



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA  
DE CÁDIZ  
Plan de Auditoría 2022  
Ejercicio 2021  
Código AUDInet 2022/587  
IT. JEREZ**



## 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 CZFC), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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

### INVERSIONES INMOBILIARIAS. DERECHOS DE EDIFICABILIDAD

El Plan General de Contabilidad en su NRV2<sup>a</sup>, 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 2021. El CZFC entiende que al 31 de diciembre de 2021 no existen indicios de deterioro. Este activo se deriva de un contrato firmado en 2007 con la empresa municipal del Ayuntamiento de Puerto Real "Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real S.A. (EPSUVI)" 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. Si bien a fecha de esta auditoría el equipo auditor conoce de la existencia de un principio de acuerdo entre las partes implicadas para la liquidación de la deuda que la citada entidad tenía con el Consorcio (véase nota 7.4 de la memoria), dichos acuerdos todavía no han sido formalizados.

Por todo lo anterior y teniendo en cuenta el principio de prudencia recogido en el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, 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 de la entidad 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 2021, 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: si bien los flujos de efectivo de las actividades de explotación en el ejercicio 2021 han sido positivos por importe de 7,8 millones de euros, en los ejercicios 2020 y 2019, estos ascendieron a 15,6 millones de euros negativos y 9,1 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 2021 y 2020 ha sido negativo en 3.734 y 4.949 miles de euros respectivamente. A cierre del ejercicio 2021, el Consorcio lleva acumulados 166 millones de euros de pérdidas (161 millones en 2020).

- Ratios financieros claves desfavorables: A fecha de cierre del ejercicio 2021, el ratio de endeudamiento (deudas/pasivo total) es del 94,00% (94,19% en el 2020). El importe de los gastos financieros que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias es de 5,4 millones de euros (5,9 millones en 2020), lo que representa alrededor del 29% 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 13 millones de euros en 2021, 17 millones en 2020, 7,1 millones en 2019 y 23,5 millones en 2018. Entre 2014 y 2021 ha recibido aportaciones por aproximadamente 136,8 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 han comenzado en el ejercicio 2021.

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.

### **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

El Consorcio 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 2021, la sociedad tiene registrado bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios/ Prestación de servicios" ingresos por importe de 10.475.198 euros (11.225.936 euros en el ejercicio 2020).

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.

Es por ello que consideramos el reconocimiento de ingresos por arrendamientos de la sociedad como una cuestión clave de nuestra auditoría.

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 2021 la Sociedad tiene registrados bajo los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" activos por importe de 202.515.533 euros y 1.523.149 euros respectivamente (205.629.572 euros y 9.212.967 euros respectivamente en el ejercicio 2020).

Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que los mismos presenten deterioro, lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, como una cuestión clave de la auditoría.

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**

### Conflicto Rusia-Ucrania

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 se hace referencia a la situación de crisis como consecuencia de la invasión de Rusia a Ucrania, "existiendo a la fecha de formulación incertidumbres relacionadas con el resultado y los efectos futuros que el mismo podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Entidad.

Dicho conflicto está contribuyendo a nuevas subidas de los precios de la energía, el petróleo y otras materias primas y a la volatilidad de los mercados financieros a nivel mundial, así como a un nuevo panorama en relación con las sanciones internacionales. Todo ello, a su vez, está repercutiendo en un incremento de los precios de los materiales auxiliares utilizados que utiliza la Sociedad.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la incertidumbre sobre la duración del conflicto, 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 continúa siendo prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrán el COVID-19 y la invasión de Rusia en Ucrania sobre la Entidad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo".

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

### Corrección de errores

Llamamos la atención sobre la nota 2.g Corrección de errores de la memoria adjunta, ya que el Consorcio ha procedido a reexpresar los saldos correspondientes al ejercicio 2020 al haber identificado, según se indica en la memoria, circunstancias significativas que afectaban a los mismos.

La reexpresión de saldos, conlleva a una corrección del resultado negativo del ejercicio 2020, por importe de 779.902 euros, pasando de ser de -4.169.547 euros a ser de -4.949.449 euros tras la reexpresión.

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 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, cuya formulación es responsabilidad del órgano de gestión de la entidad 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 consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta Otra Información 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, la información que contiene concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio auditado, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación, salvo por las incidencias que se indican en el párrafo siguiente; además, hay que tener presente el efecto que puede tener en dicha comparación o contenido el hecho de que, como se indica en el último párrafo de esta sección, se haya emitido una opinión modificada.

En relación con el informe de gestión, no tenemos nada que informar sobre su contenido.

En relación con el informe del artículo 129.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre:

- En el artículo 3.c) Anexo II.A "distribución regionalizada de inversiones. Detalle por entidades, comunidades autónomas y provincias", existe una diferencia de 236 miles de euros, entre el importe real de inversiones del apartado ARTÍCULO 3.C) ANEXO II.A. (importe de 3.598 miles de euros) y el apartado ARTÍCULO 3.C) ANEXO II.B. (3.834 miles de euros), declarado en el informe sobre el art. 129.3 LPG. Además, estos importes declarados y mencionados anteriormente son incorrectos, siendo la cifra correcta a declarar en ambos casos de 4.350 miles de euros.

- En el artículo 5. Anexo III "Información relativa al cumplimiento del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre", el Consorcio ha declarado un importe total 4.047 miles de euros, cuando la información a revelar debe ser de 6.450 miles de euros, existiendo por tanto una diferencia de 2.403 miles de euros.

- En el artículo 7 "Información sobre las garantías recibidas o concedidas a otras entidades del sector público estatal", el Consorcio afirma que no existen garantías recibidas o concedidas a las entidades del sector público estatal. No obstante, en la Nota 15.3 de la Memoria de CCAA del ejercicio 2021, el Consorcio tiene garantías constituidas ante entidades del sector público estatal por importe de 298.982 euros.

Como se describe en la sección de Fundamento de la opinión con salvedades, hemos concluido



que el efecto que en ella se detalla afecta de igual manera y en la misma medida a la otra información.

## **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 de la entidad, 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 de la entidad 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 empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con



condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales 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 del Consorcio 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 de la entidad, 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 19 de diciembre de 2022.



# Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

**Cuentas Anuales**  
31 de diciembre de 2021

**Informe de Gestión**  
Ejercicio 2021

---

CSV : GEN-2292-49e5-8395-e3e2-b064-9463-acb9-ea88

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

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 06/05/2022 08:35 | Sin acción específica





