



**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
DE CÁDIZ
Plan de Auditoría 2021
Ejercicio 2020
Código AUDInet 2021/335
Intervención Territorial de Jerez de la
Frontera**



ÍNDICE

I. OPINIÓN CON SALVEDADES

II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

III. INCERTIDUMBRE MATERIAL RELACIONADA CON LA EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

IV. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

V. PÁRRAFO DE ÉNFASIS

VI. OTRAS CUESTIONES

VII. OTRA INFORMACIÓN

VIII. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE GESTIÓN EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES

IX. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (IGAE)

Al Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

Opinión con salvedades

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (en adelante el Consorcio o el CZFC), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, 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 2020 así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifican en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

El Plan General de Contabilidad en su NRV2^a, aplicable a las inversiones inmobiliarias establece que, "al menos al cierre del ejercicio, la empresa evaluará si existen indicios de que algún inmovilizado material o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso, deberá estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan".

Por su parte la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos dispone en su Norma Tercera: Deterioro del valor del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado intangible, que "Al menos al cierre del ejercicio, la empresa evaluará si existen indicios, tanto internos como externos, de que algún activo pueda estar deteriorado, en cuyo caso, deberá estimar su importe recuperable efectuando las correcciones valorativas que procedan".

Así mismo, en esta resolución se menciona una serie de hechos y circunstancias que deberían ser considerados, como mínimo, al evaluar si existe algún indicio de que el valor de un activo se ha deteriorado. Entre ellos, destacamos los siguientes:

f) Cambios significativos en la forma o en la extensión en que se utiliza o se espera utilizar el activo acaecidos durante el ejercicio o que se espera se produzcan a corto plazo y que tengan una incidencia negativa sobre la empresa.

g) Existen dudas razonables de que el rendimiento técnico y económico del activo se pueda mantener en el futuro de acuerdo con las previsiones que se tuvieron en cuenta en la fecha de incorporación al patrimonio de la empresa.

El Consorcio tiene registrado en el balance adjunto, en concreto en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias una Inversión Inmobiliaria en Curso denominado "Derechos de Edificabilidad Sancho



Dávila" con un coste de 3.524.116,31 euros y un deterioro dotado de -1.188.358,31 euros al 31 de diciembre de 2020. El CZFC entiende que al 31 de diciembre de 2020 no existen indicios de deterioro.

Este activo se deriva de un contrato firmado en 2007 en virtud del cual el CZFC adquiriría la totalidad de los derechos de edificabilidad previstos para espacios comerciales y/o terciarios y aparcamientos contemplados en la revisión del PGOU de Puerto Real. Si transcurridos 5 años desde la firma del contrato no se hubiese aprobado definitivamente el instrumento urbanístico citado se resolverá la compraventa estando la vendedora obligada a devolver al CZFC el precio de la compraventa.

Habiendo transcurrido más de 5 años desde la firma del contrato sin que se hayan cumplido las estipulaciones correspondientes, hemos verificado la existencia de indicios razonables de que el activo se encuentra totalmente deteriorado. Según nos indica el CZFC, la otra parte del contrato se encuentra en situación de insolvencia a lo que hay que añadir la existencia de procesos judiciales pendientes con terceros que afectan a los terrenos sobre los que se tienen los citados derechos de edificabilidad.

Por todo lo anterior, existen indicios suficientes para considerar que el activo se encuentra totalmente deteriorado, pues consideramos que existen dudas razonables de que el rendimiento técnico y económico del activo se pueda mantener en el futuro de acuerdo con las previsiones que se tuvieron en cuenta en la fecha de incorporación al patrimonio de la empresa.

En consecuencia, el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del Balance adjunto se encuentra sobrevalorado en 2.335.758 euros y el apartado "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias debería recoger un deterioro por el mismo importe.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.

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

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre, de la memoria adjunta, en la que el Consorcio indica los hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, "A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad presentaba los siguientes indicadores que ponen en duda la continuidad de las operaciones de la Sociedad":

- Flujos de efectivo de explotación negativos en estados financieros históricos o prospectivos: los flujos de efectivo de las actividades de explotación en el ejercicio 2020 han sido negativos por



importe de 15,8 millones de euros. En los ejercicios 2019 y 2018, estos ascendieron a 9,1 millones de euros negativos y 4,5 millones de euros negativos, respectivamente.

- Ratios financieros claves desfavorables: A fecha de cierre del ejercicio 2020, el ratio de endeudamiento (deudas/pasivo total) es del 94,41% (88,72% en el 2019). No obstante, si se incluye dentro de las deudas del ejercicio 2019 la parte de los préstamos REINDUS no fraccionados que vienen recogidos en la partida Otras Deudas con Administraciones Públicas del balance a 31 de diciembre de 2019, esta ratio sería del 93,77%. El importe de los gastos financieros que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias es de 5,9 millones de euros (8,7 millones en 2019), lo que representa alrededor del 47% de la cifra de negocios de la entidad.

- Dependencia de aportaciones patrimoniales del Ministerio de Hacienda. La entidad ha recibido aportaciones patrimoniales de su Ministerio de Adscripción durante varios ejercicios por importe de 17 millones de euros en 2020, 7,1 millones en 2019, 23,5 millones en 2018 y 44,2 millones en 2017. Entre 2014 y 2019 ha recibido aportaciones por aproximadamente 90 millones de euros.

- El Consorcio también menciona en esta nota la existencia de diversos factores mitigantes, como la refinanciación de varias de sus deudas durante el año 2020 (deuda fraccionada con la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz y deudas no fraccionadas por préstamos REINDUS mantenida con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo), la definitiva aprobación del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (en el término municipal de Los Barrios) y las actuaciones conducentes al desarrollo del Polígono del Recinto Exterior en Cádiz, con proyectos que van a culminarse en el ejercicio 2021 y que supondrán un aumento de la cifra neta de negocios.

Asimismo, llamamos la atención sobre la nota 16.1 de la memoria adjunta donde se recoge la existencia de una deuda bancaria con vencimiento íntegro en el ejercicio 2024 por importe de 69.494.912 euros, la cual, a fecha de la auditoría no se ha conseguido reestructurar. Estimamos que la evolución de la cifra de negocios será insuficiente para poder hacer frente a esta deuda.

Estos hechos o condiciones indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, la cual no puede ser solventada con los factores mitigantes manifestados anteriormente.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Además de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades e Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos

La sociedad tiene por objetivo principal, junto con la actividad propia del régimen de admisión de mercancías y promoción del Comercio Exterior en el área exenta fiscal, la Promoción, desarrollo y explotación de suelo industrial, tanto en régimen de arrendamiento como de venta y promoción, desarrollo y comercialización de infraestructuras para empresas: naves, edificios de servicios, etc.,



tanto en régimen de arrendamiento como de venta, entre otras, tal como se indica en la nota 1 de la Memoria adjunta. La sociedad por la realización de estas funciones recibe principalmente, ingresos por vía arrendamientos.

El adecuado registro contable de los ingresos es un área significativa y susceptible de incorrección material, lo que requiere un análisis pormenorizado e individualizado de cada uno de ellos.

Por un lado, tal como se detalla en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, a 31 de diciembre de 2020, la sociedad tiene registrado bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios/ Prestación de servicios" ingresos por importe de 11.225.936 euros (10.980.711 euros en el ejercicio 2019). El circuito de control interno establecido por la Sociedad para el control de sus ingresos por arrendamientos y su cobro a los arrendatarios pretende minimizar el riesgo de impago y error en los ingresos.

El adecuado control de las operaciones de cobro de rentas de alquiler es fundamental para garantizar que las mismas se registran en su totalidad, en el periodo y por el importe correcto, riesgo de por sí, inherente a estas transacciones.

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de reconocimiento de ingresos por arrendamientos.

- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la sociedad.

- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la sociedad, obteniendo, en su caso, respuestas a las mismas por parte de la Dirección.

- Sobre una muestra, hemos realizado procedimientos de validación de cobro de rentas a los arrendatarios conforme a los contratos de los mismos, hemos realizado procedimientos de solicitud de confirmaciones a determinados clientes, sobre el importe facturado en el ejercicio, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos como medio alternativo.

- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.

- Evaluación de que la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Los resultados de los procedimientos empleados nos han dado la evidencia suficiente y adecuada para considerar que nuestra conclusión de este hecho como cuestión clave es lo adecuado.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias

Tal como indica el balance adjunto, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registrados bajo los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" activos por importe de 206.455.389 euros y 9.212.967 euros respectivamente (212.903.284 euros y 10.494.519 euros respectivamente en el ejercicio 2019). Las inversiones inmobiliarias, que vienen recogidas en la nota 7 de la memoria, representan alrededor del 73% del total del activo de la entidad, lo cual es coherente con la principal actividad que desarrolla de Promoción, desarrollo y explotación de suelo industrial, tanto en régimen de arrendamiento como de venta y promoción, desarrollo y comercialización de infraestructuras para empresas. En este sentido, el volumen de existencias de la entidad también es significativo, pues supone más del 20% del activo corriente de la entidad.

Entre otros procedimientos, hemos evaluado los indicios de deterioro considerados por la Sociedad, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre.

Los resultados de los procedimientos empleados nos han dado la evidencia suficiente y adecuada para considerar que nuestra conclusión de este hecho como cuestión clave es lo adecuado.

Párrafo de énfasis

COVID-19



Llamamos la atención sobre la nota de la memoria adjunta 2 d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre: en la que describen los efectos de la situación excepcional por el estado de alarma provocado por el coronavirus Covid-19:

“La aparición del virus COVID-19 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico se calificara como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de una vacunación contra el virus generalizada a toda la población, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad siguen siendo inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Entidad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, la Dirección ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de liquidez,
- Riesgo de operaciones,
- Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras,
- Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance,
- Riesgo de continuidad (going concern).

Por último, resaltar que los miembros del Pleno, Comité Ejecutivo y de la Dirección están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.”

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Corrección de errores

Llamamos la atención sobre la nota 2.f Corrección de errores de la memoria adjunta, ya que el Consorcio ha procedido a reexpresar los saldos correspondientes al ejercicio 2019 al haber identificado, según se indica en la memoria, circunstancias significativas que afectaban a los mismos.

La reexpresión de saldos, conlleva a una mejora del resultado negativo del ejercicio 2019, por importe de 145.467 euros, pasando de ser de 8.765.506 euros a ser de 8.620.039 euros tras la reexpresión.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Operación Fresno Norte

Llamamos la atención sobre la nota 6 “Inmovilizado Material” de la memoria adjunta, ya que el Consorcio explica e informa sobre la baja más significativa registradas en el ejercicio, las cuales se corresponden al importe entregado a cuenta en virtud de lo establecido en el Convenio formalizado en el ejercicio 2007 entre el Consorcio y el Ayuntamiento de Los Barrios para el desarrollo de actuaciones en el Fresno Norte, tras el acuerdo alcanzado entre ambas entidades, y en base a la Sentencia de 7 de abril de 2021 de resolución y reintegro de la cantidad entregada por el Consorcio, cuyo importe asciende a 2.500.000 euros.



De este modo en el ejercicio 2020, se ha procedido a reclasificar el importe de 2.500.000 euros a una cuenta a cobrar frente al Ayuntamiento de Los Barrios, registrada en el epígrafe "Deudores varios" del Activo Corriente del Balance de Situación adjunto (cobrando el mismo el 21 de julio de 2021) y un ingreso por importe de 1.568.023 euros registrado en el epígrafe "Deterioros y pérdidas por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

La sociedad de auditoría Brainstorming Audit, S.L.P., (en adelante BS Audit), en virtud del contrato suscrito con la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE), ha efectuado el trabajo de auditoría a que se refiere este informe. En dichos trabajos se ha aplicado por parte de la IGAE la Norma Técnica de Relación con Auditores en el ámbito del Sector Público de 30 de diciembre de 2020. 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.

Otra información

La otra información consiste en el informe de gestión del ejercicio 2020 y en el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades del sector público estatal sometidas al Plan General de Contabilidad de la empresa española y sus adaptaciones como consecuencia de su pertenencia al Sector Público y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la otra información. Nuestra responsabilidad sobre la otra información, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la otra información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad con respecto a la otra información consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la otra información. La información que contiene el informe de gestión del ejercicio 2020 y el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume dicha entidad como consecuencia de su pertenencia al Sector Público concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del órgano de gestión en relación con las cuentas anuales

El Delegado Especial del Estado es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el órgano de gestión es responsable de la valoración de



la capacidad del Consorcio para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el órgano de gestión tiene la intención o la obligación legal de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas para el Sector Público vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de gestión.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión del principio contable de gestión continuada y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Consorcio para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el órgano de gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el



transcurso de la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al órgano de gobierno del Consorcio, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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, a 14 de enero de 2022.



Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2020

Informe de Gestión

Ejercicio 2020

CSV : GEN-f353-3d76-2cc0-9db3-a498-88bb-35ef-fc99

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

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 12/05/2021 11:47 | Sin acción específica





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		237.437.260	245.425.067	PATRIMONIO NETO	Nota 13	83.205.757	71.929.611
Immovilizado intangible	Nota 5	15.943.112	16.534.785	FONDOS PROPIOS		(15.932.953)	(28.773.033)
Immovilizado material	Nota 6	13.698.404	14.602.922	Patrimonio		144.265.282	127.265.282
Terrenos y construcciones		9.291.241	9.070.933	Reservas		6.026.394	6.026.394
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.493.285	2.082.199	Resultados de ejercicios anteriores		(162.055.082)	(153.444.670)
Inmovilizado en curso y anticipos		913.878	3.449.790	Resultado del ejercicio		(4.169.547)	(8.620.039)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	206.455.389	212.903.284	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	Nota 14	99.138.710	100.702.644
Terrenos		56.509.059	56.551.197	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		99.138.710	100.702.644
Construcciones		149.946.330	156.352.087				
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	15.082	21.782			170.163.908	170.247.941
Créditos a terceros		14.781	21.481	PASIVO NO CORRIENTE			
Otros activos financieros		301	301	Provisiones a largo plazo	Nota 15	8.035.671	8.204.577
Periodificaciones a largo plazo		276.441	293.109	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		332.811	543.018
Deudas comerciales no corrientes		1.048.832	1.069.185	Otras provisiones		7.702.860	7.661.559
				Deudas a largo plazo	Nota 16	161.766.888	161.672.272
				Deudas con entidades de crédito		95.376.838	93.432.580
				Acreedores por arrendamiento financiero		12.856.960	13.384.978
				Derivados	Nota 10	174.857	307.462
				Otros pasivos financieros		53.358.233	54.547.252
ACTIVO CORRIENTE		42.741.101	37.466.480	Periodificaciones a largo plazo	Nota 17	361.349	371.092
Existencias	Nota 11	9.212.967	10.494.519				
Terrenos y solares		9.212.967	9.248.824	PASIVO CORRIENTE			
Edificios construidos		-	1.245.695	Deudas a corto plazo	Nota 16	24.114.014	25.501.050
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	9.313.780	6.943.621	Deudas con entidades de crédito		3.328.675	7.487.068
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.793.601	1.200.386	Acreedores por arrendamiento financiero		599.870	1.738.065
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	4.688.596	4.646.973	Otros pasivos financieros		20.185.469	16.275.917
Deudores varios		2.608.738	201.722	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.682.317	15.212.945
Personal		840	1.040	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	381.647	322.817
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	222.005	893.500	Proveedores		776.691	1.101.330
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9	284.502	305.128	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		2.446	4.877
Créditos a terceros		216.363	216.363	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	1.022.080	11.594.468
Otros activos financieros		68.139	88.765	Anticipos de clientes		499.453	2.189.453
Periodificaciones a corto plazo		20.940	22.341	Periodificaciones a corto plazo		12.365	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	23.908.912	19.700.871				
TOTAL ACTIVO		280.178.361	282.891.547	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		280.178.361	282.891.547

(*) Véase nota 2 f)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2020 y 2019

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	12.387.438	10.980.711
Ventas		1.161.502	-
Prestación de servicios		11.225.936	10.980.711
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(1.281.552)	-
Aprovisionamientos	Nota 19.2	(15.970)	(59.759)
Otros ingresos de explotación		2.184.329	1.785.598
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.452.892	772.780
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		731.437	1.012.818
Gastos de personal	Nota 19.3	(2.883.884)	(2.931.101)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.164.776)	(2.206.035)
Cargas sociales		(677.899)	(687.453)
Provisiones		(41.209)	(37.613)
Otros gastos de explotación		(6.672.527)	(6.221.617)
Servicios exteriores		(4.481.450)	(5.015.317)
Tributos		(1.727.723)	(1.647.647)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9,3	(463.354)	441.347
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(5.587.013)	(5.774.800)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	3.071.076	2.540.566
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 7	569.819	(485.034)
Deterioro y pérdidas		732.444	(738.322)
Resultados por enajenaciones y otros		(162.625)	253.288
Otros resultados	Nota 19.1	127.712	(71.408)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.899.428	(236.844)
Ingresos financieros		26.984	36.774
De empresas del grupo y asociadas	Nota 20	1	5
De terceros		26.983	36.769
De terceros		14.663	12.543
Imputación de subvenciones de tipo de interés	Nota 16.2	12.320	24.226
Gastos financieros	Nota 19.4	(5.852.011)	(8.575.170)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	132.606	155.201
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19.5	(376.554)	-
Deterioros y pérdidas		(376.554)	-
RESULTADO FINANCIERO		(6.068.975)	(8.383.195)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.169.547)	(8.620.039)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.169.547)	(8.620.039)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.169.547)	(8.620.039)

(*) Véase nota 2 f)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2020 v 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			
	Notas 3	(4.169.547)	(8.620.039)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	(1.136.570)	3.038.454
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(1.136.570)	3.038.454
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	(427.364)	17.183.160
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(427.364)	17.183.160
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(5.733.481)	11.601.575

Véase nota 2 f)





ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2020 v 2019

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 2019	120.160.282	6.026.394	(139.629.543)	(8.416.427)	80.481.030	58.621.736
Corrección de errores (*)	-	-	-	514.336	-	514.336
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019	120.160.282	6.026.394	(139.629.543)	(7.902.091)	80.481.030	59.136.072
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(8.765.506)	20.170.928	11.405.422
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aportaciones ministeriales	7.105.000	-	-	-	-	7.105.000
Distribución del resultado 2018	-	-	(7.902.091)	7.902.091	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(5.629.458)	-	-	(5.629.458)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	127.265.282	6.026.394	(153.161.092)	(8.765.506)	100.651.958	72.017.036
Corrección de errores (*)	-	-	(283.578)	145.467	50.686	(87.425)
SALDO AJUSTADO FINAL DEL EJERCICIO 2019	127.265.282	6.026.394	(153.444.670)	(8.620.039)	100.702.644	71.929.611
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.169.547)	(1.563.934)	(5.733.481)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aportaciones ministeriales	17.000.000	-	-	-	-	17.000.000
Distribución del resultado 2018	-	-	(8.620.039)	8.620.039	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	9.627	-	-	9.627
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	144.265.282	6.026.394	(162.055.082)	(4.169.547)	99.138.710	83.205.757

(*) Véase nota 2 f)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2020 y 2019

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(15.890.376)	(9.144.682)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.169.547)	(8.620.039)
Ajustes al resultado:		7.858.614	9.900.412
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	5.587.013	5.774.800
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9 y 11	463.354	(441.347)
- Variación de provisiones		41.209	37.613
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	162.625	(253.288)
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	(3.083.396)	(2.540.566)
- Ingresos financieros		(14.663)	(12.543)
- Gastos financieros	Nota 19	5.852.011	8.575.170
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	(509.160)	(155.201)
- Otros resultados		(640.379)	(1.084.226)
Cambios en el capital corriente		(13.754.416)	(1.763.016)
- Existencias		1.281.552	437
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.324.353)	(1.406.912)
- Otros activos corrientes		22.027	7
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(12.530.629)	93.637
- Otros pasivos corrientes		(74.494)	(246.942)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(128.519)	(203.243)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.825.027)	(8.662.039)
- Pagos de intereses		(5.852.011)	(8.698.813)
- Cobros de intereses		26.984	36.774
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		16.581.703	(549.648)
Pagos por inversiones		(980.662)	(802.250)
- Empresas del grupo y asociadas		(300.000)	-
- Inmovilizado material	Nota 6	(602.990)	(316.387)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(77.672)	(485.863)
Cobros por desinversiones		17.562.365	252.602
- Empresas del grupo y asociadas		-	5.000
- Inmovilizado material	Nota 6	2.535.912	30.453
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	14.974.595	139.246
- Inmovilizado intangible	Nota 5	51.858	77.903
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		3.516.714	10.067.149
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		20.473.472	24.563.672
- Emisión de instrumentos de patrimonio		17.000.000	7.105.000
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	3.473.472	17.458.672
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(16.956.758)	(14.496.523)
- Emisión de		29.756	7.700.000
- Deudas con entidades de crédito		29.756	7.700.000
- Devolución de		(16.986.514)	(22.196.523)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(7.487.068)	(7.586.305)
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(181.260)
- Devolución de otras deudas		(9.499.446)	(14.428.958)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		4.208.041	372.819
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		19.700.871	19.328.052
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		23.908.912	19.700.871





Índice de Notas

ÍNDICE DE NOTAS.....	6
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	7
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....	8
3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.....	12
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	12
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	21
6. INMOVILIZADO MATERIAL.....	23
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	28
8. ARRENDAMIENTOS.....	36
9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	38
10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.....	44
11. EXISTENCIAS.....	44
12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	47
13. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.....	47
14. SUBVENCIONES.....	47
15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	51
16. DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO).....	56
16.1. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.....	57
16.2. DERIVADOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	59
16.3. ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	63
17. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO.....	64
18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	65
19. INGRESOS Y GASTOS.....	66
20. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....	68
21. RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL CONSORCIO.....	69
22. OTRA INFORMACIÓN.....	69
22.1. PERSONAL.....	69
22.2. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO-.....	70
23. HECHOS POSTERIORES.....	71





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 el Delegado 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 2019 fueron formuladas el 12 de mayo de 2020, y posteriormente reformuladas el 17 de diciembre de 2020. Las cuentas anuales individuales y las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, fueron aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 11 de febrero de 2021.

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. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 fueron reformuladas con fecha 16 de diciembre de 2020, y aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 11 de febrero de 2021.

c) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2020 se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 4. 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 el Delegado 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 15).
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 5, 6 y 7).





- El valor de mercado de determinados derivados financieros (véase Nota 10).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 15).

A cierre del ejercicio 2020, la Sociedad presentaba los siguientes indicadores que ponen en duda la continuidad de las operaciones de la Sociedad:

- Flujos de efectivo de explotación negativos en estados financieros históricos o prospectivos: los flujos de efectivo de las actividades de explotación en el ejercicio 2020 han sido negativos por importe de 15,8 millones de euros. En los ejercicios 2019 y 2018, estos ascendieron a 9,1 millones de euros negativos y 4,5 millones de euros negativos, respectivamente.
- Pérdidas recurrentes: Debido fundamentalmente al impacto que producen los pagos por intereses derivados del endeudamiento que mantiene el Consorcio, el resultado de los ejercicios 2020 y 2019 ha sido negativo en 4.169 y 8.629 millones de euros respectivamente. A cierre del ejercicio 2020, el Consorcio lleva acumulados más de 162 millones de euros de pérdidas (153 millones en 2019).
- Ratios financieros claves desfavorables: A fecha de cierre del ejercicio 2020, el ratio de endeudamiento (deudas/pasivo total) es del 94,41% (88,72% en el 2019). No obstante, si se incluye dentro de las deudas del ejercicio 2019 la parte de los préstamos REINDUS no fraccionados que vienen recogidos en la partida Otras Deudas con Administraciones Públicas del balance a 31 de diciembre de 2019, esta ratio sería del 93,77%. El importe de los gastos financieros que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias es de 5,9 millones de euros (8,7 millones en 2019), lo que representa alrededor del 47% de la cifra de negocios de la entidad.
- La entidad ha recibido aportaciones patrimoniales de su Ministerio de Adscripción durante varios ejercicios por importe de 17 millones de euros en 2020, 7,1 millones en 2019, 23,5 millones en 2018 y 44,2 millones en 2017. Entre 2014 y 2019 ha recibido aportaciones por aproximadamente 90 millones de euros.

Como factores mitigantes a lo anteriormente descrito, la Entidad ha logrado la refinanciación de varias de sus deudas durante el ejercicio 2020. Por un lado, la deuda fraccionada con la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz, cuyo importe nominal asciende a 33.052.025 euros, y con vencimientos en el 2021 y 2022, se han refinanciado, mediante un nuevo acuerdo de aplazamiento de las mismas, con un nuevo periodo de amortización de 5 años, hasta el ejercicio 2025 de un montante total de 22.995.975 euros de principal, y, con un acuerdo de anticipo de pago, en los meses de junio y julio de 2021 de 10.056.350 euros (de principal).

Por otro lado, las deudas no fraccionadas por préstamos REINDUS mantenida con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, compuestas por 5 expedientes por un importe total de principal de 29.557.223 euros, dos de ellos sin tipo de interés, y por importes pendientes de principal de 75.000 (concedido en el ejercicio 2006), y 118.185 euros, (concedido en el ejercicio 2007), otros dos, concedidos en el ejercicio 2014, por importes pendientes de 10.640.000 euros y 18.502.857 euros, y con un tipo de interés al 2,8% y un quinto, con un importe pendiente de principal de 147.454 euros, de los cuales se han reestructurado los cuatro primeros, con un nuevo calendario, con 3 años de carencia más 7 de amortización, con vencimiento final en el ejercicio 2029, y con una reducción de los tipos de interés del 2,8% a un 2,05% y un 2,22% para los expedientes concedidos en el ejercicio 2014. Estas dos reestructuraciones de la deuda en concepto de ayudas REINDUS suponen una disminución del importe de los gastos financieros a devengarse en los ejercicios 2021 y futuros, así como un aumento de la liquidez de la Entidad para los próximos ejercicios.

Existen además otros aspectos mitigantes que garantizan la continuidad de la Entidad, entre ellas, la definitiva aprobación mediante Orden Ministerial del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (en el término municipal de Los Barrios) en el ejercicio 2019 y las actuaciones conducentes al desarrollo del Polígono del Recinto Exterior en Cádiz, con proyectos que van a culminarse en el ejercicio 2021, y que supondrán un aumento de la cifra neta de negocios por los nuevos arrendamientos, y, a su vez, de manera indirecta, un aumento de los ingresos a través del Recurso establecido en el RDL 1/1999, que mejorará notablemente los resultados brutos de explotación de la Entidad.

La aparición del virus COVID-19 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico se calificara como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.





Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de una vacunación contra el virus generalizada a toda la población, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad siguen siendo inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Entidad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, la Dirección ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Entidad puso en marcha en el ejercicio 2020 una serie de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez que ha permitido afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal de la prestación de servicios. Por ello, la Entidad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de su actividad.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos de la actividad de la Sociedad, podrían provocar alteraciones significativas en magnitudes tales como el Importe Neto de la Cifra de Negocios o Resultado del Ejercicio. No obstante, durante el ejercicio 2020 el volumen de ingresos ha aumentado respecto al ejercicio anterior.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc. de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes, créditos fiscales, clientes, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos para el siguiente ejercicio.
- **Riesgo de continuidad (going concern):** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, la Dirección considera que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los miembros del Pleno, Comité Ejecutivo y de la Dirección están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020, 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, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2019 aprobadas por el Pleno, de 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.





f) *Corrección de errores-*

En el transcurso de la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han identificado circunstancias que han supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales reformuladas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2019, el Consorcio registró 45.997 euros menos de ingresos por subvenciones de fondos FEDER PO Andalucía del Marco 2007-2013 de lo que correspondía. Como resultado, se ha procedido al incremento del epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias y a la minoración del epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del epígrafe de patrimonio neto por el citado importe.

Adicionalmente, desde el ejercicio 2016, se ha imputado al recurso del Impuesto de Sociedades un elemento de las inversiones inmobiliarias que no correspondía por estar cofinanciado con una intensidad del 100% por fondos FEDER. Como consecuencia de lo anterior, se ha procedido al decremento de los epígrafes “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 24.173 euros y “Resultados negativos de ejercicios anteriores” por importe de 72.510 euros y se ha aumentado el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto por importe de 96.683 euros.

