención de los censos sin haber transcurrido dicho plazo.

Con fecha 20 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz firmaron un Acuerdo de Voluntades, y un Convenio Marco junto al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para la Creación de un Centro de Negocios en inmueble conocido como "antiguo Convento de San Agustín" situado en Jerez. Dichas instalaciones se encontraban cedidas por parte de la Administración General del Estado al Ayuntamiento de Jerez. Con el fin de posibilitar las actuaciones del citado Convenio Marco, el Ayuntamiento de Jerez revierte parcialmente esta cesión gratuita a la Administración General del Estado, produciéndose en el mismo momento una nueva adscripción de la parte revertida al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. A fecha de reformulación de estas cuentas anuales, el Consorcio ha solicitado al Ayuntamiento de Jerez información sobre el proceso de regularización de la situación catastral y registral del inmueble, estándose trabajando en la preparación de un documento de regularización y redacción de la Obra Nueva, que permita al Ayuntamiento de Jerez finalizar los trámites con el Registro de la Propiedad. Ultimado estos trámites se podrá realizar el Acta de Adscripción donde se estipule el valor de la adscripción y el plazo de duración de la misma. Se prevé que en los próximos ejercicios esta situación quedará regularizada, pudiendo entonces registrar el Consorcio la citada concesión, dentro de su activo intangible, así como la subvención asociada a dicha adscripción dentro de su Patrimonio Neto. No obstante, y siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial de la Administración General del Estado en su Informe Provisional de Auditoría, en el ejercicio 2017 se procedió a deteriorar la totalidad la totalidad de las inversiones realizadas en dicho inmueble en concepto de obras de adecuación para Centro de Negocios, recogido en la partida "Inversiones Inmobiliarias-Construcciones" del Balance adjunto, contra la partida Deterioro y Resultados por enajenaciones de inmovilizado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, por el valor neto contable de dichas obras, que a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 5.171.721 euros. Adicionalmente, al estar dicho inmueble cofinanciados con Fondos FEDER del Programa de Andalucía, del Marco Operativo 2007-2013, se registró, en la partida de "Subvenciones, donaciones y legados recibidas" el importe pendiente de imputar a resultados a 31 de diciembre de 2017, que asciende a 3.998.483 euros, contra la partida "Subvenciones de Capital traspasadas al ejercicio" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta (Véase Notas 6 y 13).

Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, se está negociando con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y la Asociación Casino Gaditano, Asociación cultural recreativa, la renovación del convenio suscrito en fecha 14 de julio de 2014, con objeto de permitir la continuidad del Centro de Negocios sito en las instalaciones del Casino Gaditano, mediante la prórroga, hasta el año 2034 de las cesiones de las instalaciones indicadas en dicho convenio original. Los efectos que pueda tener para el Consorcio no han sido determinados a fecha 31 de diciembre de 2018, recogándose los mismos en los ejercicios 2019 y siguientes. Dentro de estas negociaciones, se ha formalizado, en fecha 24 de julio de 2019, una adenda provisional con la Asociación Cultural Casino Gaditano de dicho convenio, por un plazo de tres meses, prorrogable uno más.

El 1 de abril de 2018 se ha firmado contrato de arrendamiento con la APPA por el que se ha establecido un periodo de arrendamiento con vencimiento en el ejercicio 2068. A raíz de dicha operación el Consorcio ha traspasado las inversiones inmobiliarias correspondientes a la subestación eléctrica como derecho en uso, incrementado por el valor actual de las rentas a pagar hasta el vencimiento del mencionado contrato.

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a 1.879.315 euros.





6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

	Saldo al 31/12/2017	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2018
Coste:					
Solares					
De uso propio	6.838.543	-	284.997	-	7.123.540
Construcciones					
Para uso propio	5.959.960	-	-	-	5.959.960
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.559.642	27.148	-	-	8.586.790
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.382.353	1.815	-	-	3.384.168
Inmovilizaciones materiales en curso y					
Anticipos	3.374.339	-	-	(107.082)	3.267.257
Otro inmovilizado	1.948.839	784	-	-	1.949.623
Total coste	30.348.672	29.747	-	(107.082)	30.271.338
Deterioros	(2.929.853)	-	(366.828)	8.120	(3.288.561)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(2.188.885)	(134.721)	-	25.460	(2.298.146)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(5.153.323)	(547.640)	-	-	(5.700.963)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.344.763)	(66.048)	-	-	(2.410.811)
Otro inmovilizado	(1.604.025)	(64.873)	-	19.545	(1.649.353)
Total amortización acumulada	(14.220.849)	(813.282)	(366.828)	53.127	(15.347.834)
Total coste neto	16.127.823	(783.535)	(366.828)	(53.955)	14.923.504





Ejercicio 2017

	Saldo al 31/12/2016	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2017
Coste:					
Solares					
De uso propio	6.838.543	-	-	-	6.838.543
Construcciones					
Para uso propio	5.959.960	-	-	-	5.959.960
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.329.220	67.942	162.478	-	8.559.640
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.388.106	1.784	(7.537)	-	3.382.353
Inmovilizaciones materiales en curso y					
Anticipos	3.559.197		(184.858)	-	3.374.339
Otro inmovilizado	1.939.089	9.750	-	-	1.948.839
Total coste	30.014.115	79.477	(29.917)	-	30.063.675
Deterioros	(2.929.853)	-	-	-	(2.929.853)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(1.937.824)	(251.061)	-	-	(2.188.885)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(4.518.737)	(634.586)	-	-	(5.153.323)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.188.016)	(156.747)	-	-	(2.344.763)
Otro inmovilizado	(1.533.562)	(70.463)	-	-	(1.604.025)
Total amortización acumulada	(13.107.992)	(1.112.857)	-	-	(14.220.849)
Total coste neto	16.906.124	(1.033.380)	(29.917)	-	15.842.826

No ha existido ninguna adición significativa en la partida del Inmovilizado Material en los ejercicios 2018 y 2017.

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a un importe total de 4.514.474 euros y 4.392.582 euros respectivamente.

A continuación se detallan los aspectos más significativos que han incidido en la contabilización histórica del inmovilizado material:

1. El Consejo de Ministros en su reunión de fecha 30 de mayo de 1952 acordó otorgar al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz la concesión de terrenos de dominio público afectados por las obras correspondientes al titulado Proyecto de Muelles, Dragados y Rellenos, para el establecimiento de dicha zona, entendiéndose hecha la concesión a título de precario, sin plazo limitado ni perjuicio de tercero, salvo el derecho de propiedad, con arreglo a lo prevenido en el artículo 47 de la Ley de Puertos para el exclusivo destino correspondiente a los fines perseguidos por dicho Consorcio. Estos terrenos constituyen al actual Recinto Fiscal de la Zona Franca de Cádiz (Recinto Interior).

Según se ha indicado en la Nota 3-b las inversiones efectuadas en inmovilizado con anterioridad al 31 de diciembre de 1984 figuran registradas al valor estimado de reposición a dicha fecha. En opinión del Consorcio estos valores no superaban el valor real de los citados terrenos a la fecha de su incorporación contable ni al 31 de diciembre de 2017. Estas inversiones ascienden a, aproximadamente, 12.621.000 euros.

La citada contabilización se efectuó por el Consorcio con objeto de proporcionar una mejor imagen fiel de la situación financiero-patrimonial del mismo, dado que en su opinión las citadas inversiones se habían efectuado históricamente con cargo a los presupuestos del Consorcio. Esta contabilización se valoró siguiendo el criterio indicado anteriormente, al no disponerse de contable de carácter histórico en relación con las inversiones realizadas, dado que los registros de contabilidad históricamente se habían llevado por el Consorcio en bases presupuestarias y debido a la imposibilidad de localizar la documentación soporte de las inversiones históricamente realizadas en estos terrenos.

2. De acuerdo con lo establecido en el RD 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así sus modificaciones posteriores, la valoración de los distintos elementos patrimoniales, se considerarán equivalentes al precio de adquisición a los efectos previstos en la citada Ley.





3. En la actualidad estos terrenos están calificados como de "dominio público marítimo terrestre estatal". Con la reciente reforma de la Ley de Costas (1988) y Puertos (1992), mediante Ley 2/2014 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y con la aprobación del Reglamento General de Costas mediante Real Decreto 876/2015 de 10 de octubre, el Consorcio entiende que las concesiones demaniales que recaen sobre terrenos de dominio público ubicados en la zona marítimo terrestre podrían pasar a tener una duración entre 75-105 años, existiendo dudas sobre la posible aplicación a los terrenos objeto de esta concesión de la limitación temporal contenida en dicha normativa, no siendo por tanto necesario dotar un Fondo de Reversión. Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Consorcio ha solicitado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la ampliación del plazo de la citada concesión, de manera reiterada, no habiéndose recibido respuesta por escrito a fecha de formulación de estas cuentas. No obstante, desde Demarcación de Costas se planteó la reconducción de la solicitud de tramitación a través de la figura de reserva demanial, sin perjuicio de mantener abierto el expediente de solicitud de prórroga, que se mantendrá mientras no se concrete y se reserve otra solución más ventajosa para el Consorcio.
4. Por otro lado el Real Decreto 928/1982, de 17 de abril, por el que unificó la Administración Portuaria de la Bahía de Cádiz en el Organismo Autónomo Junta del Puerto de la Bahía de Cádiz, adscribió a este Organismo las instalaciones portuarias del Puerto de la Zona Franca de Cádiz.

La Orden de 2 de diciembre de 1987 del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno estableció que la Junta del Puerto y el Consorcio de la Zona Franca elaborarían un inventario de las obras, edificaciones, instalaciones, maquinaria y otros elementos que serían incorporados al activo contable de la Junta del Puerto de acuerdo con unas condiciones económicas que no perjudicaran a ninguna de las dos entidades.

En base a estas disposiciones el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz procedió en 1987 a dar de baja de su contabilidad con cargo a la cuenta "Patrimonio" los activos transferidos a la Junta del Puerto, cuyo valor contable ascendía a 13.626.495 euros, no registrando importe alguno a cobrar a dicha entidad.

El 28 de noviembre de 1988 el Consorcio solicitó al Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Secretaría del Gobierno el abono de 29.996.767 euros en concepto de indemnización, habiéndose denunciado la mora el 6 de mayo de 1991. Ante la desestimación presunta de la petición de indemnización el Consorcio interpuso el 9 de marzo de 1992 un recurso contencioso-administrativo, acordándose su admisión el 13 de abril de 1992. El 5 de julio de 1997 la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional desestimó el recurso interpuesto por el Consorcio, declarando ajustado a derecho el acto presunto recurrido. Contra esta Sentencia el Consorcio presentó un recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que fue admitido a trámite el 1 de septiembre de 1997. Posteriormente, con fecha 26 de junio de 2001 el Tribunal Supremo dictó sentencia desestimatoria al recurso de casación antes indicado, al no haberse aportado un inventario conjunto con la Autoridad Portuaria de las instalaciones referidas. No obstante, se reconoce que, una vez efectuado tal inventario, puede ser de nuevo planteada la compensación.

En este sentido, en ejercicios anteriores, han tenido lugar distintas reuniones entre Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz y Puertos del Estado para la coordinación de la realización del citado inventario de obras, edificaciones, instalaciones, maquinaria y otros elementos.

Ante la incertidumbre que presenta la situación anteriormente descrita, siguiendo un principio de prudencia, el Consorcio no ha incluido en el activo de las cuentas anuales de 2018 y ejercicios anteriores importe alguno por este concepto.

5. En el período 1990-1994 el Consorcio realizó importantes inversiones en desarrollo de las fases I y II del Plan de Remodelación de Infraestructuras. La elaboración de los proyectos técnicos así como la dirección facultativa del conjunto de inversiones previstas realizar en dicho Plan fueron encomendadas por el Consorcio a la firma Lenco, Ingenieros y Economistas, S.R.L. (LENCO) mediante contratos de fecha 26 de julio de 1990 y 19 de mayo de 1993, respectivamente. Como consecuencia de diversas anomalías detectadas en el desarrollo y facturación de los servicios contratados, el Consorcio procedió a notificar a la citada firma el 10 de noviembre de 1994 la resolución anticipada del contrato de servicios de fecha 19 de mayo de 1993. Debido a las circunstancias anteriormente indicadas el Consorcio no atendió el pago de la liquidación presentada por la citada firma que ascendía a 414.775 euros, si bien el citado pasivo fue registrado en su totalidad por el Consorcio, compensándose parcialmente dicha deuda con el saldo de una cuenta a cobrar a favor del Consorcio por importe de 93.060 euros, por lo que el pasivo final resultante asciende al 31 de diciembre de 2017 y 2016 a 321.715 euros figurando registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjunto.

Por otra parte, durante el ejercicio 1995 y a través de conducto notarial el Consorcio solicitó a LENCO aclaración de determinadas facturaciones realizadas manifestando igualmente su no conformidad con algunos de los conceptos





históricamente facturados y pagados por el Consorcio al entender que estos no se ajustan a las condiciones establecidas contractualmente. A este respecto hay que señalar que por lo que se refiere a las tarifas colegiales históricamente facturadas por LENCO existen igualmente discrepancias entre las partes, reclamando el Consorcio la aplicación de un 20% de descuento sobre las tarifas aplicadas.

El importe total de las facturaciones emitidas por LENCO sobre las que el Consorcio mantiene discrepancias asciende a 1.097.502 euros. Asimismo es preciso considerar determinados gastos de subsanación de las citadas deficiencias técnicas ya incurridos por valor de 487.842 euros, así como el coste de determinadas medidas correctoras que el Consorcio ha evaluado en 869.063 euros, si bien no parece probable que vayan a ser acometidas a corto y medio plazo. Por todo ello, el importe total de la reclamación planteada a la citada empresa por el Consorcio asciende a 2.454.407 euros.

En 1997 el Consorcio adoptó las medidas necesarias para reconvertir y adaptar al Derecho Administrativo la tramitación del expediente de resolución del contrato de asistencia técnica, ante lo que LENCO interpuso un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Asimismo, el Consorcio interpuso un recurso contencioso-administrativo contra Resolución del Colegio de Ingenieros en la que se resolvía contra liquidaciones de Derechos de Visado practicadas por la delegación de Huelva del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental. Adicionalmente, se realizaron los trámites previos a la revisión de oficio de la adjudicación del contrato para la obtención de la devolución del IVA mediante la solicitud de dictamen preceptivo y vinculante del Consejo de Estado, a través del Ministerio de Economía y Hacienda del que depende el Consorcio, con fecha 10 de julio de 2000. Ante la falta de respuesta, el Consorcio se dirige al Ministerio, donde no se puede localizar el expediente, pero sí se comprueba que no fue remitido en su día al Consejo de Estado. Se emite nuevo informe de la Abogacía del Estado sobre la repercusión de este retraso sobre la cuestión y, de acuerdo con el Ministerio y el criterio de la Abogacía, el Consorcio opta por introducir esta cuestión en la negociación ya abierta sobre el otro contrato con LENCO como única alternativa factible.

A día de hoy son firmes las dos Sentencias de la Sala de lo contencioso-administrativo en Sevilla del TSJA, que pusieron fin a estos pleitos (el Tribunal Supremo no admitió recurso de casación en ninguno de los dos casos). El primer pleito que enfrentaba al Consorcio, por honorarios profesionales, con el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales y con el propio LENCO. Se consiguió una reducción de honorarios en el recurso planteado en vía administrativa, pero no ha sido posible mejorar dicho resultado ante la Sala, que confirma la estimación parcial acordada por el Colegio. El segundo pleito fue interpuesto por LENCO contra el acuerdo del Consorcio de reconversión del procedimiento de resolución contractual civil a un procedimiento de resolución adaptado al Derecho Administrativo. La Sentencia le ha resultado favorable al Consorcio, con lo que la resolución que concluya el procedimiento debe estar sometida al Derecho Administrativo.

Finalmente el Comité Ejecutivo, con fecha 28 de junio de 2011, dicta acuerdo rechazando la caducidad del expediente alegada de contrario y citando al contratista para intentar alcanzar un acuerdo sobre la liquidación (puesto que ya se parte de que existe acuerdo en resolver el contrato). Este acuerdo no es recurrido en reposición, pero sí en vía contencioso-administrativa, confirmando el TSJA el acuerdo del Consorcio. Actualmente, una vez admitido, incluso en vía contenciosa, que la resolución fue aceptada por ambas partes, prosiguen las negociaciones para intentar llegar a un acuerdo sobre el importe de la liquidación del contrato previamente resuelto por mutuo acuerdo. De no alcanzarse dicho acuerdo, se fijaría unilateralmente por el Consorcio, quedando expedita al contratista la vía contencioso-administrativa para discutir dicho importe.

En ejercicios anteriores ya se informó en las cuentas anuales que estaba pendiente de resolución una reclamación previa a la civil, que no se había podido contestar por no estar finalizados los trabajos técnicos que permitieran al Consorcio evaluar la corrección o no de las pretensiones de LENCO.

Durante el ejercicio 2015 se concluye definitivamente que no va a ser posible intentar la negociación del tema relacionado con el asesoramiento para la devolución del IVA, ya que también se han roto las negociaciones existentes para intentar alcanzar el acuerdo en la vertiente de asistencia técnica para la elaboración de proyectos. El informe técnico que finalmente se emitió al respecto consideró que el saldo de las operaciones pendientes es favorable a LENCO, pero en menor importe que la provisión de fondos realizada en su día, lo que supondría la devolución de cantidades al Consorcio. El contratista ha presentado unilateralmente una reclamación administrativa previa señalando el importe que considera pertinente, que ha dado lugar a un recurso contencioso-administrativo tramitado por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia, por este motivo, la Entidad ha dado por cerrada la fase de fijación de cantidades por mutuo acuerdo, pasándose a la fase de liquidación unilateral del contrato por parte de la Administración. Una vez recibida la propuesta técnica, el Comité Ejecutivo del Consorcio acordó, en fecha 23 de diciembre de 2015, aprobar de manera provisional el informe técnico que contiene la liquidación unilateral del contrato condicionándolo a la evacuación del trámite de audiencia al contratista, así como





delegar facultades en el Delegado Especial del Estado para que, en el caso de que no existan alegaciones, eleve a definitiva la liquidación unilateral del contrato, o bien, en caso de recibir alegaciones, se resuelva sobre las mismas y eleve igualmente a definitiva la liquidación. Tras el análisis de las alegaciones presentadas por el contratista, el Departamento Técnico del Consorcio emite informe-propuesta definitivo que se incorpora como motivación técnica de la Resolución del Órgano de Contratación de fecha 22 de noviembre de 2016, dando por finalizada y elevando a definitiva la liquidación unilateral del contrato suscrito con LENCO el día 19 de mayo de 1.993. Dicha resolución ha sido recurrida por el contratista ante la jurisdicción contencioso-administrativa, tramitado también por la Sección 1ª de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia.