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 2020

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>236.107.796</b>	<b>236.611.443</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 13</b>	<b>90.533.528</b>	<b>82.146.159</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	<b>15.354.098</b>	<b>15.943.112</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>(6.286.147)</b>	<b>(15.551.819)</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	<b>16.750.946</b>	<b>13.698.404</b>	<b>Patrimonio</b>		<b>157.265.282</b>	<b>144.265.282</b>
Terrenos y construcciones		9.564.587	9.291.241	<b>Reservas</b>		<b>6.026.394</b>	<b>6.026.394</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.083.676	3.493.285	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(165.843.495)</b>	<b>(160.894.046)</b>
Inmovilizado en curso y anticipos		4.102.683	913.878	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(3.734.328)</b>	<b>(4.949.449)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>202.515.533</b>	<b>205.629.572</b>	<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-</b>	<b>Nota 14</b>	<b>96.819.675</b>	<b>97.697.978</b>
Terrenos		56.766.816	56.803.324	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>96.819.675</b>	<b>97.697.978</b>
Construcciones		145.748.717	148.826.248				
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>157.726.695</b>	<b>170.092.207</b>
Instrumentos de patrimonio		-	-	<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 15</b>	<b>7.623.921</b>	<b>7.963.880</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>9.127</b>	<b>15.082</b>	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		<b>82.141</b>	<b>332.811</b>
Créditos a terceros		8.826	14.781	Otras provisiones		<b>7.541.780</b>	<b>7.631.069</b>
Otros activos financieros		301	301	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 16</b>	<b>149.991.874</b>	<b>161.766.978</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>		<b>430.823</b>	<b>276.441</b>	Deudas con entidades de crédito		<b>89.132.630</b>	<b>95.376.838</b>
<b>Deudas comerciales no corrientes</b>		<b>1.047.269</b>	<b>1.048.832</b>	Acreeedores por arrendamiento financiero		<b>12.457.759</b>	<b>12.857.050</b>
				Derivados	<b>Nota 10</b>	<b>71.133</b>	<b>174.857</b>
				Otros pasivos financieros		<b>48.330.352</b>	<b>53.358.233</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>27.400.966</b>	<b>42.785.546</b>	<b>Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>110.900</b>	<b>361.349</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 11</b>	<b>1.523.149</b>	<b>9.212.967</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>15.248.539</b>	<b>27.158.623</b>
Terrenos y solares		1.523.149	9.212.967	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 16</b>	<b>12.606.165</b>	<b>24.018.814</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 9</b>	<b>6.889.702</b>	<b>9.358.225</b>	Deudas con entidades de crédito		<b>3.296.293</b>	<b>3.328.675</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.710.798	1.814.298	Acreeedores por arrendamiento financiero		<b>449.576</b>	<b>504.670</b>
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 20</b>	<b>4.780.968</b>	<b>4.729.812</b>	Otros pasivos financieros		<b>8.860.296</b>	<b>20.185.469</b>
Deudores varios		92.937	2.608.738	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.642.374</b>	<b>3.127.444</b>
Personal		2.448	840	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 20</b>	<b>209.593</b>	<b>767.454</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	<b>302.551</b>	<b>204.537</b>	Proveedores		<b>1.127.255</b>	<b>781.582</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>281.666</b>	<b>284.502</b>	Personal (remuneraciones pendientes de pago).		<b>1.483</b>	<b>138.804</b>
Créditos a terceros		216.363	216.363	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18</b>	<b>1.203.090</b>	<b>940.151</b>
Otros activos financieros		65.303	68.139	Anticipos de clientes		<b>100.953</b>	<b>499.453</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>21.000</b>	<b>20.940</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>12.365</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 12</b>	<b>18.685.449</b>	<b>23.908.912</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>263.508.762</b>	<b>279.396.989</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>263.508.762</b>	<b>279.396.989</b>				

(\*) Véase nota 2 g)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2021 y 2020

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 19.1</b>	<b>18.208.479</b>	<b>12.408.135</b>
Ventas		7.733.281	1.182.199
Prestación de servicios		10.475.198	11.225.936
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 11</b>	<b>(7.689.819)</b>	<b>(1.281.552)</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 19.2</b>	<b>(125.733)</b>	<b>(72.835)</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>1.705.444</b>	<b>2.184.329</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.144.008	1.452.892
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		561.436	731.437
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 19.3</b>	<b>(2.977.669)</b>	<b>(2.952.515)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.302.568)	(2.218.792)
Cargas sociales		(727.548)	(692.514)
Provisiones		52.447	(41.209)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(6.724.744)</b>	<b>(6.751.731)</b>
Servicios exteriores		(5.231.345)	(4.570.356)
Tributos		(1.618.829)	(1.718.021)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.3	125.430	(463.354)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5, 6 y 7</b>	<b>(5.015.347)</b>	<b>(5.587.013)</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>Nota 14</b>	<b>2.589.687</b>	<b>2.948.684</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>Notas 6 y 7</b>	<b>933.942</b>	<b>100.598</b>
Deterioro y pérdidas		769.579	263.223
Resultados por enajenaciones y otros		164.363	(162.625)
<b>Otros resultados</b>	<b>Nota 19.1</b>	<b>599.066</b>	<b>127.712</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.503.306</b>	<b>1.123.812</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>13.244</b>	<b>26.984</b>
De empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 20</b>	4	1
De terceros		13.240	26.983
De terceros		6.934	14.663
Imputación de subvenciones de tipo de interés	<b>Nota 16.2</b>	6.306	12.320
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 19.4</b>	<b>(5.354.602)</b>	<b>(5.856.297)</b>
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>Nota 10</b>	<b>103.724</b>	<b>132.606</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>Nota 19.5</b>	<b>-</b>	<b>(376.554)</b>
Deterioros y pérdidas		-	(376.554)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(5.237.634)</b>	<b>(6.073.261)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(3.734.328)</b>	<b>(4.949.449)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(3.734.328)</b>	<b>(4.949.449)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(3.734.328)</b>	<b>(4.949.449)</b>

(\*) Véase nota 2 g)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2021 y 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020 (*)
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Notas 3	(3.734.328)	(4.949.449)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	1.063.962	(3.057.546)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>1.063.962</b>	<b>(3.057.546)</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	(1.942.265)	52.880
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>(1.942.265)</b>	<b>52.880</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(4.612.631)</b>	<b>(7.954.115)</b>

(\*) Véase nota 2 g)





**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2021 v 2020**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Patrimonio	Reservas Voluntarias	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y Legados	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>	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)
<b>SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>	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 2019	-	-	(8.620.039)	8.620.039	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	9.627	-	-	9.627
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	144.265.282	6.026.394	(162.055.082)	(4.169.547)	99.138.710	83.205.757
Corrección de errores (*)	-	-	1.161.036	(779.902)	(1.440.732)	(1.059.598)
<b>SALDO AJUSTADO FINAL DEL EJERCICIO 2020</b>	144.265.282	6.026.394	(160.894.046)	(4.949.449)	97.697.978	82.146.159
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(3.734.328)	(878.303)	(4.612.631)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aportaciones ministeriales	13.000.000	-	-	-	-	13.000.000
Distribución del resultado 2020	-	-	(4.949.449)	4.949.449	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	157.265.282	6.026.394	(165.843.495)	(3.734.328)	96.819.675	90.533.528

(\*) Véase nota 2 g)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2021 y 2020

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>7.758.942</b>	<b>(15.579.095)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(3.734.328 )</b>	<b>(4.949.449)</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>6.499.030</b>	<b>9.062.680</b>
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	5.015.347	5.587.013
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9 y 11	(895.009)	1.027.566
- Variación de provisiones		(104.894)	41.209
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(164.362)	162.625
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	(2.589.687)	(2.948.684)
- Ingresos financieros		(13.243)	(14.663)
- Gastos financieros	Nota 19	5.354.602	5.856.297
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	(103.724)	(509.160)
- Otros resultados		-	(139.523)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>10.340.153</b>	<b>(13.754.416)</b>
- Existencias		7.689.818	1.281.552
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.595.515	(2.411.393)
- Otros activos corrientes		95.140	12.325
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(485.069)	(12.455.802)
- Otros pasivos corrientes		(605.766)	(89.971)
- Otros activos y pasivos no corrientes		1.050.547	(199.724)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(5.345.946)</b>	<b>(5.829.313)</b>
- Pagos de intereses		(5.359.189)	(5.856.297)
- Cobros de intereses		13.243	26.984
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(4.317.305)</b>	<b>16.581.703</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(5.396.148)</b>	<b>(980.662)</b>
- Empresas del grupo y asociadas		-	(300.000)
- Inmovilizado material	Nota 6	(3.835.184)	(602.990)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(1.560.964)	(77.672)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>1.078.842</b>	<b>17.562.365</b>
- Inmovilizado material		-	2.535.912
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	932.813	14.974.595
- Inmovilizado intangible	Nota 7	137.239	51.858
- Otros activos financieros	Nota 5	8.791	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(8.665.068)</b>	<b>3.205.433</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>13.790.938</b>	<b>20.473.472</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		13.000.000	17.000.000
- Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
- Cambios en las reservas		(1.046.555)	-
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	(1.837.493)	3.473.472
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(22.456.037)</b>	<b>(17.268.039)</b>
- Emisión de		-	-
- Deudas con entidades de crédito		-	-
- Devolución de		(22.456.006)	(17.268.039)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(6.272.003)	(7.487.068)
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
- Devolución de otras deudas		(16.184.003)	(9.780.971)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(5.223.463)</b>	<b>4.208.041</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<b>23.908.912</b>	<b>19.700.871</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		<b>18.685.499</b>	<b>23.908.912</b>