Asimismo, se ha procedido a dar de baja el coste de una parcela vendida en el ejercicio 2018, lo que ha supuesto una disminución en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente del balance adjunto y un decremento del epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” por importe de 211.068 euros.

Por último, en el ejercicio 2019 se registraron 123.643 euros más de gasto financiero del correspondiente relativo al préstamo con la entidad AVIVA, por lo que se ha procedido a registrar una minoración en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo no corriente del balance adjunto, y una disminución del epígrafe “gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad ha procedido a re expresar los importes incluidos en las cuentas anuales formuladas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, modificando las mismas para recoger adecuadamente en la información comparativa del ejercicio anual precedente el impacto de la corrección de la contabilización de estas partidas.

A continuación, se presenta la conciliación entre el Patrimonio Neto al 1 de enero de 2020, correspondiente a las cuentas anuales reformuladas del ejercicio 2019, y el Patrimonio Neto a esa misma fecha una vez incorporado el efecto patrimonial de la corrección de las partidas citadas anteriormente.

Conciliación sobre Patrimonio Neto al 1 de enero de 2020:

	Euros
Patrimonio Neto al 1 de enero de 2020 según Cuentas Anuales (*)	72.017.036
Impactos por correcciones anteriores a 1 de enero de 2019	
- <i>Minoración subvenciones de financiación fondos FEDER en el ejercicio 2019</i>	(45.997)
- <i>Reconocimiento de baja de elemento de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2018</i>	(211.068)
- <i>Reconocimiento de menor ingreso por exceso de imputación al Recurso de Sociedades</i>	(72.510)
- <i>Exceso de subvenciones por imputación al Recurso de Sociedades</i>	96.683
Patrimonio Neto al 1 de enero de 2020 tras correcciones	71.784.144

(*) Obtenido de las cuentas anuales del ejercicio 2019

Conciliación Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019:





	Euros
Resultado del ejercicio 2019 según Cuentas Anuales (*)	(8.765.506)
Impactos por correcciones del ejercicio 2019	
- Menor gasto financiero por préstamo con entidad financiera AVIVA	123.643
- Exceso de imputación al Recurso de Sociedades	(24.173)
- Reconocimiento de ingresos por subvenciones de financiación fondos FEDER en el ejercicio 2019	45.997
Resultado del ejercicio 2019 tras correcciones	(8.620.039)

(*) Obtenido de las cuentas anuales del ejercicio 2019

Por otro lado, se ha procedido a reclasificar 259.840 euros del epígrafe “Acreedores por arrendamiento financiero” del pasivo corriente al epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance a cierre del ejercicio 2019 adjunto, correspondientes al arrendamiento financiero con la entidad Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Asimismo, se han reclasificado 842.102 euros del epígrafe “Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” al epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta, correspondientes al recurso de sociedades imputado en el ejercicio 2019.

3. Aplicación del resultado

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

	Euros	
	2020	2019
<u>Base de reparto</u>		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(4.169.547)	(8.620.039)
<u>Aplicación</u>		
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(4.169.547)	(8.620.039)

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 2020 y 2019, 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 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 6).

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	5-46
Construcciones	10-100
Viales	14-50
Naves	68
Edificaciones	20-75
Parque empresarial	100
Usufructos	10
Maquinaria y utillaje	5-10
Elementos de transporte	6
Mobiliario y enseres	5-13
Equipos informáticos	5-20
Otro inmovilizado	5-17

De acuerdo con 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.

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 7).

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 4, relativa al inmovilizado material.

De acuerdo con 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.

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 2020 y 2019 incluye un cargo por este concepto por importe de 12.320 y 24.226 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 2020 y 2019, mantiene un saldo de 35.558 y 15.990 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 expuestas 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 2020 y 2019 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 las requisitos para considerar los mismos como coberturas eficaces, por lo que las variaciones en el pasivo financiero derivado de los mismos (véase Nota 10) han sido registradas con cargo al epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 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.

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 15 y 16, en opinión del Delegado Especial del Estado al 31 de diciembre de 2020 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 2020 asciende a 325.785 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 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	
Censos reservativos y Concesiones	2.935.071	-	-	(51.858)	2.883.213
Administrativas	-	-	-	-	-
Derecho de uso	15.119.950	-	-	-	15.119.950
Aplicaciones informáticas	1.888.249	-	-	-	1.888.249
Total coste	19.943.270	-	-	(51.858)	19.891.412

	Euros				Saldo final
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Censos reservativos y Concesiones	(1.520.236)	(560.556)	-	20.741	(2.060.051)
Administrativas	-	-	-	-	-
Aplicaciones informáticas	(1.888.249)	-	-	-	(1.888.249)
Total amortización	(3.408.485)	(560.556)	-	20.741	(3.948.300)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	19.943.270	19.891.412
Amortizaciones	(3.408.485)	(3.948.300)
Total neto	16.534.785	15.943.112





Ejercicio 2019

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	3.012.974	-	-	(77.903)	2.935.071
Derecho de uso	15.119.950	-	-	-	15.119.950
Aplicaciones informáticas	1.888.249	-	-	-	1.888.249
Total coste	20.021.173	-	-	(77.903)	19.943.270

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	(1.052.620)	(494.230)	-	26.614	(1.520.236)
Aplicaciones informáticas	(1.887.950)	(299)	-	-	(1.888.249)
Total amortización	(2.940.570)	(494.529)	-	26.614	(3.408.485)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	20.021.172	19.943.270
Amortizaciones	(2.940.570)	(3.408.485)
Total neto	17.080.603	16.534.785

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. En el ejercicio 2020 se ha formalizado la redención de un censo reservativo, cuyo importe de liquidación ha ascendido a 125.410 euros, generando un beneficio de 94.294 euros registrado en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 formulación 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 forma de regularización que se está tramitando con la Subsecretaría de Hacienda y el propio Ayuntamiento. 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 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 (Véanse Notas 7 y 14). En el ejercicio 2019, tras el aumento de la cofinanciación de dicho proyecto por parte de los Fondos FEDER, se procedió a la regularización de dichos importes, procediéndose a registrar, contra la partida de Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores, 1.027.006 euros, correspondiente a las cantidades efectivamente cobradas por dicho aumento de la cofinanciación.

Con fecha 24 de julio de 2019, se firmó con la Asociación Cultural Casino Gaditano una última adenda al convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, la citada Asociación y el Consorcio en fecha 14 de julio de 2014. En el mes de noviembre se comunicó la efectiva finalización del citado convenio, y la cesión de mobiliario al Excmo. Ayuntamiento para la continuidad de la explotación de las instalaciones. Como consecuencia de dicha cesión, la Entidad procedió a registrar, contra la partida “Pérdidas procedentes del Inmovilizado Material” de la Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, un importe de 20.382 euros correspondiente al valor neto contable del mobiliario a dicha fecha (Véase Nota 6).

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.888.249 euros.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2020

	Saldo al 31/12/2019	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2020
Coste:					
Solares					
De uso propio	7.123.540	335.927	-	-	7.459.467
Construcciones					
Para uso propio	5.959.960	7.471	-	-	5.967.431
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.693.878	36.880	-	-	8.730.758
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.359.246	214.607	-	-	3.573.853
Inmovilizaciones materiales en curso y					
Anticipos	3.449.790	-	-	(2.535.912)	913.878
Otro inmovilizado	1.970.858	8.105	-	-	1.978.963
Total coste	30.557.272	602.990	-	(2.535.912)	28.624.350
Deterioros	(3.185.383)	-	-	1.603.935	(1.581.448)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(2.431.120)	(123.088)	-	.	(2.554.208)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(6.099.689)	(264.834)	-	.	(6.364.523)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.523.822)	(120.453)	-	.	(2.644.275)
Otro inmovilizado	(1.714.337)	(67.156)	-	.	(1.781.493)
Total amortización acumulada	(15.954.350)	(575.531)	-	1.603.935	(14.925.946)
Total coste neto	14.602.922	27.459	-	(931.977)	13.698.404





Ejercicio 2019

	Saldo al 31/12/2018	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2019
Coste:					
Solares					
De uso propio	7.123.540	-	-	-	7.123.540
Construcciones					
Para uso propio	5.959.960	-	-	-	5.959.960
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.586.790	107.088	-	-	8.693.878
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.384.168	5.531	-	(30.453)	3.359.246
Inmovilizaciones materiales en curso y					
Anticipos	3.267.257	182.533	-	-	3.449.790
Otro inmovilizado	1.949.623	21.235	-	-	1.970.858
Total coste	30.271.338	316.387	-	(30.453)	30.557.272
Deterioros	(3.288.561)	-	-	103.179	(3.185.383)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(2.298.146)	(132.974)	-	-	(2.431.120)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(5.700.963)	(398.726)	-	-	(6.099.689)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.410.811)	(123.083)	-	10.072	(2.523.822)
Otro inmovilizado	(1.649.353)	(64.984)	-	-	(1.714.337)
Total amortización acumulada	(15.347.834)	(719.767)	-	113.251	(15.954.350)
Total coste neto	14.923.504	(403.380)	-	82.798	14.602.922

Las adiciones más significativas en la partida del Inmovilizado Material en el ejercicio 2020 han sido la adquisición por permuta a la empresa Cádiz Siglo XXI de una Finca situada en el Polígono del Recinto Exterior por un importe de 294.500 euros, entregándose otra nave propiedad de la Entidad (denominada nave Heineken), con la consiguiente baja de la misma en la partida de Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación adjunto. Por otra parte, se ha registrado la activación de las obras de demolición de determinadas naves situadas en el Polígono del Recinto Exterior (denominadas Naves Edesur) por un importe de 41.427 euros y se han adquirido grupos generadores de electricidad para el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras por un importe de 196.916 euros. Las bajas más significativas registradas en el ejercicio, corresponden al importe entregado a cuenta en virtud de lo establecido en el Convenio formalizado en el ejercicio 2007 entre el Consorcio y el Ayuntamiento de Los Barrios para el desarrollo de actuaciones en el Fresno Norte, tras el acuerdo alcanzado entre ambas entidades, y en base a la Sentencia de 7 de abril de 2021 de resolución y reintegro de la cantidad entregada por el Consorcio, cuyo importe asciende a 2.500.000 euros. De este modo, se ha procedido a reclasificar dicho importe a una cuenta a cobrar frente al Ayuntamiento de Los Barrios, registrada en el epígrafe "Deudores varios" del Activo Corriente del Balance de Situación adjunto, y un ingreso por importe de 1.568.023 euros registrado en el epígrafe "Deterioros y pérdidas por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

En el ejercicio 2019 las adiciones más significativas fueron la adquisición de una depuradora de moluscos instalada en la Nave 23 del Recinto Interior, necesaria para la comercialización de la misma, por un importe de 75.000 € y las obras necesarias para las acometidas eléctricas en las antiguas instalaciones de Altadis (182.533 euros).

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascienden a un importe total de 8.114.307 euros y 6.730.806 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 4-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 2020. 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 forma 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 2020 y 2019, 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, prevista en el artículo 47 de la Ley de Costas, 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, como es la reserva demanial. A fecha de formulación de las cuentas se ha obtenido la conformidad previa verbal del Ministerio de Hacienda para iniciar los trámites de solicitud de reserva demanial. La solicitud a instancia del Consorcio, que ya fue aprobada inicialmente por el Comité Ejecutivo y que se someterá a aprobación también del Pleno de la Entidad, la debe tramitar el Ministerio de Hacienda y deberá seguir los trámites previstos en el artículo 102 del Reglamento General de Costas.
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 2020 ni de 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 2020 y 2019 a 275.162 euros figurando registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2019, 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 Sentencia es firme, por no haberse interpuesto recurso de casación, y la contraparte ha presentado solicitud de ejecución de Sentencia, en la parte que le favorece. LENCO ha intentado promover un nuevo pleito, oponiéndose la Abogacía del Estado de Sevilla, manifestando que, en su caso, lo que procedería sería un incidente de ejecución, no una nueva demanda. Ha prosperado la oposición y LENCO ha tenido que acudir al incidente de ejecución. Mientras tanto, el Comité Ejecutivo ya ha aprobado la liquidación de la Sentencia. A fecha de formulación de estas cuentas anuales se está en fase de oposición por la Abogacía del Estado de Sevilla al dicho incidente de ejecución.





7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Altas/Dotaciones	Trasposos	Bajas/Reversiones	
Coste					
Suelo	44.451.743	-	-	(42.138)	44.409.605
Construcción	222.604.147	14.969	-	(14.932.457)	207.686.659
Construcción y Terrenos en curso	16.339.979	62.703	-	-	16.402.682
Amortización acumulada	(42.199.614)	(4.450.926)	-	6.706.215	(39.944.325)
Deterioro	(28.292.971)	(1.091.335)	-	7.285.074	(22.099.232)
Total coste neto	212.903.284	(5.464.589)	-	(983.306)	206.455.389

Ejercicio 2019	Euros				Saldo al 31/12/2019
	Saldo al 31/12/2018	Altas/Dotaciones	Trasposos	Bajas/Reversiones	
Coste					
Suelo	44.401.031	-	261.780	(211.068)	44.451.743
Construcción	222.984.285	20.888	(261.780)	(139.246)	222.604.147
Construcción y Terrenos en curso	15.875.004	464.975	-	-	16.339.979
Amortización acumulada	(37.690.797)	(4.560.504)	-	51.687	(42.199.614)
Deterioro	(27.451.470)	(1.254.445)	-	412.944	(28.292.971)
Total coste neto	218.118.053	(5.329.086)	-	114.317	212.903.284

Durante el ejercicio 2019 se traspasó a la partida “Suelo– Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto el importe correspondiente al suelo de una nave situada en el Polígono Exterior de la Zona Franca, denominada “Heineken”, que se encontraba registrado en la partida “Construcciones - Inversiones Inmobiliarias” por un importe de 261.780 euros.