A finales del ejercicio 2017 quedó presentada la demanda por parte de la Abogacía del Estado de Sevilla, con apoyo técnico del Consorcio y jurídico por parte de la Abogacía del Estado en Cádiz. En el ejercicio 2018, el técnico autor del informe – propuesta defendió su informe pericial, presentándose las conclusiones y dictándose, finalmente, sentencia estimatoria parcial, en la que se estima prácticamente el 99% de las pretensiones de la Abogacía del Estado. La contraparte ha presentado recurso de aclaración, con lo que todavía es factible que presente recurso de casación cuando la aclaración se lleve a cabo.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Saldo al 31/12/2017	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2018
Coste					
Suelo	48.819.060	-	-	(4.418.029)	44.401.031
Construcción	221.962.505	59.300	1.110.317	(136.127)	222.995.996
Construcción y Terrenos en curso	18.863.748	1.110.317	(1.110.317)	(2.988.744)	15.875.004
Amortización acumulada	(33.029.768)	(3.782.180)	-	789.839	(36.022.108)
Deterioro	(25.884.426)	(3.273.546)	(235.282)	2.154.744	(27.238.510)
Total coste neto	230.731.119	(5.886.108)	(235.282)	(4.598.317)	220.011.411

Ejercicio 2017	Euros				
	Saldo al 31/12/2016	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2017
Coste					
Suelo	49.357.414	-	(538.354)	-	48.819.060
Construcción	207.609.178	3.643	14.511.762	(162.078)	221.962.505
Construcción y Terrenos en curso	40.490.952	199.783	(21.826.987)	-	18.863.748
Amortización acumulada	(29.105.640)	(3.944.271)	1.396	18.747	(33.029.768)
Deterioro	(15.511.311)	(10.503.705)	-	130.591	(25.884.426)
Total coste neto	252.840.593	(14.244.550)	(7.852.183)	(12.740)	230.731.119

7.1. Polígono Industrial Venta Martín

- Con fecha 15 de octubre de 2009, el Consorcio formalizó dos escrituras de compraventa con la sociedad "Tavizna Industrial, S.A." mediante las cuales adquiere varias parcelas y obras en curso en el Plan Parcial de Ordenación del Sector S.A.U.-1 "VENTA MARTIN" de Benaocaz (Cádiz).

La primera compraventa tuvo por objeto los siguientes activos:

- Sector 4, útil para el desarrollo de 22 proyectos de naves (con licencia de obras) con una edificabilidad total de 5.500 metros cuadrados.





2. Parcelas resultantes de los sectores 5 y 6 con una edificabilidad total de 2.400 y 1.502 metros cuadrados, respectivamente, y un importe total de 1.000 metros cuadrados del sector 3.

El precio de esta compraventa ascendió a un importe total de 4.303.111 euros, sin incluir el IVA, cuyo abono se realizó de la siguiente manera:

1. La cantidad de 2.203.111 euros, como valoración acordada de las parcelas en su estado actual de urbanización a la fecha de compra, mediante cheques bancarios para el pago de cantidades adeudadas por la parte vendedora a distintos terceros.
2. La cantidad de 2.100.000 euros, la abonaría el Consorcio a "Tavizna Industrial, S.A." mediante pagos parciales en función del avance real de las obras de urbanización. En relación a este importe, con fecha 3 de junio de 2011, ambas entidades firmaron un Anexo al contrato de compraventa, por el cual se acepta la renuncia de Tavizna Industrial, S.A. para continuar con la ejecución de las obras de urbanización debido a discrepancias existentes en el modus operandi de ejecución de obra con dicho promotor. En dicho Anexo, se acordó la modificación del importe del contrato de compraventa, ascendiendo a 2.609.400 euros, que incluye el importe mencionado en el punto anterior más 406.289 euros de certificaciones de obra abonadas por el Consorcio hasta la firma de dicho Anexo.

La segunda compraventa corresponde a la adquisición de 35 naves, 219 garajes y 8 trasteros situados en el Sector 3 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.A.U.-1 "VENTA MARTIN" de Benaocaz (Cádiz) y que comprenden un total de 9.893 metros cuadrados, encontrándose a un 66% de grado de avance a la fecha de compra

El precio de esta compraventa ascendió a 4.338.105 euros, sin incluir el IVA, cuyo abono se articuló de la siguiente forma:

1. La cantidad de 328.000 euros mediante la compensación por los anticipos que recibió en su día la sociedad vendedora con causa en los contratos formalizados con sus clientes, y en los que el Consorcio se subrogó. Asimismo, la cantidad de 312.000 euros, en concepto de subrogación de contrato de compraventa con el anterior propietario del terreno, y Tavizna Industrial, S.A., mediante la entrega de tres naves a la finalización de las obras. Con fecha 15 de mayo de 2013 se firmó acuerdo de devolución de cantidades en relación a estos anticipos, que fue abonado íntegramente en el ejercicio 2014.
 2. La cantidad de 160.105 euros se retuvo por parte del Consorcio para destinarla a ir pagando a medida que la Sociedad Vendedora le presente los acuerdos de rescisión firmados con el resto de los compradores que no hayan optado por seguir con la adquisición.
 3. La cantidad de 3.850.000 euros la debía abonar el Consorcio en un solo pago, en un plazo máximo de 12 meses, y estaba destinada a la cancelación del préstamo con garantía hipotecaria que grava estos inmuebles y cuyo titular es "Tavizna Industrial, S.A.".
 4. Por otro lado, el IVA de la operación que ascendía a 694.097 euros fue materializado en un pagaré con vencimiento el 25 de enero de 2010, que fue abonado a su vencimiento.
- Con motivo de las deficiencias encontradas en el conjunto de naves y plazas de aparcamiento en curso ubicadas en el denominado sector 3 y que habían provocado la decisión de no formalizar el pago pendiente en relación a dicho contrato con fecha límite de 15 de octubre de 2010, el Consorcio solicitó un informe técnico, que puso de relieve que dichas deficiencias se debían a un mal diseño y ejecución de la cimentación por parte del promotor Tavizna Industrial, S.A.
 - Con el acuerdo del Comité Ejecutivo en su sesión de 18 de octubre de 2011, el Consorcio ha ejercitado la acción de la resolución contractual en virtud del artículo 1124 CC, y de manera acumulativa, las acciones de reclamación de cantidades de los importes abonados como consecuencia de los informes técnicos indicados en el punto anterior. A fecha de formulación de estas cuentas, el Consorcio ha contestado a la excepción de compensación opuesta por Tavizna Industrial, S.A. Durante el ejercicio 2015 se obtuvo Sentencia favorable en primera y segunda instancia, que fue recurrida en casación por la parte contraria. En el ejercicio 2018 se recibió la resolución del Tribunal Supremo, en la que se desestima el Recurso de Casación interpuesto por Tavizna Industrial, S.A., debido a esto, se ha presentado en el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Cádiz el Despacho de





ejecución contra ésta, por importes de 1.568.711 euros de principal más 470.613 euros tasados en costas, así como la rectificación de las inscripciones registrales de las fincas descritas.

Como consecuencia de la firmeza de dicha sentencia, el Consorcio ha procedido a dar de baja a 31 de diciembre de 2018 la deuda existente con el proveedor, registrada en el epígrafe “Otros pasivos corrientes – Proveedores de Inmovilizado”, contra el epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación adjunto, así como un importe de 578.798 euros en el epígrafe “Deudores varios – Facturas Pendientes de Formalizar” relativo a determinados gastos y honorarios de estudios abonados por el Consorcio y los pagos a cuenta realizados indicados en el punto tercero de este apartado.

No obstante, dada la situación de la mercantil Tavizna Industrial SA, los administradores del Consorcio han estimado que existe un elevado riesgo de incumplimiento de pago de estas cantidades adicionales, procediéndose al registro del deterioro de las mismas, en la partida “Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta. Adicionalmente, y en virtud de lo dispuesto en la sentencia, el Consorcio se ha registrado un importe de 295.817 euros correspondiente a los intereses de demora, de los cuales, 55.624 euros se han devengado en el ejercicio 2018. Al igual que los importes citados anteriormente, se ha procedido a registrar un deterioro por la totalidad de dichos intereses en la partida “Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

A fecha de formulación de estas cuentas, se está pendiente de la recepción de la factura rectificativa por parte de Tavizna Industrial SA en virtud de lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo, y del reconocimiento del crédito correspondiente al IVA, mediante la modificación de las correspondientes Bases Imponibles, por importe de 694.097 euros, indicado en el punto tercero de este párrafo.

7.2. Inversiones Inmobiliarias en curso

El detalle de los principales activos que componen la partida de Inversiones Inmobiliarias en curso incluida en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	(Euros)	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Anticipos de compra del terreno “CASA”	9.321.809	9.295.454
Derechos Edificabilidad “Sancho Dávila” (Puerto Real)	3.524.116	3.524.116
Obras en curso “Venta Martin” (Benaocaz-Tavizna)	138.592	3.258.945
Nave Recinto Exterior – Abelló Linde	2.377.644	2.377.644
Otros	513.646	407.589
Total	15.875.005	18.863.748
Deterioro	(1.779.546)	(2.941.474)
Total neto	14.095.459	15.922.274

Durante el ejercicio 2018 se ha traspasado a la partida “Construcciones – Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto el importe correspondiente a las obras de adecuación realizadas en la “Planta de Fabricación de Cigarros” de las antiguas instalaciones de Altadis S.A. del Recinto Interior de la Zona Franca, por un importe de 1.110.317 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2017, se traspasó a la citada partida el importe correspondiente a las obras de la Nave de Silos Agroalimentarios sita en el Recinto Interior de la Zona Franca, y al epígrafe de “Existencias” el importe correspondiente a los terrenos sitios en el Polígono Industrial Tiro Janer.

Por otra parte, la Entidad tiene registrado a 31 de diciembre de 2018 un deterioro por importe total de 1.779.564 (2.914.474 euros en 2017), en base a determinadas valoraciones solicitadas en el ejercicio 2018 a expertos independientes, que han arrojado una reversión de deterioros de ejercicios anteriores de 1.161.928 euros en 2018, con cargo al epígrafe “Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En relación a los activos sitios en la capital, denominados “CASA”, la dirección del Consorcio entiende (y así se ha expresado en las Memorias de ejercicios anteriores) que este deterioro será revertido en los próximos ejercicios, ya que sobre estos terrenos está planeada la construcción de un nuevo Hospital. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, se dirigió escrito a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía con objeto de instar a esta administración a retomar y actualizar el convenio suscrito en el ejercicio 2009, y adaptarlo a la Ley 40/2015.





7.3. Oferta Pública de Venta de Inmuebles Arrendados (OPVIA)

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz publicó en el BOE con fecha 29 de diciembre de 2009 la Oferta Pública para la Venta de Inmuebles Arrendados por un importe total de 25 millones de euros. En la citada oferta se definían las bases para la enajenación de los inmuebles arrendados, estableciéndose que los adquirentes de las fincas objeto de las compraventas constituían a favor del Consorcio un derecho de usufructo temporal oneroso, en virtud del cual la Entidad se compromete, como contraprestación del derecho de usufructo constituido a su favor, al pago de una cantidad fija anual y no revisable durante el plazo determinado de duración del citado derecho.

En ejercicios anteriores, el Consorcio ha enajenado varios inmuebles, registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” (Véase Nota 6) en virtud de dicha Oferta Pública. Con fecha 12 de junio de 2012, se publicó la ampliación de dicha Oferta, procediéndose a retirar la comercialización por este régimen en el ejercicio 2014.

El detalle de los citados derechos de usufructo temporal es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2018	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	1.549.399	706.502	248.680	229.515
Edificio Glorieta	1.960.271	1.645.856	450.840	260.525	176.087
Parque de Levante	330.271	263.929	112.973	46.147	42.590
Estadio Carranza	4.512.012	3.196.138	1.969.717	592.170	361.219
Edificio Astarté	328.870	167.830	40.396	29.791	67.812
Parque de Poniente	159.380	88.526	20.581	20.490	61.589
Tartesos	855.235	472.533	236.382	114.738	335.460
Nave Airbus	1.238.550	578.872	746.829	169.471	900.438
	11.312.998	7.963.084	4.284.221	1.482.012	2.174.710

Ejercicio 2017	Euros				
	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2017	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	1.464.670	-	269.444	478.195
Edificio Glorieta	1.960.271	1.483.685	142.609	260.525	402.965
Parque de Levante	330.271	251.429	294.831	46.147	81.899
Estadio Carranza	4.512.012	3.112.500	147.494	619.255	1.279.129
Edificio Astarté	328.870	143.166	48.262	29.792	91.040
Parque de Poniente	159.380	82.857	41.162	20.490	76.710
Tartesos	855.235	439.973	3.546	114.738	415.504
Nave Airbus	1.238.550	578.872	-	169.471	642.080
	11.312.998	7.557.152	677.904	1.529.862	3.467.522

Asimismo, el Consorcio ha registrado un deterioro asociado a dichos usufructos por importe de 128.363 euros (304.035 euros en 2017). Dichos importes corresponden a las diferencias entre el valor actual de los cobros futuros estimados a recibir por la Entidad por los contratos de arrendamiento suscritos con terceros sobre los bienes explotados en régimen de usufructo y el valor actual de los pagos futuros a realizar por la Entidad, según se ha descrito anteriormente.

7.4. Aparcamientos Zona Franca

El detalle de los aparcamientos y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:





	2018	2017
Derechos Edificatorios Sancho Dávila-Aparcamiento Puerto Real	3.524.116	3.524.116
Aparcamiento Glorieta	506.820	538.683
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	704.982	721.346
Aparcamiento Loreto	2.341.613	2.386.915
Aparcamientos Estadio Carranza	6.717.640	7.024.348
Deterioros	(1.779.546)	(2.350.286)
Total Neto	12.015.625	11.845.122

La gestión y administración de los citados aparcamientos ha sido cedida por el Consorcio a su sociedad participada "Aparcamientos Zona Franca, S.L." (Sociedad íntegramente participada por el Consorcio a través de Inmobiliaria de la Zona Franca, S.A., véase Nota 9-b)), recibiendo el Consorcio como contraprestación un canon equivalente al 10% de los ingresos generados por la explotación de los mismos, que han ascendido a 65.519 y 62.480 euros en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente.

7.5. Otros Polígonos Industriales

Con fecha 5 de agosto de 2002 el Consorcio adquirió a la compañía mercantil Gades Gestión, S.L., una parcela de terreno situada en la finca Tahivilla, en el término municipal de Tarifa (Cádiz). Durante el ejercicio 2018, el Consorcio ha procedido a actualizar las valoraciones existentes de estos terrenos. Esta nueva valoración ha provocado una reversión del deterioro acumulado de ejercicios anteriores por importe de 666.487 euros, registrado en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio adjunta, como consecuencia de la diferencia existente entre el valor neto contable y el valor de mercado arrojado.

En el año 2006 el Consorcio adquirió a Cortijo Real y al Ayuntamiento de Algeciras una parcela y unos aprovechamientos urbanísticos sobre superficie de 209.945 metros cuadrados en el Polígono Industrial Los Pastores, Sector 8, por un importe total de 11.130.362 euros. Este compra fue financiada mediante un préstamo bancario concedido por Caja San Fernando por importe de 4.500.000 euros que fue amortizado anticipadamente en el ejercicio 2017 (véase Nota 15). Asimismo, se recibieron dos préstamos a tipo cero del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en los ejercicios 2005 y 2006 por importe de 3.626.070 euros (véase nota 13). Durante el ejercicio 2018 se ha solicitado una actualización de la valoración de dichos terrenos, que ha arrojado un valor de mercado de los mismos de 4.235.288 euros, registrándose un deterioro por importe de 857.271 euros recogido en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

Por otra parte, el Consorcio ha realizado determinados test de deterioros de determinados inmuebles, arrojando en algunos casos valores de mercado inferiores a los valores netos contables, procediéndose a registrar, a 31 de diciembre de 2018 la correspondiente corrección. Dicha corrección ha arrojado unos deterioros por importe de 1.328.162 euros, recogidos en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioro y Resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 20 de febrero de 2015 el Consorcio firmó un convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios para la Mejora Integral del Centro de Actividades Económicas de la Bahía de Algeciras, en virtud del cual y por la condición de Organismo Intermedio de Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Andalucía 2007-2013 que ostenta el Consorcio, éste se comprometía a realizar determinadas actuaciones en dicho Centro de Actividades (CAE). En contraprestación, la Entidad recibió una parcela con un valor de mercado de 1.300.000 euros, que se ha registrado en la partida de "Terrenos-Inversiones Inmobiliarias" del Balance de Situación adjunto, que cubre el importe aportado de sus Fondos Propios. En el ejercicio 2016 se finalizó completamente este proyecto, con un coste de 4.858.625 euros. Durante el ejercicio 2018 se ha remitido comunicación al Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios a fin de convocar el Comité de Seguimiento de dicho Convenio de cara a su liquidación final. No obstante, en el ejercicio 2017, siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial de la Administración General del Estado en su Informe Provisional de Auditoría el Consorcio procedió a deteriorar un importe de 1.359.650 euros en relación con el crédito que mantenía registrado a 31 de diciembre de 2017 frente al Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios, con cargo al epígrafe de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.