## Índice de Notas

1.	ACTIVIDAD DE LA EMPRESA .....	7
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....	8
3.	APLICACIÓN DEL RESULTADO .....	16
4.	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....	16
5.	INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	26
6.	INMOVILIZADO MATERIAL .....	28
7.	INVERSIONES INMOBILIARIAS .....	33
8.	ARRENDAMIENTOS.....	41
9.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	43
10.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.....	49
11.	EXISTENCIAS .....	49
13.	PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.....	52
14.	SUBVENCIONES.....	53
15.	PROVISIONES Y CONTINGENCIAS .....	56
16.	DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO).....	61
17.	PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO.....	68
18.	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL .....	69
19.	INGRESOS Y GASTOS.....	69
20.	OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.....	72
21.	RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL CONSORCIO .....	73
22.	OTRA INFORMACIÓN .....	73
23.	HECHOS POSTERIORES.....	74





## 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 Reguladoras 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 Excma. 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 2020 fueron formuladas el 24 de mayo de 2021. Las cuentas anuales individuales y las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, fueron aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 11 de febrero de 2022

## 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 el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, 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 2021 fueron formuladas con fecha 12 de mayo de 2021 y aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 11 de febrero de 2022.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

### c) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2021 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 2021, 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: si bien los flujos de efectivo de las actividades de explotación en el ejercicio 2021 han sido positivos por importe de 7,8 millones de euros, en los ejercicios 2020 y 2019, estos ascendieron a 15,6 millones de euros negativos y 9,1 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 2021 y 2020 ha sido negativo en 3.734 y 4.949 miles de euros respectivamente. A cierre del ejercicio 2021, el Consorcio lleva acumulados 166 millones de euros de pérdidas (161 millones en 2020).
- Ratios financieros claves desfavorables: A fecha de cierre del ejercicio 2021, el ratio de endeudamiento (deudas/pasivo total) es del 94,00% (94,19% en el 2020). El importe de los gastos financieros que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias es de 5,4 millones de euros (5,9 millones en 2020), lo que representa alrededor del 29% 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 13 millones de euros en 2021, 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 2021 ha recibido aportaciones por aproximadamente 136,8 millones de euros.

Como factores mitigantes a lo anteriormente descrito, la Entidad logró 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 ascendía a 33.052.025 euros, y con vencimientos en el 2021 y 2022, se refinanciaron, 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 del 2021 de 10.056.350 euros (de principal).

Por otro lado, también durante el ejercicio 2020 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 reestructuraron 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 han supuesto una disminución del importe de los gastos financieros devengados en el ejercicio 2021 y también de los que se devengan en ejercicios 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 cuyas obras para el cerramiento y acondicionamiento han comenzado en el ejercicio 2021 y las actuaciones conducentes al desarrollo del Polígono del Recinto Exterior en Cádiz, con proyectos que han comenzado en el ejercicio 2021 y se culminarán en el 2022, 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 en China en enero de 2020 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.

Adicionalmente a la situación planteada en el párrafo anterior, se le une la situación de crisis como consecuencia de la invasión de Rusia a Ucrania, existiendo a la fecha de formulación incertidumbres relacionadas con el resultado y los efectos futuros que el mismo podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Entidad.

Dicho conflicto está contribuyendo a nuevas subidas de los precios de la energía, el petróleo y otras materias primas y a la volatilidad de los mercados financieros a nivel mundial, así como a un nuevo panorama en relación con las sanciones internacionales. Todo ello, a su vez, está repercutiendo en un incremento de los precios de los materiales auxiliares utilizados que utiliza la Sociedad.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la incertidumbre sobre la duración del conflicto, 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 continúa siendo prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrán el COVID-19 y la invasión de Rusia en Ucrania sobre la Entidad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

No obstante, la Dirección ha realizado una evaluación 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 2021 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 consideran 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 2021, 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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 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) Cambios en criterios contables*

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios contables derivados de las modificaciones que aporta la disposición transitoria quinta, apartados 2 y 3 del Real Decreto 1/2021, sobre el registro y la valoración de los instrumentos financieros.

Dichas modificaciones no han tenido impactos relevantes en la Sociedad, dado que la práctica totalidad de los instrumentos financieros los venía valorando a coste amortizado o a coste.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decidido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios.





Carteras	Euros				
	Valor en libros Estados Financieros 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	VR con cambios en PN	VR con cambios en PL	Coste
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>10.501.264</b>	<b>10.501.264</b>	-	-	-
-Créditos comerciales	10.201.680	10.201.680	-	-	-
-Créditos no comerciales	231.144	231.144	-	-	-
-Otros	68.440	68.440	-	-	-
<b>Débitos y partidas a pagar</b>	<b>(187.334.828)</b>	<b>(187.334.828)</b>	-	-	-
-Débitos comerciales	(1.549.036)	(1.549.036)	-	-	-
-Débitos no comerciales	(98.705.513)	(98.705.513)	-	-	-
-Otros	(87.080.279)	(87.080.279)	-	-	-
<b>Inversiones mantenidas a vencimiento</b>	-	-	-	-	-
-Valores representativos de deuda	-	-	-	-	-
-Otros	-	-	-	-	-
<b>Mantenidas para negociar</b>	-	-	-	-	-
-Valores representativos de deuda	-	-	-	-	-
-Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-
-Derivados	-	-	-	-	-
-Otros	-	-	-	-	-
<b>Otros a valor razonable</b>	-	-	-	-	-
<b>Grupo, multigrupo y asociadas</b>	-	-	-	-	-
-Grupo	-	-	-	-	-
-Multigrupo	-	-	-	-	-
-Asociadas	-	-	-	-	-
<b>Disponible para la venta</b>	-	-	-	-	-
a) Valor razonable:	-	-	-	-	-
-Valores representativos de deuda	-	-	-	-	-
-Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-
b) Coste:	-	-	-	-	-
-Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-
<b>Total clasificación y valoración s/ EF 31/12/2020</b>	<b>(176.833.564)</b>				

Total clasificación s/ nuevos criterios 31/12/2020	(176.833.564)	-	-	
Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1/1/21	-	-	-	-
Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1/1/21	(176.833.564)	-	-	

g) *Corrección de errores-*

En el transcurso de la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han identificado circunstancias que han supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales formuladas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020.

El Consorcio registraba la provisión por intereses de demora correspondiente a las actas de reintegro de los años 2004-2005 asociadas a subvenciones REINDUS. En base a la Ley General de Subvenciones 38/2003, en la que se establece, en su art.39, que el derecho de la Administración a reconocer o liquidar el reintegro prescribe a los 4 años, la entidad ha procedido a dar de baja la provisión (71.791 euros) y la deuda (181.727 euros) contra reservas. Como resultado, se ha procedido a la minoración de los epígrafes "Provisiones a largo plazo" del pasivo no corriente del balance y "Otras





deudas con las Administraciones Públicas” del pasivo corriente del balance en los citados importes, y al incremento del epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto del balance en 253.518 euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2020 se produjo un defecto de imputación al recurso del Impuesto de Sociedades. Como consecuencia de lo anterior, se ha procedido a la disminución del epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 122.392 euros y se ha incrementado el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto por el mismo importe.

Durante los ejercicios 2018 y 2019 la Sociedad registró 305.767 euros menos amortización de la correspondiente a un elemento de inversiones inmobiliarias. Como resultado, se ha procedido al decremento del epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente del balance, y a la reducción del epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto del balance en el importe citado.

En los ejercicios 2018 y 2020, la Sociedad registró reversiones de deterioro de elementos de inversiones inmobiliarias subvencionados en la parte considerada de naturaleza irreversible en base a la NRV18 PGC. En consecuencia, se ha registrado una disminución por importe de 499.112 euros en los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente del balance, de 29.891 euros en el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto del balance y de 469.221 euros en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado”.