7.1. Polígono Industrial Venta Martín

- En las memorias de ejercicios anteriores del Consorcio se recoge los detalles de las escrituras de compraventa de estos inmuebles formalizadas con fecha 15 de octubre de 2009. Con motivo de determinadas deficiencias encontradas en el Sector 3, se solicitaron informes técnicos, que pusieron de relieve que dichas deficiencias se debían a un mal diseño y ejecución de la cimentación por parte del promotor Tavizna Industrial S.A. Por dicho motivo, en el ejercicio 2011 se ejerció la resolución contractual en virtud del artículo 1124 CC y las acciones de reclamación de cantidades de los importes abonados como consecuencia de los citados informes técnicos. En el ejercicio 2015 se obtuvo Sentencia favorable en primera y segunda instancia, que fue recurrida en casación por la parte contraria, recibiendo, en el ejercicio 2018, la resolución del Tribunal Supremo, por la que se desestima el Recurso de Casación interpuesto por la parte contraria. A raíz de dicha resolución, se presentó en el Juzgado de Primera Instancia nº1 de Cádiz el despacho de ejecución, por importes de 1.568.711 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 procedió a dar de baja, en el ejercicio 2018, la deuda existente con el proveedor. Adicionalmente, se registró, en el epígrafe “Deudores varios – Facturas pendientes de formalizar”, un importe de 578.798 euros relativo a los gastos de estudio y honorarios abonados por la Entidad, y por los pagos a cuenta realizados en virtud de las escrituras de compraventa.

No obstante, dada la situación de la mercantil Tavizna Industrial SA, los administradores del Consorcio estimaron al cierre del ejercicio 2018 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 de 2018. Adicionalmente, y en virtud de lo dispuesto en la sentencia, el Consorcio registró un importe de 295.817 euros correspondiente a los intereses de demora, de los cuales, 55.624 euros se devengaron en el ejercicio 2018. Al igual que los importes





citados anteriormente, se procedió 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 del ejercicio 2018.

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, correspondiente al importe de la resolución contractual. Asimismo, se están realizando los trámites para la rectificación de las inscripciones registrales de conformidad con el fallo de la sentencia del Tribunal Supremo.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	(Euros)	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Anticipos de compra del terreno “CASA”	9.321.809	9.321.809
Derechos Edificabilidad “Sancho Dávila” (Puerto Real)	3.524.116	3.524.116
Obras en curso “Venta Martin” (Benaocaz-Tavizna)	138.592	138.592
Nave Recinto Exterior – Abelló Linde	2.377.644	2.377.644
Proyecto Zona Base Recinto Exterior	521.878	459.175
Otros	518.643	518.643
Total	16.402.682	16.339.979
Deterioro	(1.779.546)	(1.779.546)
Total neto	14.623.136	14.560.433

Por otra parte, la Entidad tiene registrado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 un deterioro por importe total de 1.779.546 euros en base a determinadas valoraciones solicitadas a expertos independientes. En relación a los activos sitos 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. Se han remitido escritos en el ejercicio 2020, (se han mandado dos en 2020 y el último en febrero de 2021) a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía con objeto de instar a esta administración a que asuma la titularidad de los terrenos aportados por el Consorcio por el convenio suscrito en el ejercicio 2009, y compense importes invertidos (importe aproximado de 12 millones de euros). Hasta la fecha de formulación de estas cuentas no se ha recibido respuesta al mismo.

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 7) 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 2020	Euros				
	Importe inicial a valor actualizado	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2020	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	2.683.431	248.680	-	-
Edificio Glorieta	1.960.271	2.470.362	68.113	30.235	-
Parque de Levante	330.271	439.403	42.590	-	-
Estadio Carranza	4.512.012	6.086.637	302.033	123.581	-
Edificio Astarté	328.870	294.703	20.935	28.810	15.676
Parque de Poniente	159.380	166.570	44.488	19.150	26.260
Tartesos	855.235	936.831	130.238	114.738	154.763
Nave Airbus	1.238.550	1.563.091	475.513	169.471	264.678
	11.312.998	14.641.028	1.332.590	485.985	461.377

Ejercicio 2019	Euros				
	Importe inicial a valor actualizado	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2019	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	2.255.902	427.529	248.680	-
Edificio Glorieta	1.960.271	2.096.697	373.665	150.317	27.905
Parque de Levante	330.271	376.903	62.500	42.590	-
Estadio Carranza	4.512.012	5.165.855	920.782	247.162	114.057
Edificio Astarté	328.870	208.226	86.477	28.810	41.494
Parque de Poniente	159.380	109.108	57.462	19.150	42.439
Tartesos	855.235	708.915	227.917	114.738	248.733
Nave Airbus	1.238.550	1.325.701	237.390	574.933	400.691
	11.312.998	12.247.307	2.393.722	1.426.380	875.319

Asimismo, el Consorcio ha registrado un deterioro asociado a dichos usufructos por importe de 361.008 euros (88.290 euros en 2019) y una reversión de deterioro por importe de 211.550 euros. 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.

Durante el ejercicio 2020, el Consorcio ha registrado la baja de cinco elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a usufructos finalizados en el ejercicio.

7.4. Aparcamientos Zona Franca

El detalle de los aparcamientos y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:





	2020	2019
Derechos Edificatorios Sancho Dávila-Aparcamiento Puerto Real	3.524.116	3.524.116
Aparcamiento Glorieta	464.304	464.304
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	697.341	697.341
Aparcamiento Loreto	2.319.318	2.319.318
Aparcamientos Estadio Carranza	6.521.613	6.521.613
Deterioros	(1.779.546)	(1.779.546)
Total Neto	11.747.146	11.747.146

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 9.2), recibiendo el Consorcio como contraprestación un canon equivalente al 10% de los ingresos generados por la explotación de los mismos, que han ascendido a 68.914 y 71.196 euros en los ejercicios 2020 y 2019, 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 2020, el Consorcio ha procedido a actualizar las valoraciones existentes de estos terrenos, provocando un deterioro por importe de 42.529 euros (deterioro en el ejercicio 2019 por importe de 499.375 euros), registrado en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2020 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. Esta 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. 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. Durante el ejercicio 2019 se solicitó una actualización de la valoración de dichos terrenos, que arrojó un valor de mercado de los mismos de 4.235.288 euros, registrándose un deterioro por importe de 857.271 euros en dicho ejercicio.

Por otra parte, el Consorcio ha realizado test de deterioro de determinados inmuebles, arrojando en algunos casos valores de mercado inferiores a los valores netos contables, procediéndose a registrar, a 31 de diciembre de 2020 la correspondiente corrección. Dicha corrección ha arrojado unos deterioros por importe de 941.877 euros y unas reversiones por importe de 1.823.779 euros (525.474 euros de deterioro en 2019 y una reversión de 360.278 euros en el mismo ejercicio), 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 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. 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. En los ejercicios 2018 y 2019 se remitieron comunicaciones al Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios a fin de convocar el Comité de Seguimiento de dicho Convenio de cara a su liquidación final. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, se realizó una tasación de la Parcela T.5.1 entregada como contraprestación, que ha arrojado un valor de mercado de 948.665 euros, registrándose, en la partida de “Deterioros y pérdidas” la diferencia de valor, que ha ascendido a 351.335 euros en 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, a excepción del 5% en concepto de retención, importe que asciende a 38.316 euros. Durante el ejercicio 2019 se produjo el aumento de la ayuda con Fondos FEDER del 80% al 100%, financiando así la totalidad de la inversión realizada, por un importe de 191.581 euros. Dicha cantidad fue cobrada con fecha 15 de enero de 2020. Con fecha 10 de diciembre de 2020 se recibió el 5% restante en concepto de retención de la citada ayuda.

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 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. Durante el ejercicio 2019 se produjo el aumento de la ayuda con Fondos FEDER del 80% al 100%, financiando así la totalidad de la inversión realizada, por un importe de 356.147 euros. Dicha cantidad fue cobrada con fecha 15 de enero de 2020. Con fecha 10 de diciembre de 2020 se recibió el 5% restante en concepto de retención de la citada ayuda.

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 adjunto.

Durante los ejercicios 2007 a 2017 el Consorcio vendió 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 7.3 y 15.3)

Por otra parte, el Consorcio tiene registrado un coste total neto a 31 de diciembre de 2020 y 2019 por importe de 2.393.781 y 2.292.536 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 en el ejercicio 2020 arrojó una valoración superior a su valor neto contable, procediéndose a una reversión de deterioros de ejercicios anteriores por importe de 99.204 euros (34.794 euros en el ejercicio 2019).

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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 tests de deterioro realizados en el ejercicio 2020 sobre estos activos han arrojado unas reversiones de deterioro de 705.602 euros (47.065 euros en el ejercicio 2019) y una reversión de deterioro de ejercicios





anteriores de 42.043 euros) recogido en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2020 adjunta. Respecto a los deterioros del Edificio San Agustín en Jerez de la Frontera, véase Nota 5 de esta memoria.

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 10.695.655 euros, encontrándose, algunos en régimen de alquiler y otros en proceso de reurbanización y construcción. 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 para la creación de un punto de información para la gestión del suelo industrial y terciario en el Polígono del Recinto Exterior, y en el mes de octubre de 2020 se ha firmado, entre ambas entidades, un protocolo de colaboración mutua con el objetivo primordial del desarrollo y remodelación de los citados terrenos, tanto en su planificación urbanística como en su dotación eléctrica y de saneamiento y acometida de aguas, mediante la suscripción de cuantos acuerdos sean necesarios con Eléctrica de Cádiz y Aguas de Cádiz para el desarrollo de estas actuaciones. En este mismo protocolo se incluyen también actuaciones para la electrificación de la zona de Altadis (nota 7.8), y saneamiento y acometida de aguas en todo el Recinto Fiscal de Cádiz, así como la dotación de placas solares en las naves sitas en dicho recinto, dentro del objetivo de la Entidad de implementar un modelo de desarrollo industrial y comercial sostenible.

En este sentido, desde finales del ejercicio 2018, se viene trabajando en el desarrollo, dentro de la U.E - EX08 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 2020 y 2019 asciende a 2.856.020 euros, recogido en la partida “Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto. Dentro de las actuaciones en esta unidad de ejecución, se ha procedido durante el ejercicio 2020, a la demolición de determinadas naves (denominadas “Edesur”), por un valor de coste de 3.728.118 euros, arrojando unas pérdidas de 1.604.648 euros recogidas en la partida “Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

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. Este proyecto está financiado en un 80% con Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Pluriregional de España, Marco 2014-2020, convocatoria coordinada a través de la Fundación INCYDE, y el resto, mediante financiación bancaria. A fecha de formulación de estas cuentas, el Pleno del Consorcio aprobó la citada financiación con la entidad financiera Caja Rural por importe de 3.300.000 euros, estándose pendiente de formalizar.

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 Los Barrios (Cádiz).

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 7), 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 2020 unos importes por el valor neto actualizado de dichas instalaciones de 20.263.035 euros (22.194.637 euros en 2019) en la partida “Inversiones Inmobiliarias” del activo no corriente del balance adjunto. En la nave denominada PFC se desarrollaron 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. Este contrato fue cancelado con fecha 21 de marzo de 2020 por medio de un acuerdo judicial homologado, incautándose la fianza depositada por el mismo. Con fecha 30 de enero de 2020 se firmó un contrato de enajenación de equipos, naves autoportantes y chapas sitas en las citadas instalaciones, en concreto, las naves CAI –





Nave 5, CAN – Nave 2, CAN – Nave 3, Electro-vías, Instalaciones y servicios generales (calderas, instalaciones interiores, tanques), naves de fumigación y el CPI, Centro de Paletizado Internacional, por un precio de venta de 600.000 euros. Los citados activos tenían un coste de 2.420.657 euros y unos deterioros acumulados de 950.447 euros, por lo que la baja de los mismos ha arrojado unas pérdidas de 616.410 euros recogidos en la partida de “Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 2020 y 2019 unos importes de 5.973.679 y 6.065.997 euros en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance Adjunto.

Durante el ejercicio 2018 se presentó 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. Con fecha 1 de octubre de 2019 se publicó en el BOE la Orden Ministerial HAC/979/2019 de 16 de septiembre por la que se autorizaba la constitución del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras en los mencionados terrenos de El Fresno situados en el término municipal de Los Barrios, con una superficie aproximada de 200.000 m² y a administrarse por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. La constitución del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras está condicionada a la modificación de los Estatutos de la Entidad, así como a la autorización de su Reglamento de Régimen Interior por parte del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la AEAT, que se publicó en el BOE mediante Resolución de fecha 18 de diciembre de 2019, y se ha aprobado por el Pleno de la entidad el 14 de abril de 2021, así como del cierre perimetral en las condiciones expuestas en la solicitud anteriormente citada. A fecha de formulación de estas cuentas, ya se encuentran adjudicadas las obras de cerramiento y acondicionamiento del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, tras la obtención de la financiación bancaria necesaria para la ejecución del proyecto en 2019, previéndose el comienzo de las mismas en mayo 2021 y paralelamente se ha aprobado la oferta pública de comercialización del citado recinto (véase nota 16.1).

El objetivo principal de este nuevo Recinto Fiscal será potenciar los ejes de la internacionalización y el comercio exterior, convirtiendo este espacio en un importante enclave de atracción de inversiones, incrementando la competitividad y la rentabilidad de las empresas que en él se instalen.

7.9. Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante los ejercicios 2020 y 2019 se resume a continuación:

Ejercicio 2020





Descripción	Coste Adquisición	Amortización/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Edificio Carranza y Glorieta (*)	59.708	(13.618)	49.090	102.577	56.487
Total	59.708	(13.618)	49.090	102.577	56.487

(*) Los inmuebles situados en el Edificio Glorieta estaban cofinanciados con una ayuda FEDER del M.O. 1994-1999, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 2.524 euros.

Ejercicio 2019

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Edificio Carranza y Glorieta (*)	139.246	(20.017)	119.229	216.073	96.844
Total	139.246	(20.017)	119.229	216.073	96.844

(*) Los inmuebles situados en el Edificio Glorieta estaban cofinanciados con una ayuda FEDER del M.O. 1994-1999, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 2.758 euros.

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 2020 a 9.687.271 euros (9.769.910 euros en el ejercicio 2019) (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2020 a 2.872.594 euros (2.952.129 euros en 2019).

La situación, al cierre del ejercicio 2020, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

2020	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
	Edificios Comerciales		
Aparcamientos	16.711	359	16.352
Censos reservativos	63.756	63.756	-
Locales	13.161	9.737	3.424
Naves	192.755	153.198	39.557
Oficinas	42.236	39.469	5.767
Parcelas	240.217	138.636	101.582
Otras instalaciones	1.450	591	859
	573.286	405.746	167.540

La situación, al cierre del ejercicio 2019, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:





2019	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Edificios Comerciales			
Aparcamientos	16.711	359	16.532
Censos reservativos	63.756	63.756	-
Locales	13.161	9.737	3.424
Naves	193.327	163.652	29.675
Oficinas	45.236	39.334	5.902
Parcelas	232.423	127.825	104.598
Otras instalaciones	1.407	591	816
	566.021	405.255	160.767

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 2020 y 2019.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías adicionales a las recogidas en la Nota 16.