Con fecha 15 de enero de 2015 el Consorcio adquirió a la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Cádiz la parcela IT5-B correspondiente a la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 en el municipio de Ubrique, con la intención de construir 10 naves industriales para la creación de un Vivero Empresarial, como resultado del convenio de colaboración con dicha Cámara de Comercio, la Fundación Instituto Cameral para la creación y Desarrollo de la Empresa (INCYDE) y el Consorcio firmado el 22 de diciembre de 2014. En el ejercicio 2015 se finalizaron las obras de este proyecto, procediéndose a su comercialización en el último trimestre del ejercicio 2016. Estas obras fueron cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, cobrándose en el ejercicio 2016 los importes pendientes. No obstante, existe un importe pendiente de cobro en concepto de retención por el 5%, hasta la finalización completa del programa, que asciende a 38.316 euros.

Con fecha 24 de febrero de 2015 el Consorcio firmó un convenio de colaboración con la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación del Campo de Gibraltar y la Fundación INCYDE para la creación de un vivero de empresas en la zona de influencia de la Entidad. Estas obras fueron finalizadas en el ejercicio 2016, procediéndose a su comercialización. El coste total de las mismas ascendió a 1.790.988 euros, recogidos en la partida Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación adjunto. Asimismo, fueron cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, cobrándose los importes pendientes durante el ejercicio 2016, quedando un total pendiente de cobro que asciende a 71.229 euros en concepto de retención del 5% hasta la finalización completa del programa.

No obstante, respecto de estos proyectos, con anterioridad a la fecha de formulación de estas cuentas, se ha recibido notificación del aumento de la ayuda con Fondos FEDER del 80% al 100%, financiando así la totalidad de la inversión realizada en ambos.

7.6. Edificios Singulares

Según se indican en las memorias de ejercicios anteriores, durante el ejercicio 2006 finalizaron las obras de remodelación del Estadio Carranza Primera Fase correspondientes a las zonas denominadas Preferencia y Fondo Sur, con un coste total de 33.497.054 euros, y amparadas en un convenio suscrito con fecha 1 de julio de 2003 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, PROCASA (entidad mercantil dependiente del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz) y este Consorcio. Asimismo, en el ejercicio 2008 la Entidad adquirió al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz la zona denominada Fondo Norte, por un coste total, incluyendo adecuaciones posteriores, de 13.762.339 euros. Con fecha 30 de diciembre de 2015, el Consorcio firmó escritura de compraventa con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por la que adquirió 6.381,92 m² de superficie total construida correspondiente a planta baja y primera de la zona denominada Tribuna, por un importe total de 7.068.943 euros y que se encuentra registrado en la partida "Terrenos y Construcciones – Inversiones Inmobiliarias" del Balance de Situación adjunto.

Durante los ejercicios 2007 a 2017 el Consorcio ha vendido oficinas, locales y plazas de aparcamientos de dicho edificio, tanto en Oferta Pública de Venta como en régimen de usufructo temporal, éste último hasta el ejercicio 2014 (Véanse Notas 6.3 y 15.3)

Por otra parte, el Consorcio tiene registrado un coste total neto a 31 de diciembre de 2018 y 2017 por importe de 2.327.330 y 2.274.813 euros respectivamente, correspondientes al Edificio Almanzor, sito en el Polígono Industrial La Menacha, en la localidad de Algeciras. En relación a este inmueble, el test de deterioro realizado ha arrojado una valoración superior a su valor neto contable, procediéndose a una reversión de deterioros de ejercicios anteriores por importe de 88.379 euros, recogida en la partida de "Deterioros y pérdidas – resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante los ejercicios 2016 y 2017 se inició la comercialización de los Edificios Nexus, sito en la localidad de Algeciras, San Agustín (Jerez de la Frontera), IRO (Chiclana de la Frontera), Arcis (Arcos de la Frontera) y Horizonte (Vejer de la Frontera). Los test de deterioros realizados sobre estos activos, han arrojado unas pérdidas de 213.452 euros y una reversión de deterioro de ejercicios anteriores de 42.043 euros, recogidos ambos en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2017, y siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial expuesto en su Informe Provisional de Auditoría de Cuentas, se ha procedido a deteriorar la totalidad del valor neto contable relativo a las obras realizadas en el Antiguo Convento de San Agustín, en Jerez de la Frontera, por importe de 5.171.721 euros con cargo a dicho epígrafe de las cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas (véase Nota 4)

7.7. Polígono Recinto Exterior

El Consorcio es propietario de diversos inmuebles situados en el Polígono Recinto Exterior, colindante con los terrenos afectos a la zona fiscal, intensificándose la formalización de acuerdos de adquisición de inmuebles durante los





ejercicios 2013 a 2015. El valor neto contable de los inmuebles recogidos en esta partida asciende a 13.429.779 euros, encontrándose en régimen de alquiler. Esta zona del Recinto Exterior está sujeta a modificación recogida en el PGOU aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, el cual se encuentra pendiente de ejecución por parte de este organismo. En octubre de 2018 se firmó con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz un protocolo general de actuación con el objetivo primordial de impulsar el desarrollo, y ofrecer alternativas de suelo industrial, terciario, servicios y otros usos.

En este sentido, desde finales del ejercicio, se viene trabajando en el desarrollo, dentro de la U.E. ZF08 de las antiguas instalaciones de Ibérica AGA, sobre una parcela de 10.049 m², en cuyo interior se encuentra un edificio incluido en el Inventario de Bienes Reconocidos de la Junta de Andalucía, cuyo valor neto contable, a 31 de diciembre del 2018 asciende a 2.856.020 euros, recogido en la partida "Inversiones Inmobiliarias" del Balance de Situación adjunto.

Sobre esta parcela está proyectado un desarrollo en varias fases, siendo la primera de ellas, una Incubadora de Alta Tecnología (Proyecto Zona Base), promoviendo iniciativas de I+D+I. Para financiar este proyecto se ha solicitado, coordinado a través de la Fundación INCYDE, dentro de la convocatoria publicada por ésta de ayudas a incubadoras de Alta Tecnología para el fomento de la innovación y la transferencia de la tecnología a las micropymes una ayuda del 80% con Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Pluriregional de España, Marco 2014-2020 y, el resto, mediante financiación bancaria. A fecha de formulación de estas cuentas, no se ha recibido comunicación respecto de la concesión de dichas ayudas.

7.8. Ampliación Recinto Fiscal Zona Franca

Desde el ejercicio 2014 la Dirección del Consorcio viene realizando diversas gestiones con objeto de extender su área de influencia mediante la ampliación del Recinto Fiscal en Cádiz y la implantación de otro Recinto Fiscal en la localidad de Algeciras.

En el mes de junio de 2015, se elevó a público la compraventa de las instalaciones sitas en la capital gaditana pertenecientes a la empresa tabaquera Altadis S.A. y colindantes con el Recinto Fiscal, de una superficie de 106.355 metros cuadrados y por un importe de adquisición de 37.512.250 euros (Nota 5), consistentes en un Edificio de Oficinas, un Centro de Paletizado Nacional, un Edificio de Dirección y Oficina, un Edificio de Añejamiento Nacional y un Edificio de Fábrica de Cigarros (112.608 metros cuadrados construidos), abonándose íntegramente en el ejercicio 2017.

Con motivo de esta adquisición, el Consorcio mantiene a 31 de diciembre de 2018 unos importes por el valor neto actualizado de dichas instalaciones de 24.297.300 euros en la partida "Inversiones Inmobiliarias" del Activo no corriente del Balance de Situación adjunto. En la nave denominada PFC se han desarrollado obras de adecuación durante el ejercicio 2018 por un importe total de 1.110.317 euros para la instalación de la empresa Velocípedos Torrot S.L.

El 11 de marzo de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Orden HAP/370/2016 por la que se autorizaba la ampliación del ámbito territorial de la Zona Franca de Cádiz en 106.355 metros cuadrados, quedando las instalaciones anteriormente citadas dentro de la Zona Fiscal de la capital gaditana, que ha pasado a tener un total de 487.696 metros cuadrados.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 el Consorcio firmó un Convenio con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía para la Ubicación de un Recinto Fiscal en el Área Logística Bahía de Algeciras. En este convenio se acordó la adquisición por parte de la Entidad de una superficie mínima de 70.000 y una máxima de 100.000 metros cuadrados en el Sector El Fresno, en el término municipal de Los Barrios, del Área Logística de la Bahía de Algeciras. En virtud de dicho convenio, se realizó un pago inicial de 2.086.221 euros el 18 de marzo de 2015. Con fecha 1 de abril de 2018 se firmó un contrato de arrendamiento por dichos terrenos por un plazo de 50 años, estableciéndose que las cantidades entregadas a cuenta del anterior convenio, se destinen a la participación, de forma proporcional a la inversión realizada por el Consorcio, de los derechos de resarcimiento de la Subestación Eléctrica situada en dichos terrenos.

En fecha 30 de octubre de 2015 se elevó a público la transmisión de la concesión administrativa de la que era titular Parques Logísticos del Sur S.L., de una superficie de 36.955,89 metros cuadrados y situada en El Fresno. En estos terrenos están construidas las siguientes edificaciones: una nave de una superficie total de 2.401,63 metros cuadrados, una nave industrial con opciones de carga y descarga y de una superficie construida total de 1.408,46 metros cuadrados, propiedad de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, un Recinto cerrado de aparcamientos de vehículos con una superficie de 8.910,98 metros cuadrados, una Estación de Servicios de 3.359,46 metros cuadrados, y otras dos naves de 1.213,33 y 1.181,96 metros cuadrados cada una.





El precio de esta compraventa ascendió a 6.394.538 euros abonado íntegramente en el momento de la escritura. El Consorcio mantiene registrados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 unos importes de 6.150.919 y 6.239.539 euros en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación Adjunto.

Durante el ejercicio 2018 se ha presentado en la Subdirección General de Gestión Aduanera la solicitud de constitución de la Zona Franca en los terrenos citados anteriormente, así como los correspondientes proyectos de adecuación, cerramiento e instalaciones para que sea posible dicha concesión, ante la Dependencia de Aduanas e IIEE de Algeciras, en función de los requerimientos establecidos por esta última. A fecha de formulación de estas cuentas, la autorización se encuentra en la última fase, estándose a la espera de recibir la comunicación en sentido positivo por parte de la Subdirección General de Gestión Aduanera.

7.9. Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante los ejercicios 2018 y 2017 se resume a continuación:

Ejercicio 2018

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Edificio Carranza y Glorieta	34.556	(4.979)	29.577	81.916	52.339
Nave y locales Parque Poniente	863.200	(100.346)	762.854	556.353	(206.501)
Total	897.756	(105.325)	792.431	638.269	(154.162)

Ejercicio 2017

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamientos Carranza	33.654	2.914	30.740	38.000	7.260
Oficina Estadio Carranza	128.424	17.309	111.115	92.500	(18.615)
Total	162.078	20.223	141.855	130.500	(11.355)

Los inmuebles objeto de esta compraventa estaban cofinanciados con ayudas FEDER Marco Operativo 94-99 y una subvención del anterior Ministerio de Industria y Energía, del Año 2001, por lo que el importe correspondiente a ambas ayudas, que asciende a 159.582 euros se ha traspasado a la partida "Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Entidad, o explotados en régimen de usufructo, ascendieron en el ejercicio 2018 a 8.917.948 euros (9.625.992 euros en el ejercicio 2017) (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2018 a 2.953.400 euros (2.179.892 euros en 2017)

La situación, al cierre del ejercicio 2018, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:





2018	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Edificios Comerciales			
Aparcamientos	17.656	16.265	1.391
Censos reservativos	63.756	63.756	-
Locales	8.649	9.730	4.209
Naves	175.521	162.241	24.600
Oficinas	45.236	38.325	6.912
Parcelas	225.563	124.391	101.772
Otras instalaciones	1.407	591	816
	537.788	415.299	139.099

La situación, al cierre del ejercicio 2017, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

2017	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Edificios Comerciales			
Aparcamientos	17.656	16.265	1.391
Censos reservativos	63.756	63.756	-
Locales	8.649	5.428	3.221
Naves	175.521	153.860	21.661
Oficinas	45.236	37.783	7.453
Parcelas	225.563	123.791	101.772
Otras instalaciones	1.407	591	816
	537.788	401.474	136.314

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la provincia de Cádiz.

Es política del Consorcio contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por la Entidad en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Consorcio no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías adicionales a las recogidas en la Nota 15.

8. Arrendamientos

8.1. Arrendamientos operativos - Arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 el Consorcio tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:





Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2018	2017
Menos de un año	7.931.272	6.462.519
Entre uno y cinco años	14.295.619	11.547.934
Más de cinco años	15.560.003	19.447.367
Total	37.786.894	37.457.820

En su posición de arrendador, el Consorcio tiene suscritos diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles y personas físicas, así como entidades públicas, relativos a, aproximadamente, 401.329 metros cuadrados (387.504 metros cuadrados en 2017), en edificios de oficinas, locales, naves y otras instalaciones ubicados en Cádiz, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación adjunto, incluyendo aquellas explotadas en régimen de usufructo. Dichos contratos tienen, básicamente, un plazo de vencimiento superior a un año, habiendo ascendido el ingreso devengado en concepto de arrendamiento durante el ejercicio 2018 a un importe total de 8.917.948 euros (9.331.946 euros en 2017) (véase Nota 19.1), registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

8.2. Arrendamientos financieros – Arrendatario

El Consorcio tiene las siguientes clases de activos contratadas en régimen de arrendamiento financiero:

	Euros	
	Derecho de uso	Total
<i>Reconocido inicialmente por:</i>		
Valor actual de los pagos mínimos	15.119.950	15.119.950
Amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor	-	-
Valor neto contable al 31 de diciembre 2018	15.119.950	15.119.950

Con fecha 1 de abril de 2018 se ha firmado un contrato de arrendamiento con la APPA por un periodo de 50 anualidades en las que se devengará una renta de 499.541 euros anuales. El 18 de marzo de 2015 el Consorcio abonó la cantidad de 2.086.221 euros en concepto de anticipo de compraventa de una subestación eléctrica. En base a dicho anticipo el Consorcio tiene un derecho de uso sobre la subestación eléctrica conjuntamente con la APPA, en función del porcentaje aportado para su construcción.

La conciliación entre el importe de los pagos futuros mínimos por arrendamiento y su valor actual es como sigue:

	Euros
	2018
Pagos mínimos futuros	25.315.625
Opción de compra	-
Gastos financieros no devengados	(12.281.676)
Valor actual	13.033.949

El detalle de los pagos mínimos y valor actual de los pasivos por arrendamientos financieros desglosados por plazos de vencimiento se expresa a continuación:





	Euros	
	2018	
	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año	558.730	292.495
Entre uno y cinco años	2.111.017	574.619
Más de cinco años	22.645.878	12.166.836
Menos parte corriente	(558.730)	(292.495)
Total no corriente	25.315.625	13.033.949

Los pasivos por arrendamientos financieros están efectivamente garantizados, los derechos al activo arrendado revierten al arrendador en caso de incumplimiento.

9. Instrumentos financieros

9.1. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo-

La composición de las distintas cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo y corto plazo” al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	2018	2017	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar				
Deudores por cánones (a)	443.120	420.528	-	-
Créditos personal	11.315	8.640	13.382	15.067
Suministradora Eléctrica de Cadiz S.A	12.518	25.035	-	-
Sardinias y Congelados de Barbate, S.L	-	-	831.081	831.081
Junta de Compensación "El Olivar"-Barbate	-	-	98.000	98.000
Conservas, ahumados y salazones, la Janda, S.L.	-	-	288.486	288.486
Intereses de créditos comerciales	-	-	1.359.317	1.359.317
Otros créditos (b)	-	-	30.106	146.482
Depósitos y fianzas(c)	301	301	56.011	56.011
Deterioro	(436.164)	(412.016)	1.207	(2.371.128)
			(2.371.128)	
Total	31.090	42.488	306.462	423.316

- (a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- (b) Corresponde fundamentalmente, a las deudas por los convenios firmados con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de los Gazules y el Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios en el ejercicio 2015, para las urbanizaciones del Polígono Industrial La Palmosa y el Centro de Actividades Económicas de la Bahía de Algeciras en el Parque Empresarial de Palmones, respectivamente. En relación al crédito frente al Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios, y siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial de la Administración General del Estado (véase nota 1b), en el ejercicio 2017 el Consorcio procedió a deteriorar íntegramente dicho crédito, con cargo a la partida “Otros Gastos de Explotación” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta. En relación a la liquidación de este convenio, durante el ejercicio 2018 se ha instado a la Entidad Local a convocar el comité de seguimiento para su liquidación, reiterándose dicha solicitud con anterioridad a la reformulación de estas cuentas.
- (c) Este saldo lo componen determinados depósito ahorros con el Banco Santander por importe total de 55.887 euros.





Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Consorcio mantiene en sus cuentas, registrados en el corto plazo, los importes concedidos en concepto de préstamos a las sociedades Sardinias y Congelados de Barbate, S.L., Conservas, Ahumados y Salazones La Janda, S.L. y Junta de Compensación de El Olivar de Barbate.

Las condiciones de los vigentes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

Beneficiario	Fecha de concesión	Fecha de ampliación	Euros		Tipo de interés	Plazo
			Importe concedido	Importe dispuesto		
Sardinias y Congelados de Barbate,S.L.(a)	24-nov-00	07-jun-01	1.045.761	831.081	MIBOR	6 años
Conservas, Ahumados y Salazones, La Janda,S.L. (a)	10-dic-01	-	480.810	288.486	EURIBOR+0,5	2 años
Junta de compensación "El Olivar" (b)	03-sep-07	-	850.000	98.000	EURIBOR+0,5	-

- (a) Préstamos participativos.
- (b) Con fecha 3 de septiembre de 2007 el Consorcio formalizó con la Junta de Compensación U.E.SUP-B-3 "El Olivar" (en adelante, Junta de Compensación "El Olivar") una línea de crédito recíproco con un límite de 600.000 euros y vencimiento único en dos años, que devenga intereses referenciados al Euribor. Con fecha 14 de diciembre de 2009, el Consorcio realizó una ampliación del límite de la línea de crédito por importe de 250.000 euros y del vencimiento en dos años más, manteniéndose el resto de condiciones en los mismos términos del contrato anterior. A 31 de diciembre de 2013, este crédito se traspasó al corto plazo.