En ese mismo ejercicio la Entidad registró menor gasto financiero relativo al arrendamiento financiero de correspondiente a un usufructo, al no haber considerado una factura que se ha recibido en el ejercicio 2021, por lo que se ha procedido a registrar un aumento del epígrafe “Acreedores por arrendamiento financiero” del pasivo no corriente del balance en 95 mil euros, una disminución del epígrafe “Acreedores por arrendamiento financiero” del pasivo corriente del balance en 95.200 euros y un incremento del epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto en 95.110 euros.

El epígrafe de “Inmovilizado en curso” del activo no corriente del balance incluía dos elementos de inmovilizado en curso correspondientes a proyectos que resultaron fallidos en ejercicios anteriores a 2020, por lo que se ha procedido a minorar el citado epígrafe en 54.908 euros y a minorar el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto en el mismo importe.

La sociedad ha venido registrando como construcción el importe correspondiente a unos terrenos, por lo que se ha procedido a reclasificar el elemento (294.265 euros) y a dar de baja la amortización acumulada registrada por este elemento hasta la fecha, incrementándose los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente del balance y el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto en 33.970 euros.

Como resultado de los encargos como Medio Propio en junio de 2021a su sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz MP SPE SLU, se han recibido y emitido facturas con devengo en los ejercicios 2020 y ejercicios anteriores por importe de 56.865 euros y 328.942 euros, respectivamente, por lo que ha registrado un gasto en el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto por 328.942 euros y un gasto en el epígrafe “Aprovisionamientos” por 56.865 euros frente a un incremento en 385.807 euros en el epígrafe “Proveedores, empresas del grupo y asociadas” del pasivo corriente del balance.

Durante los ejercicios 2014 a 2019 la entidad no registró los cánones aplicables por convenio en el edificio Horizonte (Vejer). En consecuencia, se ha procedido a disminuir los epígrafes “Otros créditos con las Administraciones Públicas” del Activo corriente del balance y el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto en 39.549 euros.

Como consecuencia del pago en el ejercicio 2021 a los empleados de la Entidad de la revalorización aprobada en los PGE del ejercicio 2019 y con devengos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020, que han ascendido a 67.727 y 68.631 euros, respectivamente, se ha procedido a reducir el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto en 67.727 euros, a incrementar en 54.016 y 14.615 euros los epígrafes de “Sueldos, salarios y asimilados” y “Cargas sociales” de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, y a incrementar el epígrafe “Personal (remuneraciones pendientes de pago)” del pasivo corriente del balance en 136.358 euros.

La sociedad ha regularizado el pago entregado en el 2013 al Ayuntamiento de Los Barrios, lo que ha dado lugar a un descenso de 7.623 euros en el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto y un descenso por el mismo importe en el epígrafe “Otros créditos con las Administraciones Públicas” del activo corriente del balance.





La sociedad ha registrado las facturas correctivas emitidas por su sociedad participada Aparcamientos Zona Franca de Cádiz SL por plazas de parkings de clientes con contratos no vigentes correspondientes a ejercicios anteriores a 2020. Como consecuencia, se ha procedido al registro de un incremento en el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto y un incremento en el epígrafe de “Clientes, empresas del grupo y asociadas” del activo corriente del balance por un importe de 37.868 euros.

Asimismo, durante los ejercicios 2018 y 2019 la entidad no registró la repercusión a su sociedad participada DEZF de los gastos por seguro de responsabilidad civil. Por consiguiente, se ha procedido a registrar un incremento en el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto y un incremento en el epígrafe de “Clientes, empresas del grupo y asociadas” del activo corriente del balance por un importe de 3.348 euros.

Adicionalmente, se ha registrado la anulación de recibos de IBI Rota de los ejercicios 2020, 2019 y 2018, lo que ha generado un incremento de 20.002 euros en el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto, un incremento de 9.702 euros en el epígrafe “Tributos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, y un incremento en el epígrafe de “Otros créditos con las Administraciones Públicas” del activo corriente del balance por un importe de 29.704 euros.

La sociedad no registró en el ejercicio 2020 una factura a un cliente de Los Pastores (Algeciras) por un importe de 20.697 euros, por lo que se ha procedido a incrementar el epígrafe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del activo corriente del balance y a incrementar el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En el ejercicio 2020 se recibieron facturas con devengo del gasto en el ejercicio 2020 por importe de 81.983 euros por la comunidad de propietarios de diversas naves, procediéndose a incrementar en el citado importe el epígrafe de “Servicios Exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y el epígrafe “Proveedores” del pasivo corriente del balance adjunto.

La sociedad ha recibido facturas correspondientes a consumo de agua en el ejercicio 2021 correspondientes al ejercicio 2020 por un importe de 6.921 euros, por lo que se ha registrado un incremento por este importe en los epígrafes de “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunto y “Proveedores” del pasivo corriente del balance adjunto.

Por último, la sociedad ha abonado en el ejercicio 2021 reclamación de intereses de demora por parte de UTE Urbanización El Portal correspondiente a los ejercicios 2017 a 2020 por el periodo transcurrido desde la liquidación definitiva hasta la fecha de devolución efectiva de la garantía constituida para la ejecución del contrato, por lo que se ha procedido a disminuir el epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del patrimonio neto por un importe de 11.497 euros, el epígrafe “Gastos financieros” por un importe de 4.286 euros y a aumentar el epígrafe “Proveedores” del pasivo corriente del balance por un importe de 15.783 euros.

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 2020, 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 formuladas del ejercicio 2020, 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 2021:

	Euros
<b>Patrimonio Neto al 1 de enero de 2021 según Cuentas Anuales (*)</b>	<b>83.205.757</b>
<b>Impactos por correcciones anteriores a 1 de enero de 2020</b>	
- Prescripción de las Actas de Reintegro del año 2004-05 de subvenciones Reindus	253.518
- Reconocimiento de menor ingreso por exceso de imputación al Recurso de Sociedades en 2020	122.392
- Defecto amortización 2018-2019	(305.767)
- Reversión de deterioro de elemento subvencionado en la parte irreversible en 2018	(29.891)
- Defecto de gasto financiero en el ejercicio 2018 en arrendamiento financiero	95.110
- Baja elementos de inmovilizado en curso de proyectos fallidos en ejercicios anteriores a 2020	(54.908)
- Reclasificación Nave a terreno-reversión amortización	33.970
- Regularización acuerdo Medio Propio DEZF ejercicios 2018 y 2019	(328.942)
- Canon por parcela en edificio Vejer según convenio años 2014 a 2019	(39.549)
- Gastos de personal no registrados en el ejercicio 2019	(67.727)
- Regularización de pago al Ayuntamiento de Los Barrios 2013	(7.623)
- Abonos emitidos por AZF relativos a ejercicios anteriores a 2020	37.868
- Repercusión gastos seguros 2018 y 2019 a DEZF	3.348
- Anulación recibos IBI Rota años 2018 y 2019	20.002
- Intereses UTE Urbanización El Portal ejercicios 2017 a 2019	(11.497)
<b>Patrimonio Neto al 1 de enero de 2021 tras correcciones</b>	<b>82.926.061</b>

(\*) Obtenido de las cuentas anuales del ejercicio 2020

Conciliación Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020:

	Euros
<b>Resultado del ejercicio 2020 según Cuentas Anuales (*)</b>	<b>(4.169.547)</b>
<b>Impactos por correcciones del ejercicio 2020</b>	
- Factura Parcela Los Pastores (Algeciras)	20.697
- Regularización acuerdo Medio Propio DEZF	(56.865)
- Gastos de personal no registrados	(68.631)
- Registro cuotas de comunidad	(81.983)
- Registro consumo agua	(6.923)
- Anulación recibos IBI Rota	9.702
- Reconocimiento de menor ingreso por exceso de imputación al Recurso de Sociedades	(122.392)
- Reversión de deterioros de elementos subvencionados en la parte irreversible	(469.221)
- Intereses UTE Urbanización El Portal	(4.286)
<b>Resultado del ejercicio 2020 tras correcciones</b>	<b>(4.949.449)</b>

(\*) Obtenido de las cuentas anuales del ejercicio 2020

Por otro lado, se ha procedido a reclasificar 99.798 euros del epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance al epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" del pasivo corriente del balance a cierre del ejercicio 2020 adjunto, correspondientes a las deudas por IBI del Ayuntamiento de Algeciras.





h) *Agrupación de partidas-*

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

i) *Partidas corrientes y no corrientes-*

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### 3. Aplicación del resultado

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

	Euros	
	2021	2020
<u>Base de reparto</u>		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(3.734.328)	(4.949.449)
<u>Aplicación</u>		
Resultado negativo de ejercicios anteriores	(3.734.328)	(4.949.449)

### 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 2021 y 2020, 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	5-10
Mobiliario y enseres	5-13
Equipos informáticos	5-15
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-*

Activos financieros

*Clasificación-*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:





- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.
- c) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad 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.