8. Arrendamientos

8.1. Arrendamientos operativos - Arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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	
	2020	2019
Menos de un año	9.226.686	10.116.367
Entre uno y cinco años	14.742.183	15.511.082
Más de cinco años	19.882.535	19.561.991
Total	43.851.403	45.189.441

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, 405.746 metros cuadrados (405.255 metros cuadrados en 2019), 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 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 2020 a un importe total de 9.687.271 euros (9.769.910 euros en 2019) (véase Nota 19.1), registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

8.2. Arrendamientos financieros – Arrendatario

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

Ejercicio 2020

	Euros	
	Derecho de uso	Total
<i>Reconocido inicialmente por:</i>		
Valor actual de los pagos mínimos	15.120.170	15.120.170
Amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor	(408.204)	(408.204)
Valor neto contable al 31 de diciembre 2020	<u>14.711.965</u>	<u>14.711.965</u>

Ejercicio 2019

	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	(226.799)	(226.799)
Valor neto contable al 31 de diciembre 2019	<u>14.893.151</u>	<u>14.893.151</u>

Con fecha 1 de abril de 2018 firmó un contrato de arrendamiento con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía 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 citada Entidad, 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	
	2020	2019
Pagos mínimos futuros	24.102.874	24.687.054
Opción de compra	-	-
Gastos financieros no devengados	<u>(11.593.215)</u>	<u>(11.982.587)</u>
Valor actual	<u>12.509.659</u>	<u>12.704.467</u>

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	
	2020	
	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año	499.541	114.075
Entre uno y cinco años	2.497.707	626.382
Más de cinco años	21.105.626	11.769.202
Menos parte corriente	(499.541)	(114.075)
Total no corriente	23.603.333	12.395.583

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	2020	2019	2020	2019
Préstamos y partidas a cobrar				
Deudores por cánones (a)	465.177	455.393	-	-
Créditos personal	5.392	9.202	10.921	12.048
Sardinas 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	-	-	10.607	30.106
Depósitos y fianzas(b)	301	301	56.011	56.011
Partidas pendientes de aplicación	-	-	1.207	1.207
Deterioro	(455.788)	(443.114)	(2.371.128)	(2.371.128)
Total	15.082	21.782	284.502	305.128

- (a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
 (b) Este saldo lo componen determinados depósitos de ahorros con el Banco Santander por importe total de 55.887 euros.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Consorcio mantiene en sus cuentas, registrados en el corto plazo, los importes concedidos en concepto de préstamos a las sociedades Sardinas 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 2020 y 2019 son las siguientes:

Beneficiario	Fecha de	Fecha de	Euros	Tipo de interés	Plazo
--------------	----------	----------	-------	-----------------	-------





	concesión	ampliación	Importe concedido	Importe dispuesto		
Sardinas 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. Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

La información relacionada con las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:





31/12/2020		% participación		Euros								
Denominación	Directa	Indirecta	Resultado					Valor en libros				
			Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a)	100%	-	600.000	(467.372)	(383.387)	(293.167)	(76.554)	(76.554)	21.073.741	-	(21.073.741)	-
Escuela de Negocios	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	(14.725)	-
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	(17.058)	140.431	7.065	163.505	163.505	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100,00%	3.010	118.359	88.769	306.710	398.489	398.489	-	-	-	-
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	91.222	67.485	53.871	271.356	135.678	-	-	-	-
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	-	52,00%	3.967.000	(69.613)	(69.777)	(23.880.621)	(19.983.398)	(10.391.367)	-	-	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	-	100,00%	9.000.000	(164)	(164)	(19.046.193)	(10.046.357)	(10.046.357)	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	172.097	100.872	509.857	613.829	306.915	-	-	-	-
Total									21.088.466	-	(21.088.466)	-
31/12/2019		% participación		Euros								
Denominación	Directa	Indirecta	Resultado					Valor en libros				
			Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a)	100%	-	600.000	(734.876)	(1.479.837)	885.131	5.294	5.294	20.773.741	-	(20.773.741)	-
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.	-	-	-	-
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	(722.106)	(825.690)	832.755	23.074	23.074	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100,00%	3.010	122.647	91.933	217.464	312.407	312.407	-	-	-	-
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	71.814	53.241	630	203.871	101.936	-	-	-	-
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	-	52,00%	3.967.000	(14.415)	(19.763)	(23.860.858)	(19.913.621)	(10.355.083)	-	-	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	-	100,00%	9.000.000	(239)	(2.261)	(19.043.932)	(10.046.193)	(10.046.193)	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	219.910	129.057	380.800	512.957	256.479	-	-	-	-
Total									20.788.466	-	(20.788.466)	-

- (a) Con fecha 30 de junio de 2020, el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó una aportación no dineraria por conversión de créditos comerciales a DEZF SA por importe de 300.000 euros para salvar la causa de disolución en la que se encontraba la sociedad. A 31.12.20, el Consorcio registra una provisión en el epígrafe "Otras provisiones a largo plazo" del Pasivo no corriente del Balance adjunto por el importe del PN negativo de DEZF SA a esa misma fecha, así como un gasto por el importe en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- (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 2020 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 Heraclés (Cádiz) Desarrollo Empresarial
Escuela de Negocios	Jerez, Formación
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 concurso	Ronda de Vigilancia s/n (Cádiz) Sin actividad
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heraclés (Cádiz) Sin actividad
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heraclés (Cádiz) Sin actividad
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heraclés (Cádiz) Sin actividad
Poweraster Solar, S.L.	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heraclés (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, los cuales serán formulados por el Delegado 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 2020, 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.	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 concurso	-	50%	Proporcional
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50%	Proporcional
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	-	52%	Global
(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 fue 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 presentó al Juzgado su Informe de Calificación del Concurso que concluye en calificar el concurso como fortuito. En fecha 7 de





junio del mismo año 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 de 2018. Dicho expediente se dio por concluido el 22 de enero de 2019, con la adjudicación a terceros de varias parcelas, naves, una oficina y una plaza de aparcamiento. Con fecha 23 de junio de 2020 se presentó, por el Administrador Concursal, el escrito de conclusión del concurso y rendición de cuentas final al Juzgado de lo Mercantil, dictándose sentencia al respecto con fecha 16 de abril de 2021, por la que se insta al Administrador Concursal a que, en virtud de la providencia dictada en la sección primera de fecha 12 de enero de 2021, complete su informe de rendición de cuentas y aclare la causa de conclusión del concurso.

9.3. 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (b)	5.330.240	4.290.915
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	5.512.405	5.450.410
Deudores varios	7.749.056	5.357.841
Personal	840	1.040
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	222.005	893.500
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.536.639)	(3.090.529)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(823.809)	(803.437)
Deterioro de deudores varios (a)	(5.140.318)	(5.156.119)
	9.313.780	6.943.621

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2020 y 2019 en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020	Euros				
	Saldos a 31/12/19	Adiciones	Traspasos	Reversiones	Saldos a 31/12/20
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.090.529)	(554.003)	12.673	95.220	(3.536.639)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(803.437)	(127.141)	-	106.769	(823.809)
Deterioro de deudores varios (a)	(5.156.119)	-	-	15.801	(5.140.318)
	(9.050.085)	(681.144)	12.673	217.790	(9.500.766)

Ejercicio 2019	Euros				
	Saldos a 31/12/18	Adiciones	Traspasos	Reversiones	Saldos a 31/12/19
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.152.107)	(92.047)	6.951	146.674	(3.090.529)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(1.150.022)	(187.648)	-	534.233	(803.437)
Deterioro de deudores varios (a)	(5.196.254)	-	-	40.135	(5.156.119)
	(9.498.383)	(279.695)	6.951	721.042	(9.050.085)





- (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 contracción 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 adjunto. En el ejercicio 2019 se recibió un importe de 27.804 euros como consecuencia de las retenciones practicadas en los haberes que percibe D. Miguel Osuna Molina por este concepto, durante el ejercicio 2020 un importe de 12.331 euros, y con fecha 5 de marzo de 2021, se ha recibido un tercer importe de 15.801 euros. Durante el ejercicio 2020, se ha promovido por parte de Miguel Osuna el concurso 236/2020 del Juzgado de Primera Instancia núm.10 de Córdoba. La representación de Osuna está intentando, con oposición de la Abogacía del Estado ante el Tribunal de Cuentas, así como la Abogacía del Estado de Córdoba, que se suspenda la ejecución de Sentencia del Tribunal de Cuentas, como consecuencia del Concurso, así como, que este crédito del Consorcio no ostente condición de privilegiado. De momento, todas las resoluciones recibidas, tanto del Tribunal de Cuentas, como del Juzgado, apoyan las tesis de las Abogacías del Estado respectivas. A fecha de formulación de estas cuentas se está pendiente de los correspondientes recursos.

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 7.1)

- (b) En el ejercicio 2020 se produce la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento por la nave centro logístico aeronáutico ubicada en la U.E. 7.1 del Polígono La Cabezuela, en Puerto Real (Cádiz), vigente desde el ejercicio 2003 con la sociedad Airbus España S.L.U, recibiendo el Consorcio una indemnización por importe de 800.253,6 euros, en virtud de lo dispuesto en la cláusula 16 del citado contrato, registrada en el epígrafe “Ingresos accesorios y otros de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, cantidad que ha sido cobrada en marzo de 2021, encontrándose, por tanto, pendiente de cobro a cierre del ejercicio 2020. Este activo se encuentra totalmente deteriorado a 31 de diciembre de 2020 (véase Nota 7.3)

9.4. 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 16.

- 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 2020 y 2019, 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 expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, teniendo contratados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los siguientes contratos de cobertura de flujos de efectivo (véase Nota 4.f):

2020

	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	-	174.857
Neto					-	174.857

2019

	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	-	307.462
Neto					-	307.462

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y de acuerdo con los requisitos descritos en la Nota 4.f), 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 2020, la cobertura resulta eficaz.

En consecuencia, la Entidad ha registrado el importe de la actualización de la valoración del instrumento derivado del ejercicio 2020 citado con cargo al epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta, por un importe de 132.606 euros (155.201 euros en el 2019).

11. Existencias

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2020 es la siguiente:

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/19	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/20
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	1.819.029	-	(35.858)	-	1.783.170
Terreno del Ayuntamiento de Rota	1.245.694	-	(1.245.694)	-	-
Terrenos P.I. Tiro Janer	7.429.797	-	-	-	7.429.797
Total "Terrenos y solares"	10.494.519	-	(1.281.552)	-	9.212.967

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2019 es la siguiente:





Descripción	Euros				Saldo al 31/12/19
	Saldo al 31/12/18	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	1.819.029	-	-	-	1.819.029
Terreno del Ayuntamiento de Rota	1.245.694	-	-	-	1.245.694
Terrenos P.I. Tiro Janer	7.429.360	437	-	-	7.429.797
Total "Terrenos y solares"	10.494.082	437	-	-	10.494.519

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 14).

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 adjunto.

A 31 de diciembre de 2020, 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, estos últimos registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias-Terrenos" del balance adjunto. Durante el ejercicio 2020 se ha vendido la Parcela 8.3, por un importe de 42.000 euros.

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 2020 y 2019 un importe pendiente de incurrir de 1.913.879 euros, 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.

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 fue traspasado al corto plazo en el ejercicio 2018, desde la partida Otros Pasivos a largo Plazo, del Pasivo No Corriente del Balance.

Con fecha 26 de noviembre de 2019, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Rota, y tras el acuerdo del Comité Ejecutivo del Consorcio en su sesión de 2 de diciembre, se acordaron las cantidades de la liquidación del convenio y la transmisión de tres naves al Ayuntamiento por un importe de 718.452 euros, formalizándose mediante escritura pública de fecha 21 de enero de 2020. Del citado acuerdo de liquidación resulta un saldo a favor del Ayuntamiento de 1.228.215 euros, a abonarse en el plazo de 12 meses desde la elevación a público. No obstante, la citada cantidad se ha abonado anticipadamente el 30 de abril de 2020. Adicionalmente, y como resultado de la citada liquidación, el Consorcio obtenía la propiedad de las cuatro naves restantes, para su comercialización. La venta de estas naves se formalizó en el primer trimestre del ejercicio 2020.

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 14).

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 fue 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 financió mediante la consecución de un préstamo con la Entidad Financiera 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 cauteles patrimoniales para permitir la ejecución de las obras de urbanización.

La Entidad llevó a cabo Oferta Pública de Arrendamiento de parcelas, suscribiéndose en 2014 dos contratos de arrendamiento. En el ejercicio 2018 se publicó 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 2020 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.

En el ejercicio 2020, la parte compradora solicitó diversos aplazamientos para la formalización de las escrituras alegando una serie de modificaciones de los proyectos de urbanización y autorizaciones de Carreteras y necesidad de subsanar contratos de arrendamiento en los que, según las Bases, se tenía que subrogar. Estas peticiones fueron resueltas mediante Resolución del Consorcio de 8 de junio de 2020 que desestimaba las peticiones y requería a Ten-Brinke Desarrollos SL para escriturar. Dicha Resolución fue recurrida en reposición en fecha 25 de junio de 2020, en la que además se solicitaba la suspensión de la ejecución del acto impugnado. El Recurso de Reposición fue resuelto mediante Resolución del Comité Ejecutivo de la Entidad en fecha 22 de julio de 2020, desestimándose el recurso de reposición y requiriendo de nuevo a la compradora para escriturar. Dicha Resolución fue contestada por TEN BRINKE el 27 de julio, solicitando su revocación, alegando la imposibilidad de subrogarse en uno de los contratos de arrendamientos firmados por el Consorcio, por ser de imposible cumplimiento y por tanto de comparecer en notaría según requerimiento recibido; alegando su propósito de escriturar una vez que el Consorcio novara con el arrendatario el citado contrato y en su defecto, si el Consorcio se negara a novar el contrato solicitaban la resolución del contrato de arras por culpa del CZFC. La controversia ha dado lugar a un procedimiento contencioso administrativo (procedimiento ordinario 440/2020) que se tramita en la sección 3ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sevilla). La demanda ya ha sido presentada por TEN BRINKE, y ha sido contestada por el





Consortio a través de la Abogacía del Estado, estando pendiente de prueba y conclusiones. No obstante, con anterioridad a la formulación de estas cuentas, se ha recibido ofrecimiento por parte de la compradora para escriturar y terminar los pleitos anteriormente comentados, ofrecimiento que está pendiente de valorar por los administradores del Consorcio.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Tesorería	23.908.912	19.700.871
	23.908.912	19.700.871

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

En el ejercicio 2020, el Patrimonio Neto del Consorcio asciende a 83.284.758 euros (71.929.611 en 2019), gracias a las aportaciones ministeriales recibidas durante los ejercicios 2020 y 2019, por importes de 17.000.000 y 7.105.000 euros, respectivamente, por parte del Ministerio de Hacienda.