9.2. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo-

La composición de las cuentas de los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corriente- Créditos, empresas del grupo y asociadas" e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-Créditos a empresas del grupo y asociadas" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Créditos derivados y otros		Créditos, derivados y otros	
	2018	2017	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos a empresas del grupo asociadas	-	1.320.228	-	-
Intereses de créditos concedidos	-	-	-	22.365
Deterioro	-	(1.320.228)	-	(18.612)
Total (Nota 19)	-	-	-	3.753

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2018 y 2017 en los dos epígrafes citados del balance de situación ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Saldos a 31/12/17	Adiciones (Nota 19)	Traspasos (Nota 15)	Retiros	Saldos a 31/12/18
Deterioro de créditos empresas del grupo y asociadas no corrientes	(1.341.344)	-	1.341.344	-	-
Deterioro de créditos empresas del grupo y asociadas corrientes	(18.612)	-	18.612	-	-
	(1.359.956)	-	1.359.956	-	-





Ejercicio 2017	Euros				
	Saldos a 31/12/16	Adiciones (Nota 19)	Traspasos (Nota 15)	Retiros	Saldos a 31/12/17
Deterioro de créditos empresas del grupo y asociadas no corrientes	(3.191.669)	-	-	1.850.325	(1.341.344)
Deterioro de créditos empresas del grupo y asociadas corrientes	(18.612)	-	-	-	(18.612)
	(3.210.281)	-	-	1.850.325	(1.359.956)

9.3. Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

La información relacionada con las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:





31/12/2018		% participación		Euros								
Denominación	Directa	Indirecta	Resultado			Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Valor en libros			Valor neto contable
			Capital	Explotación	Neto				Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a)	100%	-	600.000	(313.286)	(504.708)	1.171.516	1.266.808	1.266.808	20.773.741	(1.607.127)	(19.166.614)	-
Escuela de Negocios	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	(14.725)	-
Serviport Andalucía, S.A. (c)	1%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	5.000	-	-	5.000
Servicios Documentales de Bolivia, S.A.	-	50,00%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	100,00%	16.009	(136.428)	(194.652)	477.408	298.765	298.765	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100,00%	3.010	62.831	59.946	390.676	453.632	453.632	-	-	-	-
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A. (En concurso) (b)	-	50,00%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50,00%	150.000	(321)	(550)	1.180	150.630	75.315	-	-	-	-
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	-	52,00%	3.967.000	(9.513)	(47.556)	(23.813.302)	(19.893.858)	(10.344.806)	-	-	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	-	100,00%	9.000.000	(2.364)	(11.231)	(19.032.701)	(10.043.932)	(10.043.932)	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	215.934	145.340	235.459	383.899	191.950	-	-	-	-
Total									20.793.466	(1.607.127)	(19.181.339)	5.000
31/12/2017		% participación		Euros								
Denominación	Directa	Indirecta	Resultado			Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Valor en libros			Valor neto contable
			Capital	Explotación	Neto				Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a)	100%	-	600.000	(416.886)	(620.190)	393.397	373.207	373.207	20.773.741	(1.647.873)	(17.518.741)	1.607.127
Escuela de Negocios	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	(14.725)	-
Serviport Andalucía, S.A. (c)	1%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	5.000	-	-	5.000
Servicios Documentales de Bolivia, S.A.	-	50,00%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	100%	16.009	(43.737)	(110.048)	144.043	50.004	50.004	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100%	3.010	108.306	76.959	298.435	378.404	378.404	-	-	-	-
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A. (En concurso) (b)	-	50,00%	601.102	(160.075)	(163.796)	(8.350.218)	(7.913.002)	(3.956.501)	-	-	-	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50,00%	150.000	8.473	7.506	60.192	217.698	108.849	-	-	-	-
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	-	52,00%	3.967.000	(1.501)	(31.803)	(23.781.499)	(19.846.302)	(10.320.077)	-	-	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	-	100%	9.000.000	(1.371)	(14.341)	(18.995.672)	(10.010.013)	(10.010.013)	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	254.543	98.485	136.974	238.559	119.820	-	-	-	-
Total									20.793.466	(1.647.873)	(17.533.466)	1.612.127

- (a) Con fecha 20 de enero de 2017 el Comité ejecutivo del Consorcio en funciones de Junta General de DEZF SA. ha aprobado la conversión en aportación de socios para compensar pérdidas de parte del saldo dispuesto de la línea de crédito que se mantiene con esta sociedad, por un total de 1.010.000 euros con objeto de salvar la causa de disolución en la que se encontraba la sociedad a 31.12.2016. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2017, se aprobó una nueva conversión en aportación de socios para compensar pérdidas de parte del saldo dispuesto de la línea de crédito que se mantiene con la sociedad por importe de 695.000 euros.
- (b) La situación del concurso de acreedores de esta sociedad participada se explica más detenidamente en esta misma Nota.
- (c) Con fecha 14 de diciembre de 2018, el Comité Ejecutivo autorizó la venta de las acciones que el Consorcio tenía en Serviport por su valor nominal, procediéndose a su enajenación en el mes de enero de 2019.





La relación de empresas del grupo y asociadas, así como la información relacionada con ellas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

Denominación	Domicilio y Privacidad
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Desarrollo Empresarial
Escuela de Negocios	Jerez, Formación
Serviport Andalucía, S.A.	Avda. Molini, s/n (Sevilla), Servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Guardia y Custodia de fondos documentales
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Gestión de Aparcamientos
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A., en liquidación	Ronda de Vigilancia s/n (Cádiz) Promoción, Gestión y Explotación del Parque
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Poweraster Solar, S.L.	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Producción y Comercialización de Energía

En base a los registros contables de las sociedades participadas, la Dirección del Consorcio ha elaborado unos estados financieros consolidados provisionales, las cuales serán formuladas por la Delegada Especial del Estado del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre.

Tanto en la elaboración de los estados financieros consolidados como en la formulación que se efectuará de las cuentas anuales consolidadas se considera que el perímetro de la consolidación del Grupo Consorcio de la Zona Franca de Cádiz en el ejercicio 2018, de acuerdo con la legislación vigente, está integrado por Consorcio de la Zona Franca de Cádiz y las Sociedades Dependientes que se mencionan a continuación:

	Porcentaje de Participación		Método de Integración
	Directa	Indirecta	
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a).	100%	-	Global
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	100%	Global
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100%	Global
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A., en liquidación	-	50%	Proporcional
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50%	Proporcional
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación) (a)	-	52%	Global
Poweraster Solar, S.L.	-	50%	Proporcional

(a) Incluye la participación en Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (en liquidación)

Con fecha 30 de mayo de 2016 se presentó ante el Juzgado de lo Mercantil de Cádiz escrito de comunicación de inicio de las negociaciones previas a la declaración de concurso de la sociedad Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A., en concurso. El 30 de septiembre de 2016 se presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores, declarándose éste mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Cádiz, de fecha 20 de febrero de 2017. Mediante Auto de fecha 31 de julio de 2017, y a instancias de la concursada se decretó la apertura de la fase de liquidación del concurso, presentándose con fecha 19 de septiembre el Plan de Liquidación por parte de la Administración Concursal, que ha sido aprobado con modificaciones por el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Cádiz mediante Auto de fecha 11 de febrero de 2018. Asimismo, con fecha 20 de marzo de 2018, la Administración Concursal ha presentado al Juzgado su Informe de Calificación del Concurso que concluye en calificar el concurso como **fortuito**.





En fecha 7 de junio se realizó el requerimiento de inicio de expediente de subasta notarial de los bienes propiedad de la concursada, publicándose definitivamente la misma el 21 de diciembre. Dicho expediente se ha dado por concluido el 22 de enero de 2019, con la adjudicación a terceros de varias parcelas, naves, una oficina y una plaza de aparcamiento. A fecha de formulación de estas cuentas, la sociedad se encuentra en la fase de conclusión del concurso, estando, por parte de la Administración Concursal, preparándose la rendición de cuentas final, tras los pagos de los créditos de la masa pendientes.

9.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

La composición de las cuentas del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.446.031	4.883.833
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	6.639.937	4.816.494
Deudores varios	5.379.645	143.366
Personal	-	6
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	3.239.253	2.403.931
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.152.107)	(3.301.197)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	(1.150.022)	(2.693.472)
Deterioro de deudores varios	(5.196.254)	-
	10.206.483	6.252.961

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2018 y 2017 en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Saldos a 31/12/17	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldos a 31/12/18
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.301.198)	(122.818)	(5.889)	277.797	(3.152.107)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(2.693.472)	(255.322)	1.798.772	-	(1.150.022)
Deterioro de deudores varios (a)	(4.321.638)	(874.615)	-	-	(5.196.254)
	(10.316.309)	(1.252.755)	1.792.884	277.797	(9.498.383)

Ejercicio 2017	Euros				
	Saldos a 31/12/16	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldos a 31/12/17
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.064.357)	(356.038)	16.180	103.017	(3.301.198)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(2.287.637)	(405.835)	-	-	(2.693.472)
Deterioro de deudores varios (a)	(4.321.639)	-	-	-	(4.321.638)
	(9.673.633)	(761.873)	16.180	103.017	(10.316.309)





- (a) En esta partida se recogen las cantidades relativas al escrito recibido el 23 de septiembre de 2015 de la Sección de Enjuiciamiento del Tribunal de Cuentas, relativo al procedimiento de reintegro por alcance por responsabilidades contables directas contra D. Manuel Rodríguez de Castro y D. Miguel Osuna Molina, mediante el cual se requería, según Diligencia de Ordenación dictada el 15 de septiembre, que la Entidad efectuara la contratación del importe de 4.321.639 euros en la correspondiente cuenta de su presupuesto de ingresos. El Consorcio, aplicando el criterio de prudencia, procedió a registrar un deterioro por el mismo importe, que minoró la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación adjunto. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas se ha recibido un importe de 27.804 euros como consecuencia de las retenciones practicadas en los haberes que percibe D. Miguel Osuna Molina por este concepto.

Adicionalmente, se recoge también las cantidades a recibir por Tavizna Industrial S.A. en relación a la sentencia recibida, dado que los Administradores del Consorcio estiman que existe incertidumbre sobre su posible recuperabilidad (Véase Nota 6.1)

9.5. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

La gestión de los riesgos financieros de la Entidad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Entidad:

- Riesgo de crédito:

Con carácter general la entidad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. El Consorcio no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes por ventas de inmuebles está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante ya que ningún cliente privado o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio.

- Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Entidad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 15.

- Riesgo de mercado:

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Consorcio, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Consorcio ha mantenido la contratación de instrumentos financieros de cobertura, si bien a la fecha actual éstos no pueden considerarse como una cobertura contable eficaz.

10. Instrumentos financieros derivados

El Consorcio utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, teniendo contratados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los siguientes contratos de cobertura de flujos de efectivo (véase Nota 3.f):





2018

	Clasificación	Tipo	Importe nominal (Euros)	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	5.105.267	03/07/2023	-	462.663
Neto					-	462.663

2017

	Clasificación	Tipo	Importe nominal (Euros)	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	325.810	30/04/2018	1.789	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	5.105.267	03/07/2023	-	644.149
Neto					-	642.360

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y de acuerdo con los requisitos descritos en la Nota 3), los citados contratos no reúnen los requisitos necesarios para ser calificados como cobertura contable, dado que los mismos no han sido designados formalmente como tales, la Entidad no mantiene (hasta la fecha) una política general en este sentido ni, considerando la evolución de los tipos de interés al 31 de diciembre de 2018, la cobertura resulta eficaz.

En consecuencia, la Entidad ha registrado el importe de la actualización de la valoración del instrumento derivado del ejercicio 2018 citado con cargo al epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta, por un importe de 189.336 euros (306.885 euros en el 2017).

11. Existencias

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2018 es la siguiente:

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/18
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	2.309.412	-	(490.383)	-	1.819.029
Terreno del Ayuntamiento de Rota (a)	1.245.694	-	-	-	7.429.360
Terrenos P.I. Tiro Janer	7.429.360	-	-	-	1.245.694
Total "Terrenos y solares"	10.984.466	-	(490.383)	-	10.494.082





La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2017 es la siguiente:

Descripción	Euros				Saldo al 31/12/17
	Saldo al 31/12/16	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	2.309.412	-	-	-	2.309.412
Terreno del Ayuntamiento de Rota (a)	1.534.123	-	(288.429)	-	1.245.694
Terrenos P.I. Tiro Janer	-	-	-	7.429.360	7.429.360
Total "Terrenos y solares"	3.843.535	-	(288.429)	7.429.360	10.984.466

11.1. Polígono Industrial "La Oliva" (Barbate)-

Con fecha 13 de noviembre de 2001 y 7 de mayo de 2002, en su interés por la contribución al desarrollo económico y social del municipio de Barbate (Cádiz), el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz firmó sendos convenios de colaboración con el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y con el Ayuntamiento de Barbate para la promoción de actividades económicas y creación de empleo en esta localidad mediante el desarrollo de un polígono industrial, creándose en diciembre de 2002 la Junta de Compensación de la U.E. "El Olivar", Sup-B3 del PGOU de Barbate (Cádiz), de una superficie total de 261.471,62 metros cuadrados, calificada en su totalidad como Suelo Urbanizable Programado.

Para el desarrollo de dicho polígono, el Consorcio recibió una subvención del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación por un importe total de 6.010.121 euros (véase Nota 13).

Durante el ejercicio 2004, el Consorcio procedió a la adquisición de partes indivisas de las parcelas que integran la Unidad de Ejecución S.U.P. B.3 "La Oliva", tras lo cual el Consorcio participa en un 86,23% en la Junta de Compensación citada anteriormente.

En el ejercicio 2011, el Consorcio desarrolló, en las Parcelas 11.7 a 11.9, de una superficie de 5.851 metros cuadrados, 15 Naves Nido. El coste de las parcelas, así como el asociado a la construcción de las Naves Nido, se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del Activo No corriente del Balance de Situación adjunto.

A 31 de diciembre de 2018, el Consorcio es propietario de una superficie total de 18.009 metros cuadrados dentro de la Unidad de Ejecución, y de 45.038 metros cuadrados fuera de la Unidad de Ejecución del Proyecto, registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias-Terrenos" del Balance de Situación adjunto.

Las obras de urbanización, así como la construcción de una Subestación Eléctrica para abastecer al Polígono comenzaron en el año 2007, estando a 31 de diciembre de 2018 un importe pendiente de incurrir de 1.913.879, recogido en la partida "Provisiones largo plazo" del Balance adjunto, junto con un importe de 683.538 euros de obras pendientes de terminación correspondientes a la urbanización del Polígono.

Durante el ejercicio 2018 se han vendido las parcelas 14.1.3 y 12.11, por 279.002 y 44.300 euros respectivamente.

11.2. Polígono Industrial Villa de Rota

Con fecha 24 de enero de 2013, el Consorcio formalizó con el Ayuntamiento de Rota la compraventa de la Manzana ID3 del Sector RI 1 del Parque Empresarial Villa de Rota situado en dicha localidad, con una superficie total de 7.407,83 metros cuadrados y por importe de 1.690.000 euros, para la construcción y promoción de un conjunto de 28 naves industriales. (Véase Nota 15.2)

En el mismo acto, se formaliza adicionalmente un Convenio de promoción y comercialización entre el Consorcio y el Ayuntamiento de Rota, por el que éste último se compromete a la adquisición de todas aquellas naves que, en el plazo de doce meses desde el certificado final de obras no se hubieran vendido. Como garantía de cumplimiento de este compromiso, el Ayuntamiento entregó a cuenta el importe de 1.690.000 euros, que ha sido traspasado al corto plazo en el ejercicio 2018, desde la partida Otros Pasivos a largo Plazo, del Pasivo No Corriente del Balance de Situación





adjunto. A fecha de formulación de estas cuentas, se está negociando con el Ayuntamiento de Rota la liquidación del citado convenio y devolución del anticipo recibido.

Por otra parte, con fecha 22 de octubre de 2012, se recibió una subvención del Ministerio de Industria, Energía y Turismo por importe de 1.772.853 para la financiación de la adquisición de dichos terrenos, que se cobró el 15 de enero de 2013 (Véase Nota 13).

Durante el ejercicio 2018, debido al inicio del Comité de Seguimiento para la liquidación del Convenio, no se han producido ninguna venta. En el ejercicio 2017 se elevaron a público las compraventas de 3 naves, que arrojaron unos ingresos de 220.440 euros.

11.3. Polígono Industrial Tiro Janer

En el ejercicio 2013 la Entidad firmó un Convenio con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para la adquisición de los terrenos denominados "Antigua Escuela de Tiro Naval Janer", dentro del ARI-CA-06, en el acceso Sur a San Fernando (Cádiz), de una superficie de 58.572 m², con una edificabilidad lucrativa total de 65.501 m² de superficie. En el mismo ejercicio, se elevó a público dicha compraventa, estableciéndose un precio por los terrenos de 6.754.907 euros, a abonarse un 25% en el momento de la firma del documento y el resto, en 5 anualidades iguales más intereses hasta el ejercicio 2018. El importe total de la deuda y los intereses devengados por los aplazamientos, ha sido abonado en el ejercicio 2018, mediante dos pagos, uno en el mes de marzo y el importe restante, en el mes de diciembre. Este último pago se ha financiado mediante la consecución de un préstamo con la Entidad Fianciera Caja Rural por importe de 4.500.000 euros, a cancelarse en el momento de la formalización de la escritura pública de venta de los terrenos, explicada en los párrafos siguientes.