- d) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

#### *Valoración inicial-*

Los activos financieros a coste amortizado se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, 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 activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.





Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior 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 de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto positivo.

#### *Deterioro-*

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el siguiente: tras la realización de un análisis exhaustivo de la situación específica de sus cuentas por cobrar, la Sociedad provisiona aquellas sobre las que se hayan podido sufrir demoras y que puedan llegar a suponer algún quebranto, entendiéndose por tales aquellas con una antigüedad superior a 360 días y aquellas ostentadas frente a sociedades en situación concursal. La Sociedad no se provisiona las cuentas por cobrar vencidas con Administraciones Públicas.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, 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 o las titulizaciones 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, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, 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 titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

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.





### Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a) Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos 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.

- b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### Instrumentos de patrimonio

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

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de cambio y los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica 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 con los cambios del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- a) Coberturas de valor razonable: En este caso, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en resultados.





- b) 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.
- c) Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero: este tipo de operaciones de cobertura están destinadas a cubrir el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes y asociadas y se tratan como coberturas de valor razonable por el componente del tipo de cambio.

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.

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 registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente de los servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

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.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo. En la memoria deberá incluirse información acerca de los juicios realizados en relación con el registro de los dividendos en estos casos.

Las primas de asistencia a la junta general y los gastos necesarios para su celebración se contabilizan en la fecha en que se incurren en la partida «Otros gastos de explotación» dado que el importe de las mismas tiene un carácter puramente compensatorio.

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 2021 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 2021 asciende a 75.349 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.

n) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-*

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	2.883.213	-	-	(52.476)	2.830.737
Derecho de uso	15.119.950	-	-	-	15.119.950
Aplicaciones informáticas	1.888.249	-	-	-	1.888.249
<b>Total coste</b>	<b>19.891.412</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(52.476)</b>	<b>19.838.936</b>

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	(2.060.051)	(563.203)	-	26.665	(2.596.589)
Aplicaciones informáticas	(1.888.249)	-	-	-	(1.888.249)
<b>Total amortización</b>	<b>(3.948.300)</b>	<b>(563.203)</b>	<b>-</b>	<b>26.665</b>	<b>(4.484.838)</b>

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	19.891.412	19.838.936
Amortizaciones	(3.948.300)	(4.484.838)
<b>Total neto</b>	<b>15.943.112</b>	<b>15.354.098</b>





Ejercicio 2020

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

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

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

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 2021 se ha formalizado la redención de un censo reservativo, cuyo importe de liquidación ha ascendido a 137.239 euros, generando un beneficio de 111.428 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. El Consorcio solicitó al Ayuntamiento de Jerez información sobre el proceso de regularización de la situación catastral y registral del inmueble, habiéndose trabajado en la forma de regularización que se tramitó con la Subsecretaría de Hacienda y el propio Ayuntamiento. Siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial de la Administración General del Estado en su Informe Provisional de Auditoría, en el ejercicio 2017 se procedió a deteriorar la totalidad la totalidad de las inversiones realizadas en dicho inmueble en concepto de obras de adecuación para Centro de Negocios, recogido en la partida "Inversiones Inmobiliarias-Construcciones" del





Balance adjunto, contra la partida Deterioro y Resultados por enajenaciones de inmovilizado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, 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 ascendía a 3.998.483 euros, contra la partida “Subvenciones de Capital traspasadas al ejercicio” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias (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 30 de julio de 2021 se ha realizado el Acta de Adscripción, produciéndose la inscripción registral de la misma el 6 de septiembre. En este sentido, y siguiendo el criterio establecido por la Oficina Nacional de Contabilidad, tras la consulta planteada por la Intervención Territorial de la Administración del Estado, el Consorcio se ha registrado en el ejercicio una reversión de deterioro por importe de 165.099 euros recogido en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2021 adjunta.

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2021 asciende a 1.888.249 euros.

## 6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2021 y 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021

	Saldo al 31/12/2020	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2021
Coste:					
Solares					
De uso propio	7.459.467	210.188	-	-	7.669.655
Construcciones					
Para uso propio	5.967.431	136.362	-	-	6.103.793
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.730.758	5.997	-	-	8.736.755
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3.573.853	-	-	(20.728)	3.553.125
Inmovilizaciones materiales en curso y Anticipos	913.878	3.188.805	-	-	4.102.683
Otro inmovilizado	1.978.963	56.666	-	-	2.035.629
<b>Total coste</b>	<b>28.624.350</b>	<b>3.598.018</b>	<b>-</b>	<b>(20.728)</b>	<b>32.201.640</b>
Deterioros	(1.581.448)	-	-	-	(1.581.448)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(2.554.208)	(82.226)	-	9.021	(2.627.413)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(6.364.522)	(263.230)	-	-	(6.627.752)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.644.275)	(118.141)	-	-	(2.762.416)
Otro inmovilizado	(1.781.493)	(70.172)	-	-	(1.851.665)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(14.925.946)</b>	<b>(533.769)</b>	<b>-</b>	<b>9.021</b>	<b>(15.450.694)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>13.698.404</b>	<b>3.064.249</b>	<b>-</b>	<b>(11.707)</b>	<b>16.750.946</b>





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
<b>Total coste</b>	<b>30.557.272</b>	<b>602.990</b>	<b>-</b>	<b>(2.535.912)</b>	<b>28.624.350</b>
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)	(264.833)	-	.	(6.364.522)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2.523.822)	(120.453)	-	.	(2.644.275)
Otro inmovilizado	(1.714.337)	(67.156)	-	.	(1.781.493)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(15.954.351)</b>	<b>(575.530)</b>	<b>-</b>	<b>1.603.935</b>	<b>(14.925.946)</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>14.602.921</b>	<b>27.460</b>	<b>-</b>	<b>(931.977)</b>	<b>13.698.404</b>

Durante el ejercicio 2021 y con motivo de la operación de compraventa de parcelas descrita en la Nota 11.3 de esta memoria, el Consorcio ha registrado, en la partida "Inmovilizaciones materiales en curso y Anticipos" un importe de 3.100.000 euros correspondiente al valor de la parcela P2 del Polígono Industrial Tiro Janer sito en la localidad de San Fernando.

En el ejercicio 2020, el Consorcio adquirió, mediante permuta de inmuebles, 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 registraron los costes relativos a las obras de demolición de determinadas naves situadas en el Polígono del Recinto Exterior (denominadas Naves Edesur) por un importe de 41.427 euros, cuyo coste total a 31 de diciembre de 2021 asciende a 72.780 euros y se adquirieron 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 2020, 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, 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. Dicho importe se cobró el 21 de julio de 2021, registrándose la baja en el citado epígrafe (véase Nota 9.3 de la memoria adjunta)

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascienden a un importe total de 8.943.962 euros y 8.114.307 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 2021. 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 2021 y 2020, 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. Durante el ejercicio 2021 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. A fecha de formulación de estas cuentas, no ha habido avance alguno en los trámites necesarios por parte del Ministerio de Hacienda.
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 del 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 2021 ni de ejercicios anteriores importe alguno por este concepto.