El fondo de maniobra es positivo en 16 millones de euros a cierre del ejercicio 2020, frente a los 3,2 millones negativos del ejercicio 2019, al ser mayor el activo corriente que el exigible a corto plazo. Esta mejora viene determinada principalmente por la nueva reestructuración de la deuda en concepto de ayudas REINDUS, que se mantiene con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo y con la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz.

En la sesión de Pleno de 27 de febrero de 2019, se aprobó la revisión del Plan de Estabilidad y Saneamiento de la Entidad vigente y en aplicación desde el ejercicio 2018, incluyendo en él determinadas recomendaciones establecidas por el Informe de Auditoría Operativa de la Intervención Territorial de Jerez en el mes de junio de 2018. No obstante, en agosto de 2020, comenzaron los trabajos por un experto independiente, para la elaboración de un Plan de Viabilidad para el periodo 2020 a 2025, basado en los modelos IBR (Independent Business Review), cuyo documento definitivo se recibió en el mes de diciembre. En dicho Informe de Revisión del Plan de Viabilidad se establecen determinadas propuestas de refinanciación de la deuda de la Entidad, entre las que se encuentran las ya alcanzadas con el Ministerio y la Delegación de Hacienda, estándose trabajando a fecha de formulación de estas cuentas, en una nueva reestructuración de la deuda bancaria. Adicionalmente, en el citado Informe, se recoge un plan detallado de enajenación de activos, cuyos objetivos propuestos para el ejercicio 2021 se están alcanzando a la fecha.

Todas estas medidas expuestas en los párrafos anteriores: reestructuración de la deuda en concepto de ayudas REINDUS, reestructuración de la deuda financiera, la puesta en marcha de las formas procedimentales indicadas por la Intervención Territorial de la IGAE en su Informe de Auditoría Operativa, así como la implementación del plan de enajenación de activos, aseguran la capacidad del Consorcio para continuar su actividad, determinándose la inexistencia de factores indicativos de incertidumbre sobre ésta, al verse mejorado, en gran medida, los desequilibrios financieros expuestos en los Informes de Auditoría de ejercicios anteriores, con la formalización de la primera de las medidas (reestructuración de la deuda REINDUS) estimándose que dichos indicadores continuarán en una tendencia positiva con el resto de medidas expuestas en el Plan de Viabilidad anteriormente comentado. 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	
	2020	2019
Subvenciones de capital no reintegrables	99.103.155	100.686.654
Subvenciones de tipos de interés de préstamos		
MINER no reintegrables (véase nota 16.2)	35.555	15.990
	99.138.710	100.702.644

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados		Otros traspasos (Regulariz)	Saldo a 31/12/2020
					Saldo a 31/12/2019	Concedida durante el ejercicio 2020	31/12/2020	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2020		
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.472.346	-	3.472.346	3.715.081	77.229	-	3.395.117
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	1.613.054	-	1.613.054	2.936.477	58.419	-	1.554.634
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	6.509.610	-	6.509.610	18.520.999	156.223	-	6.353.387
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf.Tecnologica	70%	253.269	-	253.269	1.130.517	18.249	-	235.020
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-25%	24.366.585	2.925.745	27.292.330	4.845.505	816.754	731.437	25.744.138
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P.I.El Olivar		1.374.686	-	1.374.686	4.635.435	19.595	-	1.355.090
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	1.445.937	-	1.445.937	952.697	58.165	-	1.387.772
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	472.729	-	472.729	-	0	-	472.729
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	849.280	-	849.280	239.528	15.587	-	833.693
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	16.105	-	16.105	95.065	4.029	-	12.077
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	299.832	-	299.832	58.197	5.079	-	294.752
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P.I. Los Isletes	35,43%	310.888	-	310.888	137.886	5.019	-	305.870
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	655.592	-	655.592	111.130	11.328	-	644.264
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	605.592	-	605.592	104.563	10.441	-	595.152
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	273.072	-	273.072	381.306	4.181	-	268.891
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	1.185.337	-	1.185.337	1.584.770	18.149	-	1.167.188
17	Comisión de la Unión Europea. FEDER P.O.Andalucía (*)	2007-2013	-	100%	56.257.042	-	56.257.042	8.976.781	1.376.522	574.017	54.306.504
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2011	CERISECOR	50%	7.863	-	7.863	104.496	3.048	-	4.816
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de Rota	50%	717.834	-	717.834	615.673	413.059	132.713	172.062
					100.686.654	2.925.745	103.612.399	49.146.104	3.071.076	1.438.168	99.103.155

(a) Durante el ejercicio 2020 se ha cobrado el Recurso de Sociedades en virtud del RDL 1/1999 correspondiente al ejercicio fiscal 2018.





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados		Otros traspasos (Regulariz)	Saldo a 31/12/2019
					Saldo a 31/12/2019	Concedida durante el ejercicio 2019	31/12/2019	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2019		
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.501.186	-	3.501.186	3.633.783	81.298	(52.458)	3.472.346
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	808.092	-	808.092	2.876.910	59.567	(864.529)	1.613.054
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	4.191.936	-	4.191.936	18.353.429	167.570	(2.485.244)	6.509.610
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf.Tecnologica	70%	135.691	-	135.691	1.112.268	18.249	(135.827)	253.269
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-25%	21.741.039	4.051.270	25.792.309	2.924.083	1.921.422	(495.698)	24.366.585
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P.I.El Olivar		1.374.686	-	1.374.686	4.635.435	-	-	1.374.686
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	1.532.984	-	1.532.984	887.364	65.333	21.714	1.445.937
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	497.208	-	497.208	-	-	24.479	472.729
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	828.086	-	828.086	223.914	15.614	(36.808)	849.280
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	26.478	-	26.478	89.119	5.946	4.427	16.105
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	302.522	-	302.522	52.878	5.319	(2.629)	299.832
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P.I. Los Isletes	35,43%	315.566	-	315.566	132.867	5.019	(341)	310.888
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	653.084	-	653.084	100.028	11.102	(13.610)	655.592
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	615.896	-	615.896	94.103	10.460	(156)	605.592
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	278.060	-	278.060	376.576	4.730	258	273.072
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	1.179.827	-	1.179.827	1.564.351	20.419	(25.929)	1.185.337
17	Comisión de la Unión Europea. FEDER P.O.Andalucía (*)	2007-2013	-	100%	41.978.643	14.147.975	56.126.618	7.843.490	1.133.291	(1.263.716)	56.257.042
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2011	CERISECOR	50%	10.910	-	10.910	101.448	3.048	(1)	7.863
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de Rota	50%	476.859	-	476.859	613.141	2.533	(243.508)	717.834
					80.448.753	18.199.245	98.647.998	45.615.184	3.530.920	(5.569.576)	100.686.654

(a) Durante el ejercicio 2019 se ha cobrado el Recurso de Sociedades en virtud del RDL 1/1999 correspondientes a los ejercicios fiscales 2016 y 2017.



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 2020 y 2019 (véase Nota 0).

En relación a las ayudas correspondientes al Programa Operativo FEDER Andalucía 2007-2013, y con motivo de su cierre, se comunicó al Consorcio el aumento del 80 al 100% del Coste Neto Subvencionable en todos los proyectos acogidos a dicho Marco Operativo, recibándose, el 30 de julio de 2019, un importe de 13.047.247 euros. Durante el ejercicio 2020 se han cobrado los importes pendientes relativos a las ayudas para la creación de viveros en las localidades de Ubrique y Los Barrios, a través de la Fundación INCYDE, por importes de 229.897 euros y 427.376 euros respectivamente (véase Nota 7.5).

En relación al Recurso del Impuesto de Sociedades en virtud del RDL 1/1999, (numerado como 5), se han imputado a inversiones el importe correspondiente a la adquisición de las antiguas instalaciones de Altadis SA y determinadas obras de adecuación de dichas instalaciones, descritas en la Nota 7.8 de esta memoria, por un importe total de 24.017.724 euros.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance al cierre del ejercicio 2020, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Aplicaciones	Trasposos	
Obligaciones con el personal	543.018	42.625	(252.832)	-	332.811
Otras provisiones a largo plazo	7.661.559	76.554	(35.253)	-	7.702.860
Total Provisiones a largo plazo	8.204.577	119.179	(288.085)	-	8.035.671

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 4).

Durante el ejercicio 2020, el Consorcio ha atendido pagos por estos conceptos por un importe total de 252.832 euros (250.717 euros en 2019), registrando un cargo por este importe en el epígrafe "Provisiones a largo plazo-Obligaciones con el personal" antes citado.

Al 31 de diciembre de 2020, el Consorcio mantiene registrada una provisión por importe de 325.785 euros, (534.819 euros en 2019) equivalente al valor actual de las retribuciones y otros pagos comprometidos a dicha fecha, habiendo registrado un deterioro por importe de 41.209 euros (37.613 euros en el ejercicio 2019) con cargo al epígrafe "Gastos de personal-Provisiones" de la Cuenta de pérdidas y ganancias 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 2020	Ejercicio 2019
Tipo de interés técnico	0,00%	0,01%
Tablas de mortalidad	PER2020 col 1er orden	PERM/F-2000P
Tasa anual de crecimiento de los salarios	1,00%	1,50%
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:

Ejercicio 2020

	Euros				
	Saldo al 31-12-19	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-20
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	2.718.492	-	-	-	2.718.492
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros (a)	2.345.650	76.554	(35.253)	-	2.386.951
Total Otras Provisiones	7.661.559	76.554	(35.253)	-	7.702.860

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

Ejercicio 2019

	Euros				
	Saldo al 31-12-18	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-19
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	2.319.492	399.000	-	-	2.718.492
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros (a)	2.341.100	4.550	-	-	2.345.650
Total Otras Provisiones	7.258.009	403.550	-	-	7.661.559

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

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 2020 y 2019 es el siguiente:



Ejercicio 2020

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
Unicaja	212.232	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamo Ministerio de industria
Banco Popular	77.000	Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa S.L.	Impuestos Especiales

Ejercicio 2019

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	1.241	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	212.232	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamo Ministerio de industria
Banco Popular	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, con lo que se celebró la vista oral (terminó el día 11 de abril de 2019). Con fecha 30 de julio de 2019 se recibió sentencia, en la cual se condenaba a diez años de prisión a Manuel García Gallardo, así como a abonar a Corporación Alimentaria Quality, S.A.U., en liquidación, aproximadamente un millón de euros por responsabilidad civil, anulándose por tanto, los acuerdos adoptados en las Juntas Generales de Quality Food Industria Alimentaria S.A., en liquidación, desde la del 17 de septiembre de 2001 a la de 23 de diciembre de 2003, ambas inclusive, y se absolvía a Miguel Osuna y al que fuera Jefe de Gabinete en aquella época. No obstante, los efectos y las repercusiones de dicha sentencia están siendo analizados por las distintas partes implicadas, sin que ésta haya alcanzado todavía firmeza, por haber preparado recurso de casación tanto los condenados, como las partes acusadoras, y la Abogacía General del Estado (Departamento de lo Penal) ha formalizado el mismo ante el Tribunal Supremo e impugnado los de las defensas personadas. A fecha de formulación de estas cuentas se está pendiente de recibir la Sentencia que dicte resolviendo estos recursos de casación.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	95.376.838	93.432.580	66.390.050	68.239.692	161.766.888	161.672.272
Total	95.376.838	93.432.580	66.390.050	68.239.692	161.766.888	161.672.272

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Deudas con entidades de crédito (nota 16.1)	3.328.675	7.487.068	-	-	3.328.675	7.487.068
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 16.3)	-	-	599.870	1.738.065	599.870	1.738.065
Otros pasivos financieros (nota 16.2)	-	-	20.185.469	16.275.917	20.185.469	16.275.917
Total	3.328.675	7.487.068	20.785.339	18.013.982	24.114.014	25.501.050

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

2020	Euros					
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 16.1)	3.074.772	3.175.785	72.858.285	2.748.849	13.519.147	95.376.838
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0 (nota 16.2)	-	33.017	46.826	49.870	27.915	157.628
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (nota 16.2)	73.726	4.163.265	4.163.265	4.163.264	16.653.063	29.216.583
Deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda (nota 16.2)	5.469.901	5.469.901	5.469.901	5.469.900	-	21.879.603
Deudas Transf.Subv. PO Andalucía FEDER 07-13 (nota 16.2)	-	-	-	-	109.545	109.545
Acreedores por arrendamientos financieros (nota 16.3)	413.535	286.846	125.157	129.085	11.902.337	12.856.960
Proveedores de inmovilizado (nota 16.2)	75.000	-	-	-	-	75.000
Fianzas recibidas (nota 16.2)	-	-	275.000	-	1.644.874	1.919.874
Derivados (notas 10 y 16.2)	-	174.857	-	-	-	174.857
Total	9.106.934	13.603.671	82.938.434	12.560.968	43.856.881	161.766.888



2019	Euros					
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 16.1)	2.509.581	2.635.326	2.768.467	72.137.035	13.382.171	93.432.580
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0 (nota 16.2)	52.534	-	-	-	-	52.534
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (nota 16.2)	3.774.297	3.774.297	3.700.571	3.700.576	-	14.949.741
Deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda (nota 16.2)	24.576.717	12.863.841	-	-	-	37.440.558
Deudas Transf.Subv. PO Andalucía FEDER 07-13 (nota 16.2)	-	-	-	-	109.545	109.545
Acreedores por arrendamientos financieros (nota 16.3)	563.114	391.095	274.190	125.157	12.031.422	13.384.978
Proveedores de inmovilizado (nota 16.2)	-	75.000	-	-	-	75.000
Fianzas recibidas (nota 16.2)	-	-	-	275.000	1.644.874	1.919.874
Derivados (notas 10 y 16.2)	-	-	307.462	-	-	307.462
Total	31.746.243	19.739.559	7.050.690	76.237.768	27.168.012	161.672.272