Tras la aparición de restos arqueológicos, durante los ejercicios 2015 y 2016, se realizaron las correspondientes intervenciones para el agotamiento completo de la estratigrafía arqueológica y el levantamiento de las cautelas patrimoniales para permitir la ejecución de las obras de urbanización.

La Entidad llevó a cabo Oferta Pública de Arrendamiento de parcelas, suscribiéndose en el 2014 dos contratos de arrendamiento. En el ejercicio 2018 se ha publicado la Oferta Pública de Venta de estos terrenos, con el objetivo de encontrar una empresa promotora de Parques Comerciales que lleve a buen fin el desarrollo del proyecto. Dicha compraventa se adjudicó en el mes de diciembre a la empresa Ten-Brike Desarrollos SL por un importe de 7.610.000 euros, formalizándose en enero de 2019 el correspondiente contrato de arras. El pago de esta compraventa se realizará mediante la entrega en metálico de 4.510.000 euros en el momento de formalización de la escritura, y, el resto, 3.100.000 euros, en especie, mediante la entrega de la parcela P-2 debidamente urbanizada, en el plazo máximo de 16 meses desde la formalización de la Escritura de Compraventa, subrogándose la compradora en los contratos de arrendamientos vigentes citados anteriormente. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, el Comité Ejecutivo del Consorcio ha aprobado la prórroga para la formalización de la citada escritura por un plazo adicional de 5 meses solicitado por la compradora, debido a determinados retrasos en los trámites para la aprobación del Estudio de Tráfico por parte de la Dirección General de Carreteras, que permita la obtención, en el plazo establecido en la Oferta Pública de Venta de la licencia comercial.





12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Tesorería	19.328.052	20.444.257
	19.328.052	20.444.257

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

En el ejercicio 2018, el Patrimonio Neto del Consorcio asciende a 60.946.287 euros (45.400.965 en 2017), gracias a las aportaciones ministeriales recibidas durante los ejercicios 2018 y 2017, por importes de 23.500.000 y 44.165.000 euros, respectivamente, por parte del Ministerio de Hacienda. Estas aportaciones han ido destinadas, en el caso de las recibidas en el ejercicio 2017, a la reducción de las deudas que la Entidad mantenía con proveedores y la AEAT, y, en el caso de la recibida en el ejercicio 2018, para la cancelación de los vencimientos de deudas en concepto de Ayudas REINDUS del ejercicio 2019.

Por la estructura del balance de la compañía, donde las inversiones en activos se encuentran localizadas en el activo no corriente, el balance a 31 de diciembre de 2018 presenta un desequilibrio financiero de 4,2 millones de euros, frente a los 20,6 millones de 2017, al ser mayor el exigible a corto plazo que el activo corriente. Esta mejora del desequilibrio financiero se ha producido en gran medida, gracias a la reestructuración de la deuda realizada durante el ejercicio 2017. Por un lado, se formalizaron dos préstamos con varias entidades bancarias, por importes de 70 y 15 millones de euros, que han servido para cancelar préstamos con tipos de interés más altos y traspasar al largo plazo los vencimientos exigibles en 2017 y 2018 (Véase Nota 15).

Y por otro lado, con fecha 24 de julio de 2017, se formalizó un acuerdo de fraccionamiento con la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz de las deudas existentes en concepto de Ayudas reintegrables con el Ministerio de Industria y Energía por un importe principal de 49,7 millones de euros, que ha minorado en 48,6 millones de euros los vencimientos a corto plazo por esta deuda. No obstante, este fraccionamiento supone un coste financiero adicional al Consorcio por un importe estimado de 9.125.353 euros, de los cuales, 4,8 millones aproximadamente, tienen un devengo en ejercicios posteriores, y un total de 1,5 millones se han devengado en el ejercicio 2018 (1,9 millones de euros en el ejercicio 2017) (Véase Nota 15.2).

En el mes de agosto de 2018 se comenzaron los trabajos para la actualización, revisión y corrección del Plan de Estabilidad y Saneamiento de la Entidad, con objeto de definir las líneas de actuación para los próximos ejercicios y corregir así los desequilibrios anteriormente expuestos, al mismo tiempo que incluir en el mismo las recomendaciones establecidas en el Informe de Auditoría Operativa emitido por la Intervención General de la Administración del Estado a través de la Intervención Territorial de Jerez en el mes de junio de 2018. En la sesión de Pleno de 27 de febrero de 2019 se aprobó el documento definitivo, aunque las medidas contenidas en dicho Plan estaban siendo aplicadas desde la aprobación del borrador por parte del Comité Ejecutivo en el mes de octubre. En este sentido, en la misma fecha, se aprobó la actualización y revisión del Manual de Procedimientos Patrimoniales del Consorcio por su Comité Ejecutivo.

Todas estas medidas expuestas en los párrafos anteriores: recepción de aportaciones ministeriales, reestructuración de la deuda financiera y de Administraciones Públicas, la puesta en marcha de las reformas procedimentales indicadas por la Intervención Territorial de la IGAE en su Informe de Auditoría Operativa, así como la implementación de las medidas aprobadas dentro del Plan de Estabilidad y Saneamiento de la Entidad, aseguran la capacidad del Consorcio para continuar su actividad, determinándose la inexistencia de factores indicativos de incertidumbre sobre ésta, al verse reducido, en gran medida, los desequilibrios financieros expuestos en los Informes de Auditoría de ejercicios anteriores. Por todo esto, estas cuentas anuales se han formulado atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

14. Subvenciones

El detalle de las subvenciones recibidas por la Entidad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es el siguiente:





	Euros	
	2018	2017
Subvenciones de capital no reintegrables	85.991.555	85.845.364
Subvenciones de tipos de interés de préstamos MINER no reintegrables	31.637	75.283
Otros Ingresos por cesión de instalaciones	640	1.919
	86.023.832	85.922.566

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados		Otros traspasos (Regulariz)	Saldo a 31/12/2018
					Saldo a 31/12/2017	Concedida durante el ejercicio 2018	31/12/2018	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2018		
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.582.605	-	3.582.605	3.552.364	81.419	-	3.501.186
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	867.787	-	867.787	2.817.215	59.695	-	808.092
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	4.565.584	-	4.565.584	17.979.781	373.648	-	4.191.936
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf.Tecnologica	70%	154.105	-	154.105	1.093.854	18.414	-	135.691
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-25%	22.442.101	1.978.517	24.420.618	2.059.115	89.561	-	24.331.057
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P.I.El Olivar		1.642.671	-	1.642.671	4.367.450	267.985	-	1.374.686
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	1.626.087	-	1.626.087	794.261	93.103	-	1.532.984
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	497.208	-	497.208	0	-	-	497.208
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	843.700	-	843.700	208.300	15.614	-	828.086
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	(894)	-	(894)	82.894	6.225	(33.597)	26.478
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	307.842	-	307.842	47.558	5.320	-	302.522
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P.I. Los Isletes	35,43%	320.586	-	320.586	127.848	5.020	-	315.566
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	664.185	-	664.185	88.926	11.101	-	653.084
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	626.357	-	626.357	83.643	10.460	-	615.896
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	287.402	-	287.402	367.234	9.341	-	278.060
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	1.220.157	-	1.220.157	1.524.020	40.331	-	1.179.827
17	Comisión de la Unión Europea. FEDER P.O.Andalucía (*)	2007-2013	-	80%	45.721.299	-	45.721.299	6.658.235	789.873	-	44.931.426
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2011	CERISECOR	50%	(3.051)	-	(3.051)	98.400	3.048	(17.008)	10.910
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de Rota	50%	479.636	-	479.636	610.364	2.777	-	476.859
					85.845.364	1.978.517	87.823.881	42.561.463	1.882.932	(50.606)	85.991.554

(a) Con anterioridad a la formulación de estas cuentas se han cobrado los importes de este Recurso correspondientes a los ejercicios devengados en el 2015 y 2016 del Impuesto de Sociedades, por importes de 2.638.022 euros y 2.210.915 euros. Durante el ejercicio 2018 se cobró el Recurso correspondiente al ejercicio devengado en el 2014 del citado Impuesto de Sociedades, por un total de 1.872.504 euros.





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados			
					Saldo a 31/12/2016	Concedida durante el ejercicio 2017	31/12/2017	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2017	Otros traspasos (Regulariz)	Saldo a 31/12/2017
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.664.190	-	3.664.190	3.470.779	81.555	-	3.582.605
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	927.501	-	927.501	2.757.501	59.714	-	867.787
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	4.733.874	-	4.733.874	17.811.491	168.290	-	4.565.584
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf.Tecnologica	70%	172.585	-	172.585	1.075.374	18.480	-	154.105
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-25%	23.878.013	40.193	23.918.206	583.010	1.476.105	-	22.442.101
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P.I.El Olivar		1.642.671	-	1.642.671	4.367.450	-	-	1.642.671
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	1.691.541	-	1.691.541	728.807	65.454	-	1.626.087
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	497.208	-	497.208	-	-	-	497.208
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	859.320	-	859.320	192.680	15.620	-	843.700
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	4.946	-	4.946	77.054	5.840	-	(894)
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	313.161	-	313.161	42.239	5.319	-	307.842
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P.I. Los Isletes	35,43%	325.605	-	325.605	122.828	5.020	-	320.586
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	675.287	-	675.287	77.825	11.101	-	664.185
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	636.817	-	636.817	73.183	10.460	-	626.357
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	577.989	-	577.989	76.647	290.587	-	287.402
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	2.454.517	-	2.454.517	289.660	1.234.360	-	1.220.157
17	Comisión de la Unión Europea. FEDER P.O.Andalucía (b)	2007-2013	-	80%	51.218.552	-	51.218.552	1.628.038	5.030.197	(467.056)	45.721.299
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2011	CERISECOR	50%	0	-	-	95.349	3.051	-	(3.051)
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de Rota	50%	573.199	-	573.199	516.801	93.563	-	479.636
					94.846.975	40.193	94.887.167	33.986.716	8.574.747	(467.056)	85.845.364

- (a) En fechas 22 de diciembre de 2016 y 3 de abril de 2017 se recibieron los trámites de audiencia en relación a las liquidaciones de los Impuestos sobre Sociedades correspondientes a los ejercicios 2013 y 2014 respectivamente, por importes totales de 1.437.070 y 1.818.913 euros. De estos importes, el 75% se registra en el epígrafe "Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" del Balance de situación adjunto y el 25% restante, en el epígrafe "Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.
- (b) En relación con estas ayudas, en el ejercicio 2017 se ha procedido a traspasar un importe correspondiente a 38 millones de euros desde la partida "Otros Pasivos No Financieros" del Pasivo a largo plazo del Balance de situación adjunto, tal y como se explica en esta misma nota.

(*) Las subvenciones no descritas en los apartados numerados no han sufrido modificaciones significativas respecto de ejercicios anteriores, salvo las indicadas en este cuadro.





En relación con las subvenciones que se describen en el resto de los apartados anteriores, y excepto por los déficits de justificación y las actas de comprobación realizadas y descritas en esta misma Nota, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz considera que se cumplen todas las condiciones establecidas para la concesión de las mismas.
En este sentido, los intereses de demora que se pudieran derivar de dichas actas de comprobación o déficits de justificación han sido íntegramente provisionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (véase Nota 15.3).

En relación a las ayudas numeradas como 5, 15 y 16 en el cuadro anterior, debemos indicar que, en virtud del criterio señalado por la Intervención General de la Administración del Estado a través de su Intervención Territorial de Jerez en su Informe Provisional de Auditoría (véase nota 1b) durante el ejercicio 2017 se procedió a traspasar a Resultados del Ejercicio un importe de 1.386.549, 281.246 y 1.194.030 euros respectivamente, en relación a las ayudas recibidas para la ejecución de las obras de la nave sita en el Recinto Interior de la Zona Franca y en virtud de la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento con la empresa Caladero, S.L. producido el 29 de diciembre de 2017.

Adicionalmente, y en relación con las Ayudas numeradas como 17, correspondientes a los Fondos FEDER del M.O. Andalucía, 2007-2013 y concretamente, del proyecto "Edificio Centro de Negocios en Jerez", siguiendo lo establecido por la Intervención General de la Administración del Estado, a través de su Intervención Territorial de Jerez en su Informe Provisional de Auditoría de cuentas correspondiente al ejercicio 2017 se procedió a Resultados del Ejercicio, en la partida "Imputación de Subvenciones de Inmovilizado No Financiero y Otras" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, un importe de 3.998.483 euros, correspondiente a la totalidad de las ayudas obtenidas para dicho proyecto y pendientes de imputar a resultados a 31 de diciembre de 2017.

Respecto de estas ayudas, con anterioridad a la reformulación de estas cuentas, se ha recibido un importe de 13.047.247 euros tras el aumento al 100% del Coste Neto Subvencionable en todos los proyectos acogidos al Marco Operativo Fondos FEDER 2007-2013, P.O. Andalucía.

En relación con los fondos obtenidos en aplicación del RDL 1/1999 del Recurso del Impuesto sobre Sociedades (numerado como 5), están pendientes de imputar como inversiones el importe correspondiente a la adquisición de las antiguas instalaciones de Altadis SA, descritas en la Nota 6.8 de esta memoria, por un total de 37.512.250 euros, en espera de que se resuelvan los trámites de devolución anticipada descritos en la Nota 15.4. No obstante, el Consorcio estima, que si no se recibe respuesta por parte del Ministerio de Industria en el ejercicio 2019, y dicho préstamo continúa su calendario inicial de amortización, se procederá a la regularización de los importes de la inversión y de la correspondiente aplicación a resultados.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2018, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				Saldo al 31/12/2018
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Obligaciones con el personal	1.054.687	7.262	(306.641)	-	755.308
Otras provisiones a largo plazo	4.841.384	786.765	(89.113)	1.798.772	7.337.809
Total Provisiones a largo plazo	5.896.071	794.028	(395.754)	1.798.772	8.093.117

15.1. Obligaciones con el personal

Con fecha 31 de marzo de 2008 el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó un plan de prejubilaciones, en consenso con los representantes de los trabajadores y el personal afecto, con el objetivo principal de adecuar la plantilla a los retos, funciones y tareas a desarrollar en el futuro (véase Nota 3).

Durante el ejercicio 2018, el Consorcio ha atendido pagos por estos conceptos por un importe total de 304.703 euros (334.673 euros en 2017), registrando un cargo por este importe en el epígrafe "Provisiones a largo plazo-Obligaciones con el personal" antes citado.





Al 31 de diciembre de 2018, el Consorcio mantiene registrada una provisión por importe de 745.921 euros, (1.045.492 euros en 2017) equivalente al valor actual de las retribuciones y otros pagos comprometidos a dicha fecha, habiendo registrado un deterioro por importe de 4.821 euros (29.112 euros en el ejercicio 2017) con cargo al epígrafe “Gastos de personal-Provisiones” de la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 adjunta.

El valor actual de los compromisos ha sido determinado por actuarios independientes cualificados, quienes han aplicado para su cuantificación los siguientes criterios:

- Método de cálculo: “Unidad de crédito proyectada”, que contempla cada año de servicio como generador de una unidad adicional de derecho a las prestaciones, valorando cada unidad de forma separada.
- Hipótesis actuariales utilizadas: insesgadas y compatibles entre sí. Con carácter general, las hipótesis actuariales más significativas que han considerado en sus cálculos han sido los siguientes:

Hipótesis Actuariales	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Tipo de interés técnico	0,01%	0,01%
Tablas de mortalidad	PERM/F-2000P	PERM/F-2000P
Tasa anual de crecimiento de los salarios	1,50%	1,00%
Edad de jubilación	65 años	65 años

Dado que no existen activos afectos a dicho plan de prejubilación, el valor de las obligaciones asumidas con el personal equivale al valor actual de los compromisos.

15.2. Otras provisiones a largo plazo-

El detalle y movimientos de otras provisiones a largo plazo es el siguiente:

2018

	Euros				
	Saldo al 31-12-17	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-18
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	1.840.692	558.600	-	-	2.399.292
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros (a)	403.276	228.165	(89.113)	1.798.772	2.341.101
Total Otras Provisiones	4.841.385	786.765	(89.113)	1.798.772	7.337.810

- (a) En esta partida se recogen los importes pendientes de resolución judicial, en virtud de determinadas reclamaciones de carácter laboral instadas contra el Consorcio.





2017

	Euros				
	Saldo al 31-12-16	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-17
Provisión por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a).	581.951	-	-	(581.951)	-
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	126.696	1.768.900	(54.904)		1.840.692
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros	250.175	153.101	-	-	403.276
Total Otras Provisiones	3.556.239	1.922.001	(54.904)	(581.951)	4.841.385

15.3. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes-

El detalle de los avales constituidos y depositados ante organismos y ayuntamientos es el siguiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

2018

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
Banco Santander	9.750	Dirección General de Política Energética y Minas	Instalaciones Fotovoltaicas
Banco Santander	16.139	Comunidad de Bienes Mar de Cádiz, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	16.748	Poeta Nieto, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	22.679	Miradores de Cádiz, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
La Caixa	15.992	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	212.342	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamo Ministerio de industria
Caja Rural de Jaén	77.000	Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa S.L.	Impuestos Especiales

2017

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
Banco Santander	9.750	Dirección General de Política Energética y Minas	Instalaciones Fotovoltaicas
Banco Santander	16.139	Comunidad de Bienes Mar de Cádiz, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	16.748	Poeta Nieto, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	22.679	Miradores de Cádiz, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
La Caixa	30.487	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	842.485	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamo Ministerio de industria
Caja Rural de Jaén	77.000	Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa S.L.	Impuestos Especiales





Con fecha 12 de enero de 2005 fue admitida a trámite la demanda presentada por la sociedad participada “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.” contra los accionistas de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.”, D. Manuel García Gallardo, Vega La Preciada & Global Rest, S.A. (anteriormente denominada “Compañía Hortofrutícola Vega La Preciada, S.A.”), solicitando la entrega por éstos de la totalidad de las acciones de las que son titulares en “Corporación Alimentaria Quality, S.A.”, en ejecución del acuerdo de aumento de capital social y del convenio suscrito y recogido en el Acta de la Junta General Extraordinaria de la citada sociedad de fecha 23 de diciembre de 2003, basándose dicha solicitud en los siguientes hechos:

En la Junta General Extraordinaria de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” de fecha 23 de diciembre de 2003, se acordó ampliar el capital social de la sociedad en la cifra de 1.463.000 euros, mediante la creación de 1.463 acciones nominativas de 1.000 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 2.746 euros por cada una de ellas, las cuales fueron suscritas por “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.”, previa renuncia de los restantes accionistas de la entidad, D. Manuel García Gallardo y Compañía Hortofrutícola Vega la Preciada, S.A.