5. En el período 1990-1994 el Consorcio realizó importantes inversiones en el 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, compensando 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 ascendía al 31 de diciembre de 2020 a 275.162 euros figurando registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2020.

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 presentó 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 aprobó la liquidación de la Sentencia. Finalmente, la Sala de Sevilla, en el ejercicio 2021, ha rechazado el incidente, dándose por concluido este pleito y resultando un saldo a favor del Consorcio por importe de 50.481 euros. Por dicho motivo, el Consorcio ha registrado la baja de la deuda recogida en la partida de “Proveedores de Inmovilizado al corto plazo” del Balance de Situación adjunto, por importe total de 321.718 euros, y un crédito, en la partida de “Deudores a corto plazo” por importe de 50.481 euros. Adicionalmente, y estimándose por parte de los administradores de la Entidad las dificultades para el cobro de esta liquidación, se ha recogido un deterioro por operaciones comerciales por el mismo importe, recogido en la partida “Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.





## 7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021	Euros				
	Saldo al 31/12/2020	Altas/Dotaciones	Trasposos	Bajas/Reversiones	Saldo al 31/12/2021
<b>Coste</b>					
Suelo	44.409.605	-	294.265	(50.903)	44.652.967
Construcción	201.344.942	54.491	(294.265)	(3.506.245)	197.598.923
Construcción y Terrenos en curso	16.323.651	700.416	-	-	17.024.067
<b>Amortización acumulada</b>	(40.216.122)	(3.918.375)	-	2.392.338	(41.742.159)
<b>Deterioro</b>	(16.232.504)	(426.467)	-	1.640.706	(15.018.265)
<b>Total coste neto</b>	<b>205.629.572</b>	<b>(3.589.935)</b>	<b>-</b>	<b>475.896</b>	<b>202.515.533</b>

Ejercicio 2020	Euros				
	Saldo al 31/12/2019	Altas/Dotaciones	Trasposos	Bajas/Reversiones	Saldo al 31/12/2020
<b>Coste</b>					
Suelo	44.451.743	-	-	(42.138)	44.409.605
Construcción	222.604.147	14.969	(6.341.717)	(14.932.457)	201.344.942
Construcción y Terrenos en curso	16.285.071	62.703	(24.123)	-	16.323.651
<b>Amortización acumulada</b>	(42.471.411)	(4.450.926)	-	6.706.215	(40.216.122)
<b>Deterioro</b>	(28.322.862)	(1.560.556)	6.365.840	7.285.074	(16.232.504)
<b>Total coste neto</b>	<b>212.546.688</b>	<b>(5.933.810)</b>	<b>-</b>	<b>(983.306)</b>	<b>205.629.572</b>

Durante el ejercicio 2019 se ha traspasado un importe de 294.265 euros desde la partida de “Construcciones” a la partida de “Terrenos” en relación a los costes de adquisición y regularización del registro contable de unos terrenos situados en el Polígono del Recinto Exterior

Por otra parte, con motivo de la finalización de determinados contratos de usufructos durante el ejercicio 2021, se ha procedido a dar de baja los citados inmuebles, cuyo detalle se recoge en esta misma nota.

### 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 ejercitó 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, recibándose, 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. Con fecha 11 de mayo de 2021 el Juzgado de 1ª Instancia envió Diligencia de Ordenación dando traslado de las comunicaciones del Registro de la Propiedad de Ubrique en cuanto a la inscripción de la resolución contractual de las fincas. El Consorcio ha requerido a Tavizna Industrial la citada factura rectificativa sin éxito hasta la fecha.

## 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	(Euros)	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Anticipos de compra del terreno “CASA”	9.297.686	9.297.686
Derechos Edificabilidad “Sancho Dávila” (Puerto Real)	3.524.116	3.524.116
Obras en curso “Venta Martín” (Benaocaz-Tavizna)	138.592	138.592
Nave Recinto Exterior – Abelló Linde	2.392.040	2.377.644
Proyecto Zona Base Recinto Exterior	595.277	521.878
Otros	1.076.356	463.735
<b>Total</b>	<b>17.024.067</b>	<b>16.323.651</b>
Deterioro	(1.779.546)	(1.779.546)
<b>Total neto</b>	<b>15.244.521</b>	<b>14.544.105</b>

Por otra parte, la Entidad tiene registrado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 un deterioro por importe total de 1.779.546 euros en base a determinadas valoraciones solicitadas a expertos independientes.

En relación a los activos sitios en la capital, denominados “CASA”, la dirección del Consorcio entiende (y así se ha expresado en las Memorias de ejercicios anteriores) que este deterioro será revertido en los próximos ejercicios, ya que sobre estos terrenos está planeada la construcción de un nuevo Hospital. Se remitieron escritos en el ejercicio 2020, (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 en virtud del convenio suscrito en el ejercicio 2009, y se compensen importes invertidos en los citados terrenos, que ascienden a la fecha a 12 millones de euros aproximadamente.

No obstante, en mayo de 2021 por parte del Consorcio se realizó propuesta a la Junta de Andalucía para una posible permuta por los terrenos propiedad de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía situados en la localidad de Los Barrios (Cádiz) del nuevo Recinto Fiscal Bahía de Algeciras y sobre los que, por un lado, el Consorcio de la Zona Franca suscribió en el ejercicio 2018 un contrato de arrendamiento por una superficie aproximada de 90 mil m<sup>2</sup> y, por otro lado, sobre una superficie colindante aproximada de 36 mil m<sup>2</sup> se adquirió la concesión a Parques Logísticos del Sur SL en el ejercicio 2015. A fecha de formulación de estas cuentas, se está trabajando, por parte de los distintos departamentos técnicos de los organismos de la Junta de Andalucía en esta propuesta, existiendo comunicaciones en ambos sentidos, en las que se da traslado de las distintas documentaciones catastrales y económico financieras necesarias para la operación de permuta y/o liquidación del convenio indicada anteriormente.





### 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 2021	Euros				
	Importe inicial a valor actualizado	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2021	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Glorieta	1.960.271	2.538.475	30.235	10.032	-
Estadio Carranza	4.512.012	6.388.670	123.581	-	-
Edificio Astarté	328.870	315.638	27.107	17.379	-
Parque de Poniente	159.380	211.058	15.345	20.490	9.575
Tartesos	855.235	1.067.069	101.815	114.738	52.948
Nave Airbus	1.238.550	2.038.604	52.170	169.281	117.308
	<b>9.054.318</b>	<b>12.559.514</b>	<b>350.253</b>	<b>331.920</b>	<b>179.831</b>

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	74.081	264.768
	<b>11.312.998</b>	<b>14.641.028</b>	<b>1.332.590</b>	<b>390.595</b>	<b>461.467</b>

Asimismo, el Consorcio ha registrado un deterioro asociado a dichos usufructos por importe de 7.128 euros (361.008 euros en 2020) y ninguna reversión de deterioro (211.550 euros en el ejercicio 2020). 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 2021, el Consorcio ha registrado la baja de tres 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 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	2020
Derechos Edificatorios Sancho Dávila-Aparcamiento Puerto Real	3.524.116	3.524.116
Aparcamiento Glorieta	378.489	425.968
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	669.123	685.722
Aparcamiento Loreto	2.231.039	2.267.897
Aparcamientos Estadio Carranza	6.413.159	6.517.752
<b>Deterioros</b>	<b>(1.188.358)</b>	<b>(1.188.358)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>12.027.568</b>	<b>12.233.096</b>

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 77.443 y 68.914 euros en los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente.