16.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de “Deudas con entidades de crédito” recogido en el Pasivo del Balance adjunto, para los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2020							
Euros							
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			
Préstamo (b)	BANKIA	4.560.000	317.778	1.654.279	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (c)	BBVA	1.255.000	82.180	718.284	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (d)	La Caixa	7.000.000	663.601	2.708.958	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (e)	Unicaja	4.200.000	246.601	2.081.464	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (f)	Bankinter	1.168.000	75.942	704.457	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (g)	Caja Rural	2.414.000	113.216	1.812.610	EURIBOR + 4	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (h)	Caja Rural	15.000.000	903.729	10.959.986	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (i)	Caja Rural	1.200.000	109.588	948.222	2,90%	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (j)	Caja Rural	4.500.000	223.733	4.266.865	1,75%	20/12/2018	20/12/2030
Préstamo (k)	Caja Rural	2.500.000	2.955	26.801	2,75%	11/12/2019	11/12/2029
Préstamo (l)	Aviva	70.000.000	-	69.494.912	EU 6m + 3,15	29/03/2017	29/03/2024
Deuda por intereses			589.352	-			
			3.328.555	95.376.838			



ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2019							
Euros							
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)	Bankinter	5.200.000	10.400	-	Eu12m + 0,80%	10/12/2019	10/12/2020
Préstamo (b)	BANKIA	4.560.000	312.775	1.971.575	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (c)	BBVA	1.255.000	80.397	800.515	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (d)	La Caixa	7.000.000	593.207	3.372.559	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (e)	Unicaja	4.200.000	235.930	2.328.065	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (f)	Bankinter	1.168.000	74.069	780.399	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (g)	Caja Rural	2.414.000	110.137	1.925.807	EURIBOR + 4	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (h)	Caja Rural	15.000.000	883.602	11.847.816	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (i)	Caja Rural	1.200.000	106.676	1.054.572	2,90%	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (j)	Caja Rural	4.500.000	4.486.372	-	1,75%	20/12/2018	20/12/2030
Préstamo (k)	Caja Rural	2.500.000	-	-	2,75%	11/12/2019	11/12/2029
Préstamo (l)	Aviva	70.000.000	-	69.351.272	EU 6m + 3,15	29/03/2017	29/03/2024
Deuda por intereses			593.503				
		TOTALES	7.487.068	93.432.580			

Los préstamos y pólizas vigentes a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 se describen a continuación:

- Póliza de crédito formalizada el 10 de diciembre de 2019 hasta el 10 de diciembre de 2020 con la Entidad Bankinter, con un vencimiento principal de 12 meses destinada al pago de la deuda con proveedores corrientes. Con fecha 13 de noviembre se inició la licitación para la firma de una nueva póliza, adjudicándose a la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, con el mismo límite y plazo y a un tipo fijo del 0,95%, formalizándose la misma ante notario con fecha 9 de marzo.
- 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 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.
- 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 adjunto.
- 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 adjunto.
- 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 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 Villafranguina S.A."
- 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 adjunto.



- g) 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 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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 cancelará en el momento de la elevación a público de la venta de los citados terrenos. (véase Nota 11.3).
- k) Préstamo formalizado el 11 de diciembre de 2019, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por importe de 2.500.000 euros, por un plazo de 120 meses, para la financiación de las obras de cerramiento e instalaciones del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras. La disposición del mismo se hará en función del grado de avance de la obra, devengándose intereses por los capitales dispuestos (véase Nota 7.8)
- l) 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 pignoratias de rentas, facilitándose así la enajenación de los activos objeto de las mismas.

16.2. Derivados y Otros Pasivos Financieros

El detalle de “Otros pasivos financieros” y “Derivados” del balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:



	Euros			
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0%	157.628	-	52.534	124.660
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	29.216.583	73.727	14.949.741	3.774.296
Deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda	21.879.603	16.560.949	37.440.558	8.806.008
Deudas Transf.Subv. PO Andalucía FEDER 07-13 (a)	109.545	-	109.545	-
Proveedores de inmovilizado	75.000	735.862	75.000	712.042
Fianzas recibidas	1.919.874	2.019.800	1.919.874	2.273.348
Actuaciones en Polígonos (b)	-	779.148	-	573.227
Otros (c)	-	15.983	-	12.336
	53.358.233	20.185.469	54.547.252	16.275.917
Derivados (Nota 10)	174.857	-	307.462	-
	53.533.090	20.185.469	54.854.714	16.275.917

- (a) 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 justificado a la Subdirección General de Fondos Comunitarios, correspondientes al 5% de retención aplicados sobre las mismas dentro de los convenios firmados con la Fundación INCYDE (Véase Nota 7.6) hasta el cierre definitivo del Programa Operativo, cuya comunicación con las fechas de cierre se ha recibido con fecha 8 de marzo de 2021. No obstante, respecto de estos proyectos, en el ejercicio 2019 se recibió 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 produjo en todos los proyectos subvencionados con el Marco Operativo 2007-2013, cobrándose en el ejercicio 2019 la cantidad de 13 millones de euros, y en el ejercicio 2020 la cantidad correspondiente a estos proyectos ejecutados a través de la Fundación INCYDE.
- (b) 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 2020 y 2019 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 presentó 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 presentó 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. Con fecha 21 de enero de 2020 se dictó sentencia firme favorable a los intereses del Consorcio, mediante Decreto de 16 de marzo de 2020, restando únicamente el pago de las costas a las que fue condenado el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera por importe de 1.000 euros. 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 fue resuelto por sentencia estimatoria parcial de fecha 15 de octubre de 2019 por la que se desestiman todas las pretensiones de la parte demandante condenándose únicamente al CZFC al pago de 41.020,97 euros que fueron reconocidos durante la tramitación del mismo. Mediante decreto de 18 de febrero de 2020 se confirma la firmeza de la Sentencia y se da por terminado el procedimiento.
- (c) 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.

Respecto a las deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0, con fecha 5 de octubre de 2020, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo ha resuelto la modificación del calendario de reembolsos



de dos préstamos concedidos al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz en 2006 y 2007, cuyos importes nominales iniciales eran de 750.000 y 600.000 euros, tras la solicitud realizada por el Consorcio para su refinanciación en septiembre de 2020, al amparo del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, respetando los límites de ayuda en forma de subvención bruta equivalente y riesgo del préstamo concedido. Los nuevos calendarios de amortización tienen ambos carencia hasta octubre de 2023 y vencimientos finales en octubre de 2025 y octubre de 2026, respectivamente.

Respecto al resto de deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (préstamos con tipos de interés explícitos), con fecha 28 de diciembre de 2020, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo ha resuelto la modificación del calendario de reembolsos de dos préstamos concedidos al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz en 2014, cuyos importes nominales iniciales eran de 25.904.000 y 14.896.000 euros, respectivamente, y cuyos vencimientos finales eran ambos en 2024, tras la solicitud realizada en septiembre de 2020 por el Consorcio para su refinanciación al amparo de lo previsto en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, respetando los límites de ayuda en forma de subvención bruta equivalente y riesgo del préstamo concedido, para lo cual se modificaron los tipos de interés de un 2,8% a un 2,05% y de un 2,8% a un 2,22%, respectivamente para los dos préstamos indicados anteriormente. Asimismo, se modificaron los calendarios de amortización, concediéndose unos nuevos con carencia hasta diciembre de 2023 y vencimiento en diciembre de 2029. El principal pendiente a 31.12.20 por estos préstamos asciende a 10.640.000 y 18.502.857 euros, respectivamente. En el ejercicio 2020 se han devengado 647.026 euros de coste financiero por estas deudas (423.226 euros en el ejercicio 2019). Adicionalmente, en este epígrafe se incluye un préstamo concedido en el ejercicio 2012, y cuyo importe pendiente de principal a 31 de diciembre de 2020 asciende a 147.454 euros, con un vencimiento final en el ejercicio 2024. En relación a este préstamo se solicitó también su refinanciación al amparo de lo dispuesto en el RDL 11/2020, no aceptándose finalmente la misma por parte de la Entidad al considerarse poco ventajosa y no suponer mejora alguna en las condiciones iniciales de su concesión.

Gracias a estos nuevos calendarios, se mejoran las condiciones acordadas inicialmente en cuanto a plazos y tipo de interés de los citados préstamos reembolsables. En relación con uno de estos expedientes, el correspondiente al Programa Zona Franca Provincial en Cádiz, con fecha 28 de diciembre de 2017 se recibió el Inicio del Procedimiento de Reintegro de la citada ayuda, 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 recibió requerimiento de subsanación de dicha documentación, procediéndose a la misma el 19 del mismo mes. No obstante, en los ejercicios 2018 y 2019 se procedió al abono de las anualidades correspondientes más sus intereses según el cuadro de amortización inicial. Por esta circunstancia en el ejercicio 2019 el Consorcio registraba en el epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" del pasivo corriente del balance adjunto 10.640.000 euros correspondientes a uno de los citados préstamos (véase nota 18) puesto que, en ese ejercicio, existía una inspección vigente por parte de la Agencia Tributaria. Respecto del otro expediente del mismo Programa Zona Franca Provincial en Cádiz – desarrollo industrial-, se recibió con fecha 23 de noviembre de 2020 el Informe Económico Provisional al que se presentaron las correspondientes alegaciones en el mes de diciembre. Con fecha 9 de marzo de 2021 se ha recibido el Informe Económico Definitivo del citado expediente.

En relación a las deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda, con fecha 17 de marzo de 2021, el Consorcio presentó una solicitud de aplazamiento/fraccionamiento respecto de las deudas derivadas de 73 liquidaciones, correspondientes a reintegros de préstamos REINDUS, por un importe total pendiente de 33.052.324,56 euros, así como la solicitud de anticipo de determinadas liquidaciones. Con fecha 20 de abril de 2021, se recibió por parte de la Delegación la concesión del citado anticipo y aplazamiento, con pagos en los meses de junio y julio de 2021, y sucesivos pagos trimestrales hasta diciembre de 2025. El coste financiero pendiente de pago de estos aplazamientos a 31 de diciembre de 2020 de esta deuda con el propio Estado asciende a 5.141.188 euros (7.098.240 euros en 2019), de los cuales, 1.117.113 euros se han devengado en el ejercicio 2020 (1.346.306 euros en el ejercicio 2019), recogidos en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, el detalle a 31 de diciembre de 2020 de los importes correspondientes a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía y recogidos en la partida "Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0" se muestra en el cuadro adjunto:



31/12/2020	Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
					A corto plazo	A largo plazo
	Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	675.000	-	75.000
	Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	472.742	-	118.186
	Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		1.340.927	1.147.742	-	193.186
	Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)				-	(35.558)
	Importe pendiente actualizado				-	157.628

31/12/2019	Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
					A corto plazo	A largo plazo
	Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	675.000	75.000	-
	Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	472.742	59.093	59.093
	Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		1.340.927	1.147.742	134.093	59.093
	Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)				(9.433)	(6.559)
	Importe pendiente actualizado				124.659	52.534

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 2020 y 2019, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.e), es el siguiente:



Ejercicio 2020	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2020	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2020
			En ejercicios anteriores	En 2020	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	225.033	(7.741)	12.716
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	172.988	(11.823)	22.841
Total	414.014	-	398.021	(19.564)	35.557

Ejercicio 2019	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2019	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2019
			En ejercicios anteriores	En 2019	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	208.286	1.987	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	872.813	9.212	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	222.859	2.174	4.975
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	162.135	10.853	11.018
Total	1.506.312	-	1.474.674	24.226	15.992

El detalle del importe registrado en concepto de "Deudas a largo plazo transformable en subvenciones" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Apoyo Financiero Programas Reindustrialización Zonas Francas	18.502.857	14.802.286
Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER 2007-13) (a)	109.545	109.545
	18.612.402	14.911.831

16.3. Acreedores por arrendamiento financiero

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 2020

Ejercicio 2020	Euros				
	Importe inicial a valor actualizado	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2020	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	2.683.431	248.680	-	-
Edificio Glorieta	1.960.271	2.470.362	68.113	30.235	-
Parque de Levante	330.271	439.403	42.590	-	-
Estadio Carranza	4.512.012	6.086.637	302.033	123.581	-
Edificio Astarté	328.870	294.703	20.935	28.810	15.676
Parque de Poniente	159.380	166.570	44.488	19.150	26.260
Tartesos	855.235	936.831	130.238	114.738	154.763
Nave Airbus	1.238.550	1.563.091	475.513	169.281	264.678
	11.312.998	14.641.028	1.332.590	485.795	461.377
APPA (véase nota 8)				114.075	12.395.583
Total				599.870	12.856.960

Ejercicio 2019

Ejercicio 2019	Euros				
	Importe inicial a valor actualizado	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2019	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	2.255.902	427.529	248.680	-
Edificio Glorieta	1.960.271	2.096.697	373.665	150.317	27.905
Parque de Levante	330.271	376.903	62.500	42.590	-
Estadio Carranza	4.512.012	5.165.855	920.782	247.162	114.057
Edificio Astarté	328.870	208.226	86.477	28.810	41.494
Parque de Poniente	159.380	109.108	57.462	19.150	42.439
Tartesos	855.235	708.915	227.917	114.738	248.733
Nave Airbus	1.238.550	1.325.701	237.390	574.933	400.691
	11.312.998	12.247.307	2.393.722	1.426.380	875.319
APPA (véase nota 8)				194.808	12.509.659
Pendiente de pago				116.877	-
Total				1.738.065	13.384.978

17. Periodificaciones a largo plazo y corto plazo

El detalle de las partidas "Periodificaciones a largo y corto plazo" del balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:



	Euros			
	2020		2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Cesión uso de instalaciones eléctricas a Suministradora Eléctrica de Cádiz, S.A.	-	-	21.152	-
Compensación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por contrato de arrendamiento a CLH, S.A. (a)	118.822	-	125.413	-
Otros (b)	242.527	12.365	224.527	-
	361.349	12.365	371.092	-

- (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 Adjunto, los anticipos recibidos durante el ejercicio por un importe de 18.000 euros (18.000 euros en 2019).