- Adicionalmente, y en relación con la citada ampliación de capital social, la sociedad participada y los restantes accionistas de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” adoptaron un acuerdo por el que dichos accionistas (D. Manuel García Gallardo y Compañía Hortofrutícola Vega la Preciada, S.A.) asumían el compromiso de transmitir a la sociedad participada el número de acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” necesarias para que la participación de la sociedad participada en la citada sociedad, considerando el importe de la prima de emisión abonada, se correspondiera con el verdadero valor de las acciones adquiridas, para lo cual se acordó realizar una valoración de las citadas acciones por parte de dos empresas auditoras de reconocido prestigio, designadas una de ellas por “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.” y otra por los restantes accionistas (para lo cual se les concede de plazo hasta el 15 de enero de 2004), adoptándose como valoración de las acciones la media del importe de las dos valoraciones encargadas.
- Transcurrido el plazo otorgado a los accionistas demandados, sin que se hubiera designado por ellos la empresa elegida para realizar la valoración de acciones acordada, la sociedad participada procedió a encargar la realización de la valoración de las acciones acordada a dos firmas auditoras de reconocido prestigio en el sector, como resultado de las cuales se pone de manifiesto que el valor real de las acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” ascendería a un importe de 1.306,71 euros/acción, frente al importe de 3.746 euros/acción abonado por la sociedad participada.

En ejecución del acuerdo adoptado, “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.” reclama a los accionistas demandados la entrega de acciones equivalentes a un importe total de 3.568.682 euros, lo que equivale a un total de 2.731 acciones. Dado que los accionistas demandados son titulares de un total de 1.904 acciones (de las cuales 794 acciones se encuentran pignoradas como contragarantía de los avales otorgados por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz a “Quality Food Industria Alimentaria, S.A.”, según se indica en la Nota 8), la sociedad participada reclama la entrega de la totalidad de las citadas acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” (1.654 acciones propiedad de D. Manuel García Gallardo y 250 acciones propiedad de Vega Hortofrutícola La Preciada, S.A.). Frente a esta demanda, los accionistas demandados interpusieron durante el primer trimestre del ejercicio 2005, sendas demandas reconventionales, básicamente dirigidas a que se declarasen nulas las valoraciones encargadas por “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.”, y a que se estableciese el valor de las acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” por parte de un perito judicial, el cual es nombrado al efecto en el curso del procedimiento judicial.

Con fecha 4 de septiembre de 2006 se recibió la sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Cádiz, en la que se establece que la valoración de las acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” queda establecida en un importe de 5.330 euros/acción, importe calculado como la media del importe de la valoración establecida por el perito judicial nombrado al efecto, y el importe de la valoración dada por una de las firmas auditoras designadas por la sociedad participada.

Tomando como base dicha valoración, y considerando el ejercicio por parte de los accionistas de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” (D. Manuel García Gallardo y Vega Hortofrutícola La Preciada, S.A.) del derecho de opción de venta reconocido a los mismos en el mismo acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2003, la sociedad participada debería adquirir en ejecución de la sentencia recibida la totalidad de las acciones de las que son titulares a un importe de 5.330 euros/acción, lo que supondría un importe total de 10.148.320 euros. Referente a este derecho de opción de venta se han recibido dos escritos de D. Manuel García Gallardo, con registro de entrada 18 de junio y 15 de noviembre de 2018, requiriendo la contabilización de este importe de 10.148.320 euros de principal, indicando, en dichos escritos, que con intereses y costas ascendería a más de 22 millones de euros.





Contra esta sentencia se interpuso Recurso de Apelación, el cual fue desestimado, habiéndose interpuesto Recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante el Tribunal Supremo, el cual ha sido inadmitido por este Tribunal.

Sin embargo, la ampliación de la querrela y las medidas cautelares adoptadas en el proceso penal que se describe a continuación, impiden que a corto plazo la sentencia dictada pueda ser ejecutada.

Por otra parte, “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.” formuló en el ejercicio 2005 una querrela penal contra D. Manuel García Gallardo y otras dos personas físicas, por la comisión de posibles delitos de apropiación indebida, delito societario y estafa. En relación con esta querrela, con fecha 4 de octubre de 2007 se amplió la misma con una nueva calificación de gran parte de los hechos demandados, al considerarse que más que apropiaciones indebidas, D. Manuel García Gallardo cometió un delito continuado de estafa o varios delitos de estafa. Dicha ampliación de la querrela ha sido admitida en el Juzgado, habiéndose admitido adicionalmente como medida cautelar la prohibición a D. Manuel García Gallardo de disponer de sus acciones en Corporación Alimentaria Quality, S.A., la cual es firme al no haber sido recurrida.

En consecuencia, los Administradores de la sociedad participada consideran que el procedimiento penal en curso influye de manera sustancial en la resolución del proceso civil antes citado, dado que la demanda penal presentada hace referencia, precisamente, a la posible existencia de un delito de estafa en la adquisición de las acciones de Corporación Alimentaria Quality, S.A. por el demandado.

En cualquier caso, la ejecución de la sentencia del procedimiento civil descrito, será difícilmente realizable, por cuanto obligaría a D. Manuel García Gallardo a formalizar un contrato que expresamente tiene prohibido en virtud de la medida cautelar adoptada en el marco del procedimiento penal abierto.

Adicionalmente, conviene señalar que, en cualquier caso, la venta a la sociedad participada de las acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” por parte de D. Manuel García Gallardo y Vega Hortofrutícola La Preciada, S.A., en ejecución de la citada sentencia de fecha 4 de septiembre de 2006, requerirá que los mismos puedan disponer de dichas acciones, las cuales se encuentran (en el caso de las acciones propiedad de D. Manuel García Gallardo) a la fecha actual embargadas a favor de “Quality Food Industria Alimentaria Quality, S.A.” en ejecución de la sentencia dictada con fecha 15 de mayo de 2006 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de San Fernando.

Durante el ejercicio 2012, y tras la incorporación de nueva documentación al proceso, por parte de la Abogacía del Estado se estima que existe cierta connivencia entre D. Manuel García Gallardo y el ex delegado de la Zona Franca, D. Miguel Osuna Molina con el objeto de conseguir el traspaso de fondos públicos a Quality Food a través de Sogebac, S.A. Estos hechos y la documentación aportada, ha determinado la imputación de D. Miguel Osuna por delito de malversación, habiéndose dictado auto por el Juzgado considerándose la acreditación de la comisión de dichos delitos y ordenando la continuación por los trámites del Proceso Abreviado. Estos hechos, puede determinar la reclamación en vía penal de la responsabilidad civil por el dinero defraudado al Consorcio, y la nueva situación de todo el proceso ha reforzado notablemente la situación del Consorcio, ya que las nuevas evidencias se suman a las ya existentes para declarar la nulidad del proceso penal.

Durante los ejercicios 2014 y 2015 practicaron las testificales solicitadas por las distintas acusaciones personadas. Como consecuencia de estas, algunos de los citados como testigos han declarado luego como imputados. El juzgado dictó Auto de elevación a Procedimiento Abreviado, y se presentó escrito de acusación por parte de la Abogacía General del Estado, siendo en el ejercicio 2016 cuando se presentaron por el resto de las partes acusadoras. La Audiencia Provincial, durante el ejercicio 2017 resolvió, en sentido desestimatorio, los distintos recursos presentados contra el auto y otros conexos, y señaló fecha para la celebración de la vista, estándose, a fecha de formulación de estas cuentas de recibir sentencia.

Por todo ello, los Administradores de “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.” y la Abogacía General del Estado estiman que, en base a los argumentos jurídicos aportados, los litigios descritos, tanto en el ámbito civil como penal, se resolverán favorablemente para la sociedad participada y para el Consorcio, sin que ello suponga quebranto adicional alguno para la misma.





Por otra parte, las sociedades “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” y “Quality Food Industria Alimentaria, S.A.” tienen interpuestas diversas demandas contra los accionistas minoritarios de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” (y personas o entidades vinculadas a los mismos) en reclamación de un importe total de, aproximadamente, 4 millones de euros. En relación con estas demandas, a la fecha actual existen sentencias favorables a las sociedades del Grupo Quality, habiéndose solicitado su ejecución sin encontrarse bienes o derechos sobre los que ejercitarse dicha ejecución.

Adicionalmente, en el mes de junio de 2018, el Comité Ejecutivo del Consorcio, actuando como Socio único de Desarrollos Empresariales Zona Franca, S.M.E., M.P., S.A.U., aprobó las cuentas anuales en su día formuladas por el Consejo de Administración de esta última. Las cuentas fueron aprobadas, si bien, al tiempo de aprobar la Memoria que acompañaba a las cuentas, se incluyó en las mismas que la acusación llevada a cabo en dicho juicio por las dos representaciones procesales que dependen del Consorcio, no coinciden en aspectos sustanciales. En concreto, mientras que la representación de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.U., en liquidación”, acusa sólo a Manuel García Gallardo y colaboradores internos o externos, y no al Delegado Especial del Estado, Miguel Osuna, ni al Jefe de Gabinete, la Abogacía del Estado también acusa a estos últimos.

16. Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	100.148.653	96.618.443	79.690.609	82.981.321	179.839.262	179.599.764
Total	100.148.653	96.618.443	79.690.609	82.981.321	179.839.262	179.599.764

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	-	-	-	-	-	-
Deudas con carácter financiero	6.704.570	6.649.527	18.461.704	30.368.431	25.166.274	37.017.958
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	2.982.258	-	2.982.258
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	19.433.552	18.785.654	19.433.552	18.785.654
Total	6.704.570	6.649.527	37.895.256	52.136.343	44.599.826	58.785.870

16.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de “Deudas con entidades de crédito” recogido en el Pasivo del Balance de situación adjunto, para los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:





ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2018							
Euros 2018							
Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
		Importe Concedido/Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo			
Póliza de crédito (a)	Caja Rural	5.200.000	3.886.425	-	-	-	-
Préstamo (b)	BANKIA	2.000.000	-	-	Eu6M + 0,45%	28/04/2008	28/04/2018
Préstamo (c)	BANKIA	4.560.000	308.226	2.284.906	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (d)	BBVA	1.255.000	77.995	880.963	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (e)	La Caixa	7.000.000	528.064	3.965.767	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (f)	La Caixa	1.072.024	-	-	EURIBOR+ 0,70%	22/04/2004	22/04/2019
Préstamo (g)	Unicaja	4.200.000	224.401	2.564.471	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (h)	Bankinter	1.168.000	72.242	854.467	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (i)	Caja Rural	2.414.000	107.807	2.035.546	EURIBOR + 4	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (j)	Caja Rural	15.000.000	857.941	12.709.996	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (k)	Caja Rural	1.200.000	33.960	1.160.359	2,90%	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (l)	Caja Rural	4.500.000	0	4.484.250	1,75%	20/12/2018	20/12/2030
Préstamo (m)	Aviva	70.000.000	-	69.207.928	EU 6m + 3,15	29/03/2017	29/03/2024
Deuda por intereses			607.509				
		TOTALES	6.704.570	100.148.653			

ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2017							
Euros 2017							
Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
		Importe Concedido/Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo			
Póliza de crédito (a)	Caja Rural	5.200.000	3.693.197	-			
Préstamo (b)	BANKIA	2.000.000	72.115	-	Eu6M + 0,45	28/04/2008	28/04/2018
Préstamo (c)	BANKIA	4.560.000	304.883	2.593.885	Eu6M + 1,25	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (d)	BBVA	1.255.000	75.830	965.708	EURIBOR + 2,50	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (e)	La Caixa	7.000.000	467.828	4.493.830	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (f)	La Caixa	1.072.024	222.140	74.541	EURIBOR+ 0,70	22/04/2004	22/04/2019
Préstamo (g)	Unicaja	4.200.000	214.614	2.788.822	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (h)	Bankinter	1.168.000	70.460	926.709	EURIBOR + 2,90	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (i)	Caja Rural	2.414.000	104.126	2.143.406	EURIBOR 12 m +2,90	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (j)	Caja Rural	15.000.000	830.500	13.547.257	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (k)	Aviva	70.000.000	-	69.084.285	EU 6m + 3,15	29/03/2017	29/03/2024
Deuda por intereses			593.834				
		TOTALES	6.649.527	96.618.443			

Los préstamos y pólizas vigentes a 31 de diciembre de 2018 se describen a continuación:

- Póliza de crédito formalizada el 2 de octubre de 2017 y renovada a su vencimiento por 12 meses, hasta el 2 de octubre de 2019 con la Entidad Caja Rural del Sur, con un vencimiento principal de 12 meses, renovable automáticamente, destinada al pago de la deuda con proveedores corrientes.
- Préstamo concedido el 28 de abril de 2008, amortizable en 10 años a través de cuotas constantes a partir de mayo de 2008 con la Entidad financiera Bankia. En garantía de este préstamo el Consorcio constituyó hipoteca sobre los bienes que posee en la parcela situada en el Recinto Exterior de la Zona Franca adquirida en ejercicios anteriores a "Heineken España S.A.", que figura registrada en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del Balance de Situación adjunto. Este préstamo se encuentra íntegramente reembolsado a 31 de diciembre de 2018.
- Préstamo concedido el 12 de febrero de 2012, con liquidaciones mensuales durante 15 años para la construcción de unas Naves frigoríficas en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013 y registradas en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del Balance de Situación adjunto. En





garantía de este préstamo el Consorcio se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones de pago de las cantidades que le corresponde recibir por cualquier concepto en razón del arrendamiento de dichas instalaciones

- d) Préstamo concedido para la financiación de la adquisición y posterior remodelación de un local situado en la localidad de Chiclana de la Frontera, como Edificio de Servicios (Edificio IRO). Este proyecto está cofinanciado con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013. Como garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre dicho inmueble y los derechos de cobro de las rentas por el arrendamiento de dichas instalaciones, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de Situación adjunto
- e) Préstamo concedido el 26 de septiembre de 2008, con dos años de carencia y amortizable en 60 cuotas trimestrales irregulares sucesivas, para la construcción de una nave en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz. Como garantía de dicho préstamo el Consorcio constituyó derechos de cobro que correspondieran del contrato de arrendamiento de dichas instalaciones, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto.
- f) Subrogación de préstamo concedido inicialmente a la sociedad extinguida Red Iberoamericana de Logística y Comercio SA, con motivo de la liquidación y extinción de esta, manteniéndose las mismas condiciones iniciales. Este préstamo ha sido amortizado anticipadamente en el ejercicio 2018 con motivo de las operaciones de reestructuración bancarias formalizadas en el ejercicio 2017.
- g) Préstamo concedido con fecha 23 de enero de 2009, con un año y medio de carencia y amortizable en 348 plazos mensuales constantes, para la construcción de unas naves silos en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación adjunto. En garantía de este préstamo el Consorcio se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones de pago de las cantidades que le corresponde recibir en razón del contrato de arrendamiento formalizado con “Harinera Villafranquina S.A.”
- h) Préstamo concedido el 16 de marzo de 2015 para la financiación de la obra ejecutada en una nave situada en el Parque Comercial Las Salinas, en el Puerto de Santa María, en garantía del cual se ha constituido hipoteca sobre la finca y pignorado las rentas derivadas del arrendamiento de la misma, que figura registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance de situación adjunto.
- i) Préstamo concedido para la financiación de las obras de unas Naves de Silos agroalimentarios en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, y registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto. Como garantía de este préstamo, el Consorcio se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento formalizado con “Harinera Villafranquina SA”. Adicionalmente, con fecha 22 de mayo de 2017 se modificaron las condiciones del mismo, reduciéndose el diferencial sobre el Euribor, de 4 puntos porcentuales a 2,90 puntos porcentuales, dentro de las operaciones de reestructuración de la deuda financiera realizadas en el ejercicio 2017
- j) Préstamo formalizado el 22 de mayo de 2017, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por importe de 15.000.000 euros, con amortizaciones mensuales y vencimiento el 22 de mayo de 2032, con un diferencial de Euribor a 12 meses más 2,90 puntos porcentuales y con garantías pignoratias de rentas.
- k) Préstamo formalizado el 3 de julio de 2018, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por importe de 1.200.000 euros, con amortizaciones mensuales y vencimiento en el 2028, para financiar las obras de adecuación y adaptación de las instalaciones de la antigua Altadis S.A. en el Recinto Interior para la implantación de la mercantil Velocípedos Torrot S.L.
- l) Préstamo formalizado el 20 de diciembre de 2018, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por importe de 4.500.000 euros, con un periodo de carencia de 30 meses. El destino de este préstamo era el abono de la deuda vigente con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa (INVIED) como consecuencia de la adquisición a éste de los terrenos del P. Industrial Tiro Janer en San Fernando (Cádiz). Este préstamo se amortizará anticipadamente durante el ejercicio 2019, en el momento de la elevación a público de la venta de los citados terrenos (véase Nota 10.3)
- m) Préstamo firmado el 29 de marzo de 2017, por importe de 70.000.000 euros, formalizado con el Grupo Aviva, con un diferencial del Euribor a 6 meses más 3,15 puntos porcentuales, sin garantías hipotecarias ni pignoración de rentas, con una amortización única al vencimiento, pudiendo ser amortizado anticipadamente a partir del cuarto año de vigencia. Con la firma de dicho préstamo, al igual que con el descrito en la letra j) de esta misma Nota, se ha logrado,





por un lado, la disminución del TAE efectivo de financiación del Consorcio con Entidades Bancarias, con la consiguiente reducción del Gasto financiero en el ejercicio 2017 y siguientes, la reducción de las cuotas a pagar al corto plazo y la eliminación de garantías hipotecarias y pignoraticias de rentas, facilitándose así la enajenación de los activos objeto de las mismas. Los préstamos cancelados con esta y con la anterior operación de reestructuración se explican en esta misma Nota.