En relación a los activos descritos como “Derechos Edificatorios Sancho Dávila – Aparcamiento Puerto Real”, durante el ejercicio 2021 el Consorcio ha llegado a un pre-acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real para la resolución del convenio formalizado en el ejercicio 2013, para una operación de permuta de inmuebles. A fecha de formulación de estas cuentas, los inmuebles que en dicha permuta adquiriría el Consorcio están siendo valorados por los técnicos de ambas instituciones, estimándose unos valores de 3,5 millones de dichos activos, no existiendo por tanto, indicios de deterioro sobre los derechos registrados por la Entidad. Los administradores del Consorcio estiman que, durante el ejercicio 2022 se podrá formalizar dicho acuerdo y disponer de las correspondientes tasaciones definitivas de los inmuebles objeto de permuta.

#### 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 2021, el Consorcio ha procedido a actualizar las valoraciones existentes de estos terrenos, provocando una reversión de deterioro por importe de 444.921 euros (deterioro en el ejercicio 2020 por importe de 42.529 euros), registrado en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2021 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. A fecha de formulación de estas cuentas no ha habido modificaciones urbanísticas que afecten a estas parcelas, no existiendo indicios de deterioro al respecto de estos activos.

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 2021 la correspondiente corrección. Dicha corrección ha arrojado unos deterioros por importe de 72.725 euros y unas reversiones por importe de 193.056 euros (941.877 euros de deterioro en 2020 y una reversión de 1.823.779 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 encuentra 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. En el ejercicio 2021 se ha realizado 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 del ejercicio 2020 adjunta. Durante el ejercicio 2021 se ha recibido oferta de intención de compra por el valor publicado de tasación de la parcela.

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. En el ejercicio 2019 se produjo un aumento de la citada ayuda, del 80% al 99,41%. En el ejercicio 2020 se recibió tanto el importe correspondiente al citado aumento (191.581 euros) como el 5% en concepto de retención de la ayuda que ascendía a 38.316 euros.

Con fecha 24 de febrero de 2015 el Consorcio firmó un convenio de colaboración con la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación del Campo de Gibraltar y la Fundación INCYDE para la creación de un vivero de empresas en la zona de influencia de la Entidad. Estas obras fueron finalizadas en el ejercicio 2016, procediéndose a su comercialización. El coste total de las mismas ascendió a 1.790.988 euros, recogidos en la partida Inversiones Inmobiliarias del Balance adjunto. Asimismo, fueron cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, durante el ejercicio 2019 se produjo un aumento de la misma, del 80% al 99,41%, por importe de 356.147 euros que se cobró en el ejercicio 2020. También en dicho ejercicio se recibió el 5% en concepto de retención de la ayuda, por importe de 71.229 euros

#### 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 m<sup>2</sup> 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 2021 y 2020 por importe de 2.356.437 y 2.393.781 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, procediendo a una reversión de deterioros de ejercicios anteriores por importe de 99.204 euros.

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 2021 sobre estos activos han arrojado unas reversiones de deterioro de 165.099 euros y unos deterioros de 487.077 euros de ejercicios anteriores (705.602 euros en el ejercicio 2020) recogido en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2021 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 10.445.910 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 firmó, 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 m<sup>2</sup>, 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 2021 y 2020 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 procedió 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 del ejercicio 2020 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. Para la financiación de esta actuación, el Pleno del Consorcio aprobó el 14 de abril de 2021 un préstamo con la entidad financiera Caja Rural por importe de 3.300.000 euros. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, el Consorcio ha presentado una solicitud de ampliación de la ayuda inicialmente concedida, motivada por el incremento en los costes de ejecución de la obra (por el aumento del precio de la materia prima) y por la necesidad sobrevenida de la ampliación de algunas partidas, al tenerse que realizar obras para el suministro eléctrico y abastecimiento de agua de toda la parcela.

### 7.8. Ampliación Zona Franca y Recinto Fiscal Bahía de Algeciras

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 Cádiz, 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 2021 unos importes por el valor neto actualizado de dichas instalaciones de 32.105.181 euros (32.908.774 euros en 2020) 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 arrojó unas pérdidas de 616.410 euros recogidos en la partida de "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 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.

En el mes de diciembre de 2021 se ha firmado un contrato de arrendamiento con el Ministerio del Interior para la instalación de los servicios de la Dirección General de la Guardia Civil en el Edificio de Oficinas (EDO), por un plazo principal de 10 años.

En relación con el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, 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.

Por otra parte, el 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 terrenos colindantes a los descritos anteriormente, denominados CST. 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 2021 y 2020 unos importes de 5.973.679 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 m<sup>2</sup> 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. Durante el ejercicio 2021 han comenzado las obras de cerramiento y acondicionamiento del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, que se encuentran financiadas mediante un préstamo con la entidad Caja Rural (Véase Nota 16). Adicionalmente, se ha aprobado la Oferta Pública de arrendamiento del Recinto Fiscal, para lo que, con anterioridad a la formulación de estas cuentas, se ha suscrito un contrato con expertos independientes de comercialización de las tres parcelas ubicadas en el Recinto.

### 7.9. Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante los ejercicios 2021 y 2020 se resume a continuación:

Ejercicio 2021

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Edificio Carranza y Glorieta (*)	80.918	(48.121)	32.797	81.841	49.044
<b>Total</b>	<b>80.918</b>	<b>(48.121)</b>	<b>32.797</b>	<b>81.841</b>	<b>49.044</b>

(\*) 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 4.634 euros.

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
<b>Total</b>	<b>59.708</b>	<b>(13.618)</b>	<b>49.090</b>	<b>102.577</b>	<b>56.487</b>

(\*) 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.

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 2021 a 8.984.914 euros (9.687.271 euros en el ejercicio 2020) (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2021 a 2.884.417 euros (2.872.594 euros en 2020).

La situación, al cierre del ejercicio 2021, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

2021	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
<b>Edificios Comerciales</b>			
Aparcamientos	16.711	468	16.243
Censos reservativos	63.756	63.756	-
Locales	13.161	11.152	2.009
Naves	192.444	159.134	33.310
Oficinas	43.315	37.163	6.152
Parcelas	265.148	140.059	125.089
Otras instalaciones	1.555	591	964
	<b>596.090</b>	<b>412.323</b>	<b>183.767</b>

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
<b>Edificios Comerciales</b>			
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
	<b>573.286</b>	<b>405.746</b>	<b>167.540</b>

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 2021 y 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	
	2021	2020
Menos de un año	9.061.120	9.226.686
Entre uno y cinco años	14.303.694	14.742.183
Más de cinco años	30.238.258	19.882.535
<b>Total</b>	<b>53.603.072</b>	<b>43.851.403</b>

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, 412.323 metros cuadrados (405.746 metros cuadrados en 2020), 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 2021 a un importe total de 8.984.914 euros (9.687.271 euros en 2020) (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 2021

	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	(1.137.373)	(1.137.373)
Valor neto contable al 31 de diciembre 2021	13.982.797	13.982.797

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	14.711.965	14.711.965

Con fecha 1 de abril de 2018 se firmó un contrato de arrendamiento con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía por un periodo de 50 años 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	
	2021	2020
Pagos mínimos futuros	23.603.333	24.102.874
Opción de compra	-	-
Gastos financieros no devengados	(11.207.749)	(11.593.215)
Valor actual	12.395.583	12.509.659

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	
	2021	
	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año	499.541	117.656
Entre uno y cinco años	2.497.707	646.040
Más de cinco años	20.606.084	11.631.887
Menos parte corriente	(499.541)	(117.656)
Total no corriente	23.103.791	12.277.928

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 2021 y 2020 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado				
Deudores por cánones (a)	466.341	465.177	-	-
Créditos personal	6.862	5.392	8.085	10.921
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	10.607
Depósitos y fianzas(b)	301	301	56.011	56.011
Partidas pendientes de aplicación	-	-	1.207	1.207
Deterioro	(464.377)	(455.788)	(2.371.128)	(2.371.128)
<b>Total</b>	<b>9.127</b>	<b>15.082</b>	<b>281.666</b>	<b>284.502</b>