18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros			
	2020		2019	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Unión Europea, deudora por subvenciones del Programa Operativo de Andalucía (Nota 13)	-	-	657.273	-
Agencia Estatal Administración Tributaria. Deudor por Recurso de Sociedades RDL 1/1999	30.581	-	30.581	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(56.901)	-	(56.998)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	(34.913)	-	(32.585)
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	10.125	(166.566)	9.298	(197.669)
Ayuntamiento de Algeciras deudor/acreedor por IBI y otros conceptos	71.807	-	130.141	-
Ayuntamiento de Puerto Real acreedor por IBI	-	(256)	-	(256)
Ayuntamiento de Cádiz acreedor por IBI	-	(475.400)	-	(355.215)
Ayuntamiento de Cádiz deudor por ingresos indebidos	47.738	-	65.607	-
Ayuntamiento de Barbate acreedor por IBI	-	(19.656)	-	(20.453)
Ayuntamiento de Rota acreedor por IBI	-	-	-	(30.422)
Ayuntamiento de Vejer acreedor por IBI	-	(21.451)	-	(13.933)
Ministerio de Industria y Energía, acreedor por subvención no justificadas (véase nota 16.2)	-	(246.937)	-	(10.886.937)
Otros	61.754	-	600	-
	222.005	(1.022.080)	893.500	(11.594.468)



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 2020 y 2019, es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Ventas	1.161.502	-
Arrendamientos (Notas 6.9 y 7)	9.687.271	9.769.910
Cánones (censos reservativos)	325.846	288.851
Servicios documentales	426.173	421.362
Suministros	344.096	318.306
Canon de producción y movimiento	77.904	84.522
Aparcamientos	68.914	71.196
Otros ingresos	631.594	616.070
Devoluciones de ingresos	(335.862)	(589.506)
	12.387.438	10.980.711

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, 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" un importe igual a la indemnización recibida (Véase Nota 7), y paralelamente, dentro del epígrafe "Imputación de subvenciones de Inmovilizado No Financiero", el Consorcio se registró un importe de 2.861.826 euros, correspondiente al 65% de la indemnización por cancelación anticipada recibida (Véase Nota 14). El valor neto contable del citado inmueble a 31 de diciembre de 2020, incluidas las subvenciones imputadas, asciende a 1.500.940 euros (1.524.278 euros al cierre del ejercicio 2019).

19.2. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 adjunta es la siguiente:



	Euros	
	2020	2019
Compras de aprovisionamientos	15.970	59.759
	15.970	59.759

19.3. Gastos de personal-

La composición del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	2.164.776	2.201.485
Indemnizaciones	-	4.550
Seguridad Social	669.366	681.794
Otros gastos sociales	8.533	5.659
Provisiones	41.209	37.613
	2.883.884	2.931.101

19.4. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	Euros	
	2020	2019
Deudas con entidades de crédito	3.320.620	3.465.840
Gastos devengados deudas Ministerio de Industria	1.764.139	4.291.035
Gastos por deudas con terceros y otros	767.252	818.295
Total gastos financieros	5.852.011	8.575.170

19.5. 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 2020 y 2019 es el siguiente:



	Euros	
	2020	2019
Pérdidas por deterioro de Instrumentos de Patrimonio	376.554	-
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	-	-
	376.554	-

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	757.686	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	59.690	(1.622)
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa, S.L.	179.500	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	(380.025)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (* el 48%)	4.515.529	-
Deterioro	(823.809)	-
Saldos con empresas del grupo a corto plazo	4.688.596	(381.647)

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	587.637	(508)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	105.713	(2.781)
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa, S.L.	182.232	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	(319.528)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	59.299	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (* el 48%)	4.515.529	-
Deterioro	(803.437)	-
Saldos con empresas del grupo a corto plazo	4.646.973	(322.817)



Ejercicio 2020

	Euros			
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	307.533	(442.034)	-	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	529.243	(38.704)	-	-
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S.A.	161.588	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	(8.298)	-	-
Total	1.674.742	(680.444)	-	-

Ejercicio 2019

	Euros			
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	307.533	(442.034)	-	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	529.243	(38.704)	-	-
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S.A.	161.588	-	-	-
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A. en concurso.	-	(8.298)	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	676.378	(191.409)	-	-
Total	1.674.742	(680.444)	-	-

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 2020 y 2019, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2020, 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 128.159 euros y 125.438 euros, respectivamente. Estas retribuciones no incluyen la devolución de cantidades no percibidas según Real Decreto 20/2012.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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 16.498 euros en el 2020 (16.498 euros en el ejercicio 2019).

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 2020, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:



	Nº total a 31.12.2020			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
Alta Dirección	-	3	3	-	2	2
Otros Directivos	3	-	3	3	-	3
Personal Técnico y similares	14	9	23	14	9	23
Administrativos y Auxiliares	5	11	16	5	11	16
Otro Personal	9	3	12	10	3	13
	32	26	58	33	25	58

El número de empleados durante 2019, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2019			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
Alta Dirección	-	1	1	1	1	2
Otros Directivos	3	-	3	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
	33	25	58	34	26	60

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

	Nº Total a 31 de diciembre 2020			Nº Total a 31 de diciembre de 2019		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados
Administrativos y auxiliares	-	1	1	-	1	1
Otro Personal	-	-	-	1	-	1
		1	1	1	1	2

22.2. 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:

	2020	2019
		Días
Periodo medio de pago a proveedores	9	18
Ratio de las operaciones pagadas	6	15
Ratio de las operaciones pendientes de pago	37	34
	Importe	
Total pagos realizados	5.644.537	5.420.810
Total pagos pendientes	555.696	822.460



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 11 de marzo de 2020, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, como titular de la concesión administrativa de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras (APBA) de las instalaciones de dominio público portuario que ocupa su participada indirecta, el Depósito Franco, envió a la APBA una solicitud de ampliación del plazo de dicha concesión, todo ello en virtud de lo establecido en el pliego de condiciones aprobado el 21 de mayo de 2015, en su regla 4, así como la solicitud para registrar a DALSE como gestora del citado depósito, formalizándose en marzo de 2021 el nuevo pliego en el que se autoriza la cesión de uso por parte del Consorcio a su empresa participada, estándose, a la fecha de formulación de estas cuentas, tramitándose la ampliación del plazo de la citada concesión.

Tal y como se indica en la Nota 16.1 de esta memoria, el Consorcio ha formalizado con fecha 18 de marzo de 2021 una póliza de crédito con la entidad financiera Caja Rural del Sur por importe de 5.200.000 euros y destinada al pago de proveedores corrientes. Por otra parte, en la sesión de Pleno de fecha 14 de abril de 2021 se aprobó la formalización de un préstamo por importe de 3.300.000 euros para financiar el proyecto Zona Base "Incubadora de Alta Tecnología para la promoción y transferencia de tecnología en el sector de la Economía Azul" (Nota 7.7) con la misma entidad financiera, estando a fecha de formulación de estas cuentas pendiente su formalización.

Con fecha 11 de febrero de 2021, el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó la ampliación de aplicación de medidas excepcionales motivadas por el COVID-19, con un descuento en rentas del 10% al 15% aplicable durante seis meses y no siendo compatibles con las bonificaciones ya existentes por nueva contratación y/o ampliación de superficie dentro del sistema tarifario del Consorcio, una suspensión de revisión por IPC/IPV y la no aplicación de penalizaciones por cancelaciones anticipadas en los contratos de arrendamiento.

Por último, en la misma sesión de Comité Ejecutivo de 11 de febrero, se aprobó la liquidación del contrato suscrito con LENCO, INGENIEROS Y ECONOMISTAS SL (Nota 6) en cumplimiento y ejecución de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y según el informe de liquidación emitido por el equipo técnico del Consorcio, en el que resulta un saldo a favor de esta Entidad por importe de 50.481 euros.

Durante el primer trimestre del ejercicio se han vendido dos parcelas del Polígono Industrial El Olivar (Barbate) por importes de 41.873 euros y 26.257 euros cada una, una nave en el Bajo La Cabezueta (Puerto Real), por importe de 154.000 euros y se ha redimido una parcela de Censo Reservativo, por importe de 137.238 euros, y estándose en trámite de enajenación de tres parcelas en el P.I. Los Isletes, en San José del Valle a fecha de formulación de estas cuentas. Adicionalmente, con fecha 24 de enero de 2021 se ha formalizado un contrato de arrendamiento con la empresa Mare Productos del Mar S.L. para la nave frigorífica 24 del Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, en las instalaciones ocupadas por la empresa Procosur.



Consortio de la Zona Franca de Cádiz

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

El ejercicio 2020 es un ejercicio complejo en todo el ámbito empresarial y en el panorama económico mundial, marcado por la pandemia del COVID 19. En principio, todo hace indicar que la incidencia en la cifra de negocios a diciembre de 2020 no ha sido significativa, aunque bien podría haber sido porque la cartera de clientes está compuesta a su vez por Pymes y autónomos en su mayoría que podrían haberse resentido por las consecuencias del Estado de Alarma y el confinamiento serio de la primavera, aunque la amortiguación de las medidas implantadas por el Gobierno Central han contribuido a que la incidencia fuera menor de lo esperado. No obstante, la Dirección del Consorcio tuvo claro en todo momento en que era la oportunidad de apoyar la actividad económica de sus clientes, diseñando una batería de medidas extraordinarias de liquidez y flexibilidad, dirigidas a aliviar los costes de estas empresas, mediante la aplicación de bonificaciones y aplazamientos de las rentas. Estas medidas, aplicadas en los meses de abril de 2020 y 2021, persiguen contribuir al mantenimiento del tejido industrial y de la actividad económica.

Entre las acciones de 2020 destacan las actuaciones en el Recinto Exterior de la Zona Franca de Cádiz, especialmente el derribo de las naves de Pastoriza, que permitirán conectar las dos parcelas donde se ubicará el proyecto Zona Base, en lo que supone el inicio del desarrollo urbanístico de esta unidad de ejecución y el inicio de la construcción de las infraestructuras que conforman el conjunto de módulos destinados a las Incubadoras de Alta Tecnología (Zona Base), cofinanciadas en un 80% por los Fondos FEDER, a través de la Fundación INCYDE, dentro del Programa Operativo Pluriregional de España, Marco 2014-2020.

En la comarca de la Bahía de Algeciras, por su parte, se está terminando la puesta a punto del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, con la reciente adjudicación de las obras de cerramiento y acondicionamiento de las instalaciones, cuyo inicio de ejecución está previsto para el mes de mayo de 2021. Esto supone un importante paso en un proyecto fundamental para la comarca y que, bajo la administración del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, convertirá este espacio de 200.000 m² en un importante enclave de atracción de inversiones, incrementando, no solo la competitividad y la rentabilidad de las empresas que en él se instalen, sino la cifra neta de negocios de la Entidad.

El ejercicio 2020 ha sido también en el que nos hemos dotado de una nueva herramienta encaminada a mejorar la situación económica y financiera del ente, y por ello al Plan de Saneamiento que se diseñó en 2018 se ha sumado un Plan de Viabilidad basado en los modelos IBR (Independent Business Review) y elaborado para el periodo 2020 a 2025 por un experto independiente, que establece determinadas propuestas de refinanciación de la deuda y de enajenación de inmuebles.

Fruto de este Plan de Viabilidad, se consiguió la reestructuración de la deuda que arrastra el Consorcio por las ayudas Reindus concedidas en el 2014 y que lastra irremediamente las cuentas de la Institución hasta tal punto que no se consigue compensar los números negativos por mucha mejora en la gestión que se haya implementado. Así, aun reduciendo gastos corrientes y mejorando la cuenta de resultados, y arrojando números positivos, la imputación de esta deuda termina llevando los resultados a negativo. Es por ello que es tan importante esta reestructuración, porque permite mejorar la liquidez y rebajar la carga financiera.

Así, tras varios años planteando la reestructuración de esta deuda REINDUS, se ha conseguido, en 2020, modificar el calendario y el tipo de interés de estos préstamos, gracias a la refinanciación habilitada por el RDL 11/2020, de 31 de marzo, en el que se ofrecían medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, lo cual ha supuesto una mejora considerable en la liquidez y la solvencia del Consorcio.

A esto se suma la consecución en el primer cuatrimestre de 2021, de un segundo paquete de la deuda REINDUS con la que se reducirá la deuda del Consorcio en 12 millones de euros, saneando su balance, mejorando su situación financiera, recuperando la liquidez a corto plazo y garantizando la solvencia a largo plazo, previéndose, además, para el ejercicio 2021 y siguientes, una continuidad de esta evolución positiva de los indicadores económicos, ya que se culminará con la reestructuración de la deuda bancaria con la que se pretende diseñar un horizonte que propiciará un aumento del fondo de maniobra y una reducción de los gastos financieros.



Todos estos esfuerzos, tanto en la reactivación de la actividad de la institución, en el diseño de una estrategia competitiva y la ordenación y reducción de la deuda, han permitido que las cuentas 2020 arrojen resultados esperanzadores para la Institución y que evidencian que las medidas contempladas en el Plan de Saneamiento no sólo se están aplicando con eficacia sino que están dando efectivamente sus frutos. De esta manera, la reducción de los gastos de explotación y el incremento de la cifra de negocios, han facilitado que los Resultados de Explotación retornen a signos positivos, después de tres años consecutivos mostrando pérdidas.

Si a esto le sumamos la reducción de gastos financieros conseguida, podemos comprobar que el resultado final del ejercicio ha supuesto que las pérdidas se han reducido en más de un cincuenta por ciento. De hecho, con la reestructuración de la deuda por las ayudas REINDUS y la recuperación de créditos de ejercicios anteriores se ha alcanzado por primera vez en 15 años el equilibrio financiero de la entidad, mostrando en 2020 un fondo de maniobra positivo de 16 millones de euros.

Por último, indicar que el Consorcio, desde el ejercicio 2008, ha venido utilizando 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, el Delegado Especial del Estado formula las Cuentas Anuales del Consortio de la Zona Franca de Cádiz, referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, el Informe de Gestión correspondiente al mismo ejercicio y la Propuesta de Distribución del Resultado relativo al ejercicio 2020 siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, a fecha de firma electrónica

D. Francisco Matias González Pérez
Delegado Especial del Estado