Los préstamos y créditos vigentes a 31 de diciembre de 2017 son los descritos en las letras (a) a (j) y en la letra (m) Otros pasivos financieros.

16.2. Otros Pasivos Financieros

El detalle de "Otros pasivos financieros-Débitos y partidas a pagar" del balance de situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	Euros			
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos del Ministerio de Industria y Energía por actuaciones de reindustrialización	398.373	818.337	989.116	628.625
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	18.612.402	4.342.490	22.312.974	-
Otras deudas con el Ministerio de Industria y Energía por fraccionamientos y aplazamientos	43.381.132	7.942.980	51.665.876	6.877.602
Proveedores de inmovilizado	-	527.618	-	15.829.458
Fianzas recibidas	1.919.874	1.955.673	1.919.874	1.831.936
Anticipos entregados (a)	-	-	1.690.000	-
Actuaciones en Polígonos (b)	-	614.248	-	614.248
Otros (c)	-	15.511	293.960	23.391
	64.311.781	16.216.857	78.871.800	25.805.260
Derivados (Nota 9)	462.663	-	641.999	-
	64.774.444	16.216.857	79.513.799	25.805.260

- Con fecha 24 de enero de 2013, el Consorcio formalizó con el Ayuntamiento de Rota, escritura de compraventa en virtud de convenio, por la compra de una parcela por importe de 1.690.000 euros. El Ayuntamiento tiene entregado a 31 de diciembre un anticipo a la entidad por este importe (Ver Nota 10.2).
- Con fecha 7 de noviembre de 2014, el Consorcio formalizó con el Ayuntamiento de Jerez un convenio ejecutivo para la mejora integral del Polígono Industrial El Portal de Jerez de la Frontera, en virtud del cual, dicho Ayuntamiento aporta el 30% del presupuesto máximo de licitación de dichas obras. El 70% restante, será financiado a través de Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2014, revirtiéndose toda la actuación al Ayuntamiento tras su finalización. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 estas obras, que comenzaron en el mes de julio de 2015, se encuentran aún pendientes de finalizar (desde enero de 2016), tras el bloqueo que impidió la continuidad de las mismas, debido, según entiende este Consorcio, a una consecuencia o acumulación de errores por parte del Ayuntamiento de Jerez, y a la negativa de la Dirección Facultativa (también del Ayuntamiento). Este bloqueo provocó la suspensión de facto por parte del contratista, quien alegó la imposibilidad de continuar con el proyecto. En este sentido, con fecha 17 de octubre de 2018 se ha presentado por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera demanda contra el Consorcio en un recurso contencioso administrativo, pretendiendo licitar nuevamente el proyecto. La contestación a esa demanda se ha presentado con fecha 26 de noviembre de 2018. La Abogacía del Estado considera improcedente la nueva licitación, puesto que supondría un incumplimiento de la cláusula 3ª del convenio y porque el proyecto contenía numerosos informes técnicos erróneos y con omisiones, lo que provocaría una nueva suspensión de las obras, puesto que estos no se han solventado. Este procedimiento, a fecha de formulación de estas cuentas, se encuentra pendiente de votación y fallo, según diligencia de 4 de marzo de 2019, después de que ambas partes presentaran sus escritos de conclusiones. Adicionalmente, contra la resolución dictada por el Consorcio en el mes de mayo de 2017, la empresa contratista (UTE OHL-UCOP) interpuso procedimiento por indemnización de daños y perjuicios derivados de la suspensión del contrato de obras. Este procedimiento se encuentra en fase de prueba después de las contestaciones a la demanda del CZFC y el Ayuntamiento de Jerez, que es parte codemandada.
- Con fecha 20 de mayo de 2015, el Consorcio firmó un convenio para el alquiler con opción a compra de la Nave número 28 de la promoción de la manzana ID3 en el SUP-RP11 del Polígono Industrial "Villa de Rota", en la localidad de Rota.





Por otra parte, el detalle a 31 de diciembre de 2018 de los importes correspondientes a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía y recogidos en la partida "Préstamos del Ministerio de Industria por actuaciones de reindustrialización" se muestra en el cuadro adjunto:

31/12/2018	Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
					A corto plazo	A largo plazo
	Infraestructuras empresariales Campo de Gibraltar P.I. Los Pastores	2005	2.876.070	2.588.463	287.607	-
	Infraestructura eléctrica para actualización del suministro en actuaciones complementarias	2005	685.150	558.519	62.058	-
	Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	600.000	75.000	75.000
	Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	413.649	59.093	118.185
	Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		4.902.147	4.160.631	483.757	193.185
	Subvención de tipo de interés (Nota 3 e)				(15.646)	(15.993)
	Importe pendiente actualizado				468.111	177.192

31/12/2017	Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
					A corto plazo	A largo plazo
	Creación módulos polivalentes en Bajo Cabezuela	2004	1.500.000	875.807	163.693	-
	Infraestructuras empresariales Campo de Gibraltar P.I. Los Pastores	2005	2.876.070	1.989.282	349.665	349.665
	Infraestructura eléctrica para actualización del suministro en actuaciones complementarias	2005	685.105	310.288	73.726	294.907
	Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	450.000	75.000	150.000
	Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	354.556	59.093	177.278
	Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		6.402.102	3.979.933	721.177	971.850
	Subvención de tipo de interés (Nota 3 e)				(92.552)	17.266
	Importe pendiente actualizado				628.625	989.116





16.3. Usufructos

El detalle del importe correspondiente a las deudas por la constitución de diversos derechos de usufructos temporales sobre algunos inmuebles vendidos (Véase Nota 7.3) por el Consorcio se muestra en el cuadro adjunto:

Ejercicio 2018

Ejercicio 2018	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2018	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	1.549.399	706.502	248.680	229.515
Edificio Glorieta	1.960.271	1.645.856	450.840	260.525	176.088
Parque de Levante	330.271	263.929	112.973	46.147	42.590
Estadio Carranza	4.512.012	3.196.138	1.969.717	592.170	361.219
Edificio Astarté	328.870	167.830	40.396	29.791	67.812
Parque de Poniente	159.380	88.526	20.581	20.490	61.589
Naves Edificio Tartessos	855.235	472.533	236.382	114.738	335.460
Nave P.I. La Cabezueta	1.238.550	578.872	746.829	169.471	900.438
	11.312.998	7.963.084	4.284.221	1.482.012	2.174.711

Ejercicio 2017

Ejercicio 2017	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2017	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	323.659	-	269.444	478.195
Edificio Glorieta	1.960.271	3.191.034	142.609	260.525	402.965
Parque de Levante	330.271	131.001	294.831	46.147	81.899
Estadio Carranza	4.512.012	160.825	147.494	619.255	1.279.129
Edificio Astarté	328.870	432.078	48.262	29.792	91.040
Parque de Poniente	159.380	584.542	41.162	20.490	76.710
Naves Edificio Tartessos	855.235	32.560	3.546	114.738	415.504
Nave P.I. La Cabezueta	1.238.550	7.151.219	-	169.471	642.080
	11.312.998	12.006.917	677.904	1.529.862	3.467.522

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros					
	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	2.392.583	2.731.622	3.082.857	3.196.461	88.745.130	100.148.653
Préstamos del Ministerio por actuaciones de reindustrialización	3.908.390	3.833.390	3.774.297	3.700.571	3.700.571	18.917.221
Otras deudas con el Ministerio de Industria (por aplazamientos)	7.833.233	21.864.102	13.683.798			43.381.132
Deudas por derechos de usufructos	1.573.356	541.653	371.618	262.701	12.166.836	14.916.164
Total	15.707.562	28.970.767	20.912.570	7.159.734	104.612.537	177.363.169





	Euros					
	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	2.230.242	2.266.272	2.383.563	2.507.684	87.230.682	96.618.443
Préstamos del Ministerio por actuaciones de reindustrialización	778.665	134.093	59.093			971.850
Otras deudas con el Ministerio de Industria (por aplazamientos)	7.413.415	7.760.881	21.766.677	14.724.904		51.665.877
Deudas por derechos de usufructos	1.412.495	1.293.823	395.360	235.003	130.841	3.467.522
Total	11.834.817	11.455.069	24.604.693	17.467.591	87.361.523	152.723.693

Con fecha 24 de julio de 2017 la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz le concedió al Consorcio un aplazamiento de la deuda vigente a 31 de diciembre de 2016 en concepto de "Otras deudas con el Ministerio", por un periodo de 5 años, con amortizaciones trimestrales de cuotas crecientes. El importe del principal de esta deuda asciende a 49.769.912 euros, concediéndose adicionalmente durante el ejercicio nuevos aplazamientos sobre nuevos vencimientos, hasta un total de 50.603.828 euros. El coste financiero pendiente de pago de estos aplazamientos a 31 de diciembre de 2018 de esta deuda con el propio Estado asciende a 7.928.095 euros, de los cuales, 1.490.801 euros se han devengado en el ejercicio 2018 (1.902.874 en el ejercicio 2017), recogiendo en el epígrafe de "Gastos Financieros" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

16.4. Subvenciones tipo de interés

El detalle de las subvenciones de tipo de interés correspondientes a los préstamos de Reindustrialización concedidos al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2018 y 2017, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 3.e), es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2018	Traspos a resultados		Saldo a 31/12/2018
			En ejercicios anteriores	En 2018	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 500.000 Euros	153.339	-	152.995	344	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.500.000 Euros	460.016	-	457.182	2.834	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	203.988	4.298	1.987
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	852.894	19.919	9.212
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	215.191	7.668	7.149
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	162.135	8.580	13.291
Total	3.985.798	-	3.887.230	43.644	31.638





Ejercicio 2017	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2017	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2017
			En ejercicios anteriores	En 2017	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 300.000 Euros	92.003	-	90.849	1.154	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 5.500.000 Euros	1.686.725	-	1.665.689	21.036	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 43.000 Euros	13.187	-	13.022	165	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 242.000 Euros	74.216	-	73.285	931	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 500.000 Euros	153.339	-	151.982	1.013	344
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.500.000 Euros	460.016	-	448.842	8.340	2.834
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	197.468	6.520	6.285
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	822.679	30.215	29.131
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	204.933	10.258	14.817
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	151.613	10.522	21.871
Total	3.985.798	-	3.820.362	90.154	75.283

El detalle del importe registrado en concepto de “Deudas a largo plazo transformable en subvenciones” al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Apoyo Financiero Programas Reindustrialización Zonas Francas	18.502.857	22.203.459
Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER 2007-13) (a)	109.545	109.545
	18.612.402	22.312.974

Con fecha 28 de julio de 2014 se publicó la Orden Ministerial IET-1359-2015 por la que se convocaba para el ejercicio 2014 la concesión de apoyo financiero para programas de infraestructura industrial en el marco de la política pública de reindustrialización para los Consorcios de las Zonas Francas, con una partida total establecida en la Ley 22/2013 de Presupuestos Generales del Estado para el 2014 de 50.000.000 euros. En el mes de octubre de 2014 el Consorcio recibió las resoluciones definitivas de concesión de las ayudas detalladas más arriba para la ampliación del Recinto Fiscal en Cádiz capital y la localidad de Los Barrios. Las citadas ayudas se cobraron con fecha 30 de diciembre de 2014. Con fecha 11 de noviembre de 2016, por incumplimiento de los plazos establecidos en la Ayuda correspondiente a la ampliación del Recinto Fiscal en Los Barrios, se recibió el Inicio de procedimiento de reintegro de dicha ayuda. El abono de la misma está incluido dentro del acuerdo de aplazamiento global alcanzado con la Delegación de Economía y hacienda en Cádiz. Con fecha 28 de diciembre de 2017 se recibió el Inicio del Procedimiento de Reintegro de la Ayuda correspondiente al Expediente Programa Zona Franca Provincial en Cádiz, por importe de 14.896.000 euros, sobre el que se presentaron alegaciones el 8 de enero de 2018, a las que se dio respuesta en el mismo mes, indicándose que las mismas correspondían a la documentación justificativa del proyecto. Con fecha 6 de febrero de 2019 se ha recibido requerimiento de subsanación de dicha documentación, procediéndose a la misma el 19 del mismo mes. No obstante, en el mes de diciembre se procedió al abono de la primera anualidad más intereses de este préstamo según el cuadro de amortización inicial, por un importe de 2.545.088 euros. Debido a todo lo anteriormente expuesto, el Consorcio mantiene en el corto plazo, dentro del epígrafe “Administraciones Públicas” del Pasivo No Corriente del Balance de Situación adjunto, un importe de 12.768.000 euros. A fecha de formulación de estas cuentas no se ha recibido respuesta en este sentido por parte del Ministerio.

Por otra parte, la Entidad, hasta que no se cumplan los requisitos establecidos para ello, no incorporará a su Patrimonio Neto, dentro de la partida Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos un importe de 109.545 euros (40.554.828 euros en el ejercicio 2016) justificado a la Subdirección General de Fondos Comunitarios y recogido en la partida de “Deudas a largo plazo- Deudas transformables en Subvenciones” del Pasivo No Corriente adjunto, correspondientes al 5% de retención aplicados sobre las mismas dentro de los convenios firmados con la Fundación INCYDE (Véase Nota 6.6). No obstante, respecto de estos proyectos, con anterioridad a la fecha de formulación de estas cuentas se ha recibido notificación del aumento de la ayuda del 80% al 100%, financiando así la totalidad de la inversión realizada en





ambos Este aumento de la intensidad de la ayuda se ha producido en todos los proyectos subvencionados con el Marco Operativo 2007-2013, cobrándose la cantidad de 13 millones de euros con anterioridad a la formulación de estas cuentas.

17. Periodificaciones a largo plazo y corto plazo

El detalle de las partidas “Periodificaciones a largo y corto plazo” del balance de situación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	Euros			
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Cesión uso de instalaciones eléctricas a Suministradora Eléctrica de Cádiz, S.A.	42.304	-	42.304	21.152
Compensación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por contrato de arrendamiento a CLH, S.A. (a)	125.413	-	125.413	-
Otros (b)	206.527	-	206.527	-
	374.244	-	374.244	21.152

- (a) Mediante acuerdo alcanzado el día 21 de noviembre de 1995 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, se acordó compensar al Consorcio con la cantidad de 316.860 euros por el acuerdo adoptado por el Consorcio el 13 de marzo de 1995 de arrendar a precio simbólico una parcela en el Recinto Exterior a la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. Dado que el plazo del arrendamiento convenido es de 40 años, la compensación recibida por el Consorcio será imputada a resultados linealmente en dicho período.
- (b) El Consorcio firmó con fecha 20 de mayo de 2015 un Convenio de Arrendamiento con Opción a Compra con la Fundación Bahía de Cádiz para el Desarrollo Económico –CEEI- por la Nave 28 del Polígono Industrial Villa de Rota, sito en dicha localidad, recogiendo en la partida “Anticipos a largo Plazo”, del Balance de Situación Adjunto, los anticipos recibidos durante el ejercicio por un importe de 18.000 euros (18.000 euros en 2017).





18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros			
	2018		2017	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Unión Europea, deudora por subvenciones del Programa Operativo de Andalucía (Nota 13)	109.545	(442.277)	109.545	(442.277)
Agencia Estatal Administración Tributaria. Deudor por Recurso de Sociedades RDL 1/1999	2.783.409	-	1.903.084	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(53.769)	-	(57.675)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	(30.358)	-	(36.654)
Hacienda Pública, deudora/acreadora por IVA	133.809	(272.376)	108.384	(24.921)
Ayuntamiento de Algeciras deudor/acreador por IBI y otros conceptos	212.490	-	282.918	(13.787)
Ayuntamiento de Puerto Real acreedor por IBI	-	1	-	(28.428)
Ayuntamiento de Cádiz acreedor por IBI	-	(777.707)	-	(523.447)
Ayuntamiento de Barbate acreedor por IBI	-	(8.415)	-	(8.802)
Ayuntamiento de Rota acreedor por IBI	-	(20.194)	-	-
Ayuntamiento de Vejer acreedor por IBI	-	(6.966)	-	-
Ministerio de Industria y Energía, acreedor por subvención no justificadas	-	(13.014.938)	-	(15.142.939)
Otros	-	-	-	(102)
	3.239.253	(14.626.999)	2.403.931	(16.279.032)

De acuerdo con el artículo 80 de la Ley 50/98 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y de orden social, el régimen fiscal aplicable al Consorcio es el de la Administración Pública territorial que en él participa, estando por tanto exento del pago del Impuesto sobre Sociedades.

En relación con los impuestos que le son de aplicación, el Consorcio tiene pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consorcio considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.





19. Ingresos y gastos

19.1. Importe neto de la cifra de negocios-

La composición del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Ventas	250.882	220.440
Arrendamientos (Notas 6.9 y 7)	8.917.948	9.331.946
Cánones (censos reservativos)	306.464	294.046
Servicios documentales	499.110	365.025
Suministros	274.700	377.593
Canon de producción y movimiento	78.687	79.489
Aparcamientos	65.519	62.480
Otros ingresos	645.856	504.587
Devoluciones de ingresos	(372.323)	(334.906)
	10.666.843	10.900.700

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se resolvió anticipadamente el contrato de arrendamiento formalizado el 22 de mayo de 2007 y por un periodo de 30 años con la Entidad "Caladero SL" de las instalaciones sitas en el Recinto Fiscal de la Zona Franca de Cádiz, por el que el Consorcio recibió, en concepto de indemnización anticipada, un importe de 4.400.000 euros registrados en el epígrafe "Otros Resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, y en virtud del acuerdo de su Comité Ejecutivo de fecha 19 de diciembre de 2017. El Valor Neto después de amortizaciones del citado inmueble a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 8.896.274 euros, teniendo imputadas unas subvenciones de 5.786.271 euros, arrojando un valor neto contable de 3.110.003 euros, importe inferior a la indemnización recibida por la cancelación anticipada.

No obstante lo anterior, y siguiendo las indicaciones expuestas por la Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Intervención Territorial en Jerez de la Frontera, en su Informe Provisional de Auditoría de cuentas del ejercicio 2017, el Consorcio procedió a registrar, en la partida "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta un importe igual a la indemnización recibida (Véase Nota 6), y paralelamente, dentro del epígrafe "Imputación de subvenciones de Inmovilizado No Financiero" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, el Consorcio se registró un importe de 2.861.826 euros, correspondiente al 65% de la indemnización por cancelación anticipada recibida (Véase Nota 13). El valor neto contable del citado inmueble a 31 de diciembre de 2018, incluidas las subvenciones imputadas, asciende a 1.550.553 euros.

19.2. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Compras de aprovisionamientos	9.137	326.515
	9.137	326.515





19.4. Gastos de personal-

La composición del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	2.172.780	2.323.162
Indemnizaciones	188.027	-
Seguridad Social	667.569	690.504
Otros gastos sociales	15.398	3.638
Provisiones	4.821	29.112
	3.048.595	3.046.416

A 31 de diciembre de 2018 se ha registrado contra la partida “Indemnizaciones” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, un importe de 173.646 euros relativo al riesgo existente en relación a determinadas reclamaciones de carácter laboral pendientes de resolución judicial (Véase Nota 14).

19.5. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	Euros	
	2018	2017
Deudas con entidades de crédito	3.524.742	4.103.324
Gastos devengados deudas Ministerio de Industria	2.115.186	2.993.238
Gastos por deudas con terceros y otros	330.659	1.250.885
Total gastos financieros	5.970.587	8.347.447

En el ejercicio 2017 el Consorcio registró en el epígrafe “Gastos por deudas con terceros y otros” los importes correspondientes a intereses por impagos de deudas reclamados en vía judicial por determinadas empresas constructoras, ascendiendo a un total de 786.944 euros, de los cuales, 435.503 euros se devengaron en el citado ejercicio. En el año 2018, se han llegado a acuerdos extrajudiciales de liquidación de estos intereses por un importe total de 404.654 euros, lo que supone una reducción del 48% de la deuda reclamada judicialmente. El Consorcio ha registrado, en la partida “ingresos extraordinarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 383.130 euros por la diferencia entre las reclamaciones judiciales y los acuerdos alcanzados.





19.6. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-

La composición del epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Pérdidas por deterioro de Instrumentos de Patrimonio	268.287	(1.044.806)
Reversión de deterioro de Instrumentos de Patrimonio	-	-
Pérdidas por deterioro de créditos empresas del grupo a l/p y c/p (Notas 8.1 y 8.2)	-	-
Reversión del deterioro de créditos	(89.114)	1.850.325
	179.173	805.519

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	1.860.008	945
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.		(969.089)
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa, S.L.	140.017	-
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones.	-	(14.425)
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	65.519	(854.819)
Saldos acreedores con empresas del grupo a corto plazo	2.065.545	(1.837.388)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	58.863	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (* el 48%)	4.515.529	-
Deterioro	(1.150.022)	-
Saldos deudores con empresas del grupo	3.424.370	-





El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	-	(5.091)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	(795.081)
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones.	-	(55.052)
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	(615.785)
Saldos acreedores con empresas del grupo a corto plazo	-	(1.471.009)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	-	(1.249)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. (Desembolsos pendientes)	-	(1.510.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	-	(1.511.249)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. (*)	1.320.228	-
Deterioro	(1.320.228)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo a largo plazo	-	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. (*)	22.365	-
Deterioro	(18.612)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo a corto plazo	3.753	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	58.863	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. (*)	894.463	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (* el 48%)	3.736.581	-
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa SL	126.587	-
Deterioro	(2.699.472)	-
Saldos deudores con empresas del grupo	2.123.022	-

Durante los ejercicios 2000 a 2017 el Consorcio concedió préstamos a las sociedades del grupo Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A., Quality Food, S.A, Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U., Inmobiliaria Zona Franca de Cádiz, S.L., Servicios Documentales de Andalucía, S.L. y Parque Tecnológico y Empresarial Las Marismas de Palmones, S.A., que se encuentran íntegramente cancelados a 31 de diciembre de 2018.





Ejercicio 2018

	Euros			
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	274.866	(435.793)	-	-
Corporación Alimentaria Quality	-	-	22.380	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	-	(10.407)	-	-
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S.A.	161.589	-	-	-
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A. en concurso.	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	192.207	-	-	-
Total	628.662	(446.200)	22.380	-

Ejercicio 2017

	Euros			
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	245.155	(415.207)	-	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	367.701	(35.848)	2.504	-
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S.A.	160.922	-	-	-
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A. en concurso.	-	(53.951)	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	63.975	(225.203)	-	-
Total	837.753	(730.209)	2.504	-

En opinión de la Entidad, estas transacciones se han realizado en condiciones normales de mercado.

21. Retribuciones del comité ejecutivo y de los Auditores del Consorcio

Las retribuciones devengadas por el Comité Ejecutivo del Consorcio durante los ejercicios 2018 y 2017, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2018, como por los que han formado parte del mismo a lo largo de este ejercicio, en concepto de sueldos y dietas de asistencia han ascendido a 122.958 euros y 122.735 euros, respectivamente. Estas retribuciones no incluye la devolución de cantidades no percibidas según Real Decreto 20/2012.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Consorcio no ha concedido créditos, ni ha contraído obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros de su Comité Ejecutivo, salvo los recogidos en la póliza colectiva de empleados de la Entidad. Asimismo, el Consorcio tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de consejeros y directivos por el que se ha devengado un importe de 11.524 en el 2018 (10.975 euros en el ejercicio 2017).

La auditoría de las Cuentas Anuales es realizada por la Intervención General de la Administración del Estado.





22. Otra información

22.1. Personal

El número de empleados durante 2018, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2018			Nº medio		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado(*)	-	1	1	1	1	1
Alta Dirección	1	1	2	1	-	2
Otros Directivos	3	1	4	3	1	4
Personal Técnico y similares	15	9	24	15	9	24
Administrativos y Auxiliares	5	11	16	5	11	16
Otro Personal	10	3	13	10	3	13
	34	26	60	35	25	59

El número de empleados durante 2017, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2017			Nº medio		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado(*)	1	0	1	1	0	1
Alta Dirección	2	1	3	2	1	3
Otros Directivos	2	1	3	2	1	3
Personal Técnico y similares	16	9	25	16	9	25
Administrativos y Auxiliares	5	11	16	5	11	16
Otro Personal	10	3	13	10	3	13
	36	25	61	36	25	61

(*) Miembro del Comité Ejecutivo, en el que residen las funciones de Alta Dirección del Consorcio.

Trabajadores con un grado de minusvalía mayor o igual al 33%.

	Nº Total a 31 de diciembre 2018			Nº Total a 31 de diciembre de 2017		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados
Delegado Especial del Estado(*)	-	-	-	-	0	0
Alta Dirección	-	-	-	-	0	0
Otros Directivos	-	-	-	-	0	0
Personal Técnico y similares	-	-	-	-	0	0
Administrativos y auxiliares	-	1	1	1	1	2
Otro Personal	1	-	1	1	0	1
	1	1	2	2	1	3





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

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	24	63
Ratio de las operaciones pagadas	24	75
Ratio de las operaciones pendientes de pago	20	19
	Importe	
Total pagos realizados	5.741.741	5.842.946
Total pagos pendientes	555.291	3.874.693

Para la realización de este cálculo no se han tenido en cuenta aquellos proveedores sobre los que existe acuerdo de compensación, embargos o actos análogos dictados por órganos judiciales administrativos. Asimismo, solo se ha tenido en cuenta aquellos saldos pendientes de pago y generados durante el ejercicio.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Consorcio según la legislación vigente es de 30 días desde la fecha de aceptación de la factura.

23. Hechos posteriores

Con fecha 14 de febrero de 2019 se ha recibido la liquidación del Recurso previsto en el RDL 1/1999 correspondiente al período impositivo 2016, cobrándose en el mes de abril de 2019, por un importe de 2.210.915 euros. En el mes de enero se cobró el Recurso correspondiente al ejercicio 2015 (2.638.022 euros).

En relación a la Oferta Pública de Venta del Polígono Industrial Tiro Janer en la localidad de San Fernando, con fecha 6 de junio de 2019, el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó la ampliación de plazos para la formalización de la escritura pública de venta, tal y como se describe en la Nota 6.

En fecha 12 de junio se ha elevado a público la redención de una parcela de Censo Reservativo por importe de 202.709 euros.

Adicionalmente, en la sesión de Comité Ejecutivo de 6 de junio de 2019, se han aprobado las condiciones para la enajenación, mediante Oferta Pública, de estructuras y maquinaria de las antiguas instalaciones de Altadis S.A., cuyo valor de tasación es de 1.441.819 euros. En esa misma sesión de Comité, se han aprobado las condiciones de la oferta pública de venta de una parcela rústica en el Polígono Industrial La Oliva, en el término municipal de Barbate y las condiciones para la adquisición de la maquinaria depuradora instalada en la nave del Recinto Interior de la Zona Franca arrendada anteriormente a la mercantil Caladero SL, por un precio de 75.000 euros y un valor de mercado en uso de 199.000 euros, ya que los administradores del Consorcio consideran su adquisición fundamental para la viabilidad comercial de la planta.

En fecha 7 de junio se han presentado ante el INCYDE las ayudas para el proyecto Zona Base en la antigua parcela Ibérica-AGA del Recinto Exterior de la Zona Franca descritas en la Nota 6.7 de esta Memoria. Dicha convocatoria está pendiente de resolución a fecha de formulación de estas cuentas.





En la sesión de Pleno de 27 de febrero de 2019 se aprobó el documento definitivo del Plan de Estabilidad y Saneamiento de la Entidad, que incluía las recomendaciones contenidas en el Informe de Auditoría Operativa emitido por la Intervención Territorial de Jerez en el mes de julio de 2018. Las medidas contenidas en dicho Plan de Estabilidad y Saneamiento están siendo puestas en marcha por el Consorcio desde la aprobación de su borrador por parte del Comité Ejecutivo en el mes de octubre. En este sentido, en la misma fecha, se aprobó la actualización y revisión del Manual de Procedimientos Patrimoniales del Consorcio por su Comité Ejecutivo.

En el mes de julio de 2019 se ha recibido por parte de la Subdirección General de Fondos FEDER un importe de 13.047.401 euros correspondiente al aumento de la cofinanciación hasta el 100% del coste neto subvencionable de los proyectos declarados por esta Entidad en el Marco Operativo FEDER 2007-2013. P.O. Andalucía. A fecha de formulación de estas cuentas se está pendiente de recibir el importe correspondiente a los proyectos presentados a través del INCYDE, tanto por el 5% de retención (109.545 euros), como por el aumento de la cofinanciación (547.727 euros).

Por último, y en relación a las sociedades participadas, tal y como se indica en la Nota 8, en el primer semestre del ejercicio 2019 se han enajenado mediante subasta notarial determinadas parcelas, naves y una plaza de aparcamiento propiedad de la concursada Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones S.A. en liquidación, por un total de 9.059.000 euros, importe superior a las pujas mínimas establecidas. A fecha de formulación de estas cuentas dicho concurso se encuentra a la espera de la presentación de cuentas por parte de la Administración Concursal para la liquidación definitiva de la sociedad.

Adicionalmente, la sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.A. ha recibido, en el mes de febrero de 2019, el acuerdo de Resolución de Económico – Administrativa de dos liquidaciones practicadas por la AEAT en relación a una deuda por Impuestos Especiales por importe de 4.210.414 euros intereses de demora incluidos, recibándose el abono de las mismas en el mes de marzo de 2019. Por este motivo, la sociedad ha procedido a reintegrar al Consorcio un importe de 1.035.706 euros abonados por esta Entidad mediante compensación de créditos por el Recurso del Impuesto de Sociedades vigentes con la AEAT en el ejercicio 2016, debido a la situación de embargo tributario en la que se encontraba su participada en dicha fecha.





Consortio de la Zona Franca de Cádiz

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Los resultados del Consorcio han experimentado una evolución positiva en el ejercicio 2018, mejorando en torno al 16% respecto al ejercicio 2017, debido fundamentalmente, a la mejora de los gastos financieros, que se han reducido en un 28%, como consecuencia de las operaciones de reestructuración de la deuda financiera, llegándose a importes similares a los del año 2010 (5,8 millones de euros).

Cabe destacar en este ejercicio el aumento de la cifra de Patrimonio Neto de la Entidad, como resultado de la aportación ministerial recibida a finales de 2018, que ha contribuido a la mejora de la situación económica, llegándose hasta los 60,9 millones de euros (frente a los 5,1 negativos en 2015). Esta última aportación ministerial ha ido destinada íntegramente al pago de la deuda por las ayudas REINDUS, disminuyéndose la misma hasta la cifra de 75 millones, frente a los 113 millones que llegó a alcanzar en el ejercicio 2016.

Tanto las operaciones de reestructuración de la deuda financiera como la gestión del fraccionamiento de la deuda REINDUS, que ha permitido atenderla a su vencimiento, han mejorado considerablemente el Fondo de Maniobra que, en el ejercicio 2016 llegó a alcanzar los 103,6 millones de euros negativos, frente a los 4,2 millones de euros negativos de este ejercicio 2018.

Todos estos ratios ponen de manifiesto el esfuerzo que se viene realizando por parte de la Entidad para la mejora de sus resultados, mediante la ejecución de operaciones de reestructuración y de financiación de la deuda. Una vez saneada la estructura financiera, el objetivo del Consorcio no debe ser otro que la puesta en valor de todas las inversiones realizadas en los últimos ejercicios, mediante una efectiva comercialización con el fin de aumentar los ingresos de explotación de los próximos ejercicios, consolidando y estabilizando de este modo los estados financieros.

La Entidad continúa con su plan de desarrollo y expansión, destacando especialmente las actuaciones realizadas dentro del proyecto de ampliación del Recinto Fiscal. Tras la adquisición en el ejercicio 2015 de los terrenos e instalaciones de la antigua fábrica propiedad de Altadis S.A. para su integración en el Recinto Interior, el 22 de marzo de 2016 se publicó en el BOE la Orden HAP/370/2016 de 11 de marzo del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se autorizaba la ampliación del Recinto Fiscal de la Zona Franca en la ciudad de Cádiz, lo que ha supuesto un incremento en 156.881 m², sobre la superficie ya existente, con todas las ventajas aduaneras y fiscales propias de Zona Franca que ello conlleva. Durante el ejercicio 2018 se ha continuado con la comercialización de dichas instalaciones, esperando que durante el ejercicio 2020 alcance su colmatación.

Por otro lado, en relación al desarrollo del futuro Recinto Fiscal de Zona Franca de Cádiz en la zona del Campo de Gibraltar, sector del Fresno, en el municipio Los Barrios, solo se está a la espera de la correspondiente autorización por parte de Aduanas, para poder comenzar las obras previas de cerramiento e instalaciones necesarias para que se pueda iniciar la comercialización definitiva de dichos terrenos, que supondrán un aumento de la superficie de Recinto Fiscal de 137.000 m².

En este sentido, debemos indicar que estas fuertes inversiones, realizadas en los últimos ejercicios, han supuesto, evidentemente, un aumento de los gastos corrientes (mantenimiento, IBI, etc.), que no han ido acompañados de la consiguiente generación de ingresos, ya que requieren ciertas obras y gestiones para su puesta en valor. De ahí, el resultado negativo de explotación que arroja este ejercicio 2018.

Por último, debemos destacar que durante el ejercicio 2018 se ha retomado, junto con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, gracias a la firma de un protocolo general de actuación, las acciones conducentes para el desarrollo de los terrenos situados en el Recinto Exterior de la Zona Franca, ofreciendo alternativas viables de suelo industrial, terciario y de servicios en la ciudad. Este desarrollo se ha iniciado con la actuación en una parcela propiedad del Consorcio, de 10.049 m² de superficie, conocida como "Ibérica-AGA. En su interior se encuentra un edificio de tres plantas y una superficie construida de 1.225 m² incluido dentro del Inventario de Bienes Reconocidos de la Junta de Andalucía.

El proyecto planeado en esta parcela, denominado "Zona Base", consta de varias fases, que se irán desarrollando en función de las necesidades de la demanda recibida. En una primera fase, se plantea la instalación de contenedores marítimos como oficinas, adaptándose a cada necesidad de las empresas y profesionales que se instalen en dichas construcciones prefabricadas. En este sentido, se está realizando una precomercialización de estas oficinas, que está sirviendo para contactar con empresarios del sector, con entidades financieras y con empresas interesadas en colaborar en dicho proyecto.





Este proyecto es el primero que se va a realizar en el Recinto Exterior, y servirá para impulsar el desarrollo de esta área de la ciudad, mediante la recuperación de las naves y edificios que lo conforman, que actualmente se encuentran, en su mayoría, en estado de abandono.

Por último, indicar que el Consorcio, desde el ejercicio 2008 ha venido utilizado los instrumentos financieros derivados que se detallan en la Nota 9, si bien no han sido calificados como de cobertura contable, dado que los mismos no cabe integrarlos en una política general de gestión del riesgo financiero. Asimismo, indicar que el Consorcio no incluye en su estructura organizativa ningún departamento de I+D dedicado a labores de investigación y desarrollo, ni desarrolla ninguna actividad en este sentido.



Consortio de la Zona Franca de Cádiz

En el día de hoy, la Delegada Especial del Estado formula las Cuentas Anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, el Informe de Gestión correspondiente al mismo ejercicio y la Propuesta de Distribución del Resultado relativo al ejercicio 2018 siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, a 18 de septiembre de 2019

D^a Victoria Rodríguez Machuca
Delegada Especial del Estado