- (a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020.  
 (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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 son las siguientes:

Beneficiario	Fecha de concesión	Fecha de ampliación	Euros		Tipo de interés	Plazo
			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 Euríbor. 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 2021 y 2020 es la siguiente:





31/12/2021		% 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	(482.853)	(305.205)	(328.773)	(33.978)	(33.978)	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	54.313	54.096	147.496	217.601	217.601	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100,00%	3.010	136.943	114.036	358.533	475.579	475.579	-	-	-	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50,00%	150.000	(11.175)	(11.942)	60.620	198.678	99.339	-	-	-	-
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	-	52,00%	3.967.000	(9.191)	(9.325)	(23.950.398)	(19.992.723)	(10.396.216)	-	-	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	-	100,00%	9.000.000	(134)	(134)	(19.046.357)	(10.046.491)	(10.046.491)	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	297.905	188.071	610.729	801.900	400.950	-	-	-	-
<b>Total</b>									<b>21.088.466</b>	<b>-</b>	<b>(21.088.466)</b>	<b>-</b>
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	(394.330)	(310.345)	(18.428)	271.227	271.227	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	108.108	78.518	282.705	364.233	364.233	-	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>Total</b>									<b>21.088.466</b>	<b>-</b>	<b>(21.088.466)</b>	<b>-</b>

- (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 registró 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) Concurso de acreedores de esta sociedad participada finalizado en 2021.





La relación de empresas del grupo y asociadas, así como la información relacionada con ellas al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Denominación	Domicilio y Privacidad
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Desarrollo Empresarial
Escuela de Negocios	Jerez, Formación
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
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (En Liquidación)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Poweraster Solar, S.L.	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Producción y Comercialización de Energía

En base a los registros contables de las sociedades participadas, la Dirección del Consorcio ha elaborado unos estados financieros consolidados provisionales, las cuales serán formuladas por 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 2021, 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
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50%	Proporcional
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (En Liquidación) (a)	-	52%	Global
Poweraster Solar, S.L.	-	50%	Proporcional

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





### 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	5.301.593	5.354.285
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	5.365.365	5.550.273
Deudores varios	5.283.736	7.749.056
Personal	2.448	840
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	302.551	204.537
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.590.795)	(3.536.639)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(585.154)	(823.809)
Deterioro de deudores varios (a)	(5.190.799)	(5.140.318)
	<b>6.888.945</b>	<b>9.358.225</b>

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2021 y 2020 en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021	Euros				
	Saldos a 31/12/20	Adiciones	Trasposos	Reversiones	Saldos a 31/12/21
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.536.639)	(243.165)	8.589	180.420	(3.590.795)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(823.809)	-	-	238.655	(585.154)
Deterioro de deudores varios (a)	(5.140.318)	(50.481)	-	-	(5.190.799)
	<b>(9.500.766)</b>	<b>(293.646)</b>	<b>8.589</b>	<b>419.075</b>	<b>(9.366.748)</b>

Ejercicio 2020	Euros				
	Saldos a 31/12/19	Adiciones	Trasposos	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)
	<b>(9.050.085)</b>	<b>(681.144)</b>	<b>12.673</b>	<b>217.790</b>	<b>(9.500.766)</b>





- (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 los ejercicios 2019 y 2020 se recibieron unos importes de 27.804 y 12.331 euros respectivamente como consecuencia de las retenciones practicadas en los haberes que percibe D. Miguel Osuna Molina por este concepto. El 5 de marzo de 2021 se recibió un tercer importe de 15.801 euros.

Durante el ejercicio 2020, se promovió 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. En un principio, todas las resoluciones recibidas, tanto del Tribunal de Cuentas, como del Juzgado, apoyaban las tesis de las Abogacías del Estado respectivas. Sin embargo, una vez abierta la fase de liquidación, el Juez Civil ordena la suspensión y requiere para ello al Tribunal de Cuentas, que inicialmente se ha opuesto y que a fecha de formulación de estas cuentas, están pendientes de su respuesta definitiva.

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).

El detalle de la antigüedad de los clientes y deudores que presentan algún importe vencido impagado y sus correcciones por deterioro es el siguiente:

	Euros			
	2021		2020	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	253.297	(83)	2.398.632	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	524.369	(53.094)	67.886	-
Entre 90 y 180 días	264.783	(76.473)	34.213	-
Entre 180 y 360 días	795.892	(42.347)	191.396	-
Más de 360 días (*)	14.113.110	(9.194.751)	15.899.572	(9.500.766)
	<b>15.451.951</b>	<b>(9.366.748)</b>	<b>18.591.699</b>	<b>(9.500.766)</b>

(\*) En esta partida el Consorcio mantiene registrado una deuda por importe de 4,5 millones de euros con la sociedad participada Quality Food Industria Alimentaria SA (en liquidación), en relación a su posición de avalista respecto de unos préstamos formalizados con la Entidad Financiera Unicaja, sobre la cual, mantiene una provisión por responsabilidades ante terceros que asciende a 2.167.454 euros, correspondiente al 48%, recogida en la partida "Otras Provisiones-Provisiones a largo plazo" del Pasivo No Corriente del Balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2021 y 2020 (véase Nota 15.2)

#### 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.

No hay activos financieros, a excepción de los clientes que se detallan en la nota 9.3, que presenten importes vencidos e impagados a cierre de los ejercicios 2021 y 2020.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Consorcio ha mantenido la contratación de instrumentos financieros de cobertura, si bien a la fecha actual éstos no pueden considerarse como una cobertura contable eficaz.

#### 10. Instrumentos financieros derivados

El Consorcio utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, teniendo contratados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los siguientes contratos de cobertura de flujos de efectivo (véase Nota 4.f):

##### 2021

	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	-	71.133
				<b>Neto</b>	<b>-</b>	<b>71.133</b>

##### 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
				<b>Neto</b>	<b>-</b>	<b>174.857</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, la cobertura resulta eficaz.

En consecuencia, la Entidad ha registrado el importe de la actualización de la valoración del instrumento derivado del ejercicio 2021 citado con cargo al epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 adjunta, por un importe de 103.724 euros (132.606 euros en el 2020).

#### 11. Existencias

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2021 es la siguiente:





Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/20	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/21
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	1.783.170	-	(260.021)	-	1.523.149
Terrenos P.I. Tiro Janer	7.429.797	-	(7.429.797)	-	-
<b>Total "Terrenos y solares"</b>	<b>9.212.967</b>	<b>-</b>	<b>(7.689.818)</b>	<b>-</b>	<b>1.523.149</b>

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	Trasposos	Saldo al 31/12/20
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	1.819.028	-	(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
<b>Total "Terrenos y solares"</b>	<b>10.494.519</b>	<b>-</b>	<b>(1.281.552)</b>	<b>-</b>	<b>9.212.967</b>

#### 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 2021, el Consorcio es propietario de una superficie total de 14.915 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 2021 se han vendido las parcelas 6.3, 9.9 y 5.5, por un importe de 123.281 euros. En el ejercicio 2020 se vendió 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 2021 y 2020 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 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).

El 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 resultó un saldo a favor del Ayuntamiento de 1.228.215 euros, abonado 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.

### 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 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad lucrativa total de 65.501 m<sup>2</sup> 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, S.L. 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 dio 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 fue presentada por TEN BRINKE, y contestada por el Consorcio a través de la Abogacía del Estado, estando pendiente de prueba y conclusiones. En 2021 se recibió ofrecimiento por parte de la compradora para escriturar y terminar los pleitos anteriormente comentados, ofrecimiento que ha sido aprobado por el Comité Ejecutivo del Consorcio, formalizándose la escritura de compraventa el 26 de mayo de 2021, por un importe de 7.610.000 euros más el IVA correspondiente, que ha sido abonado de la siguiente manera:

- 380.500 euros más IVA, se abonaron en el ejercicio 2019 con motivo del contrato de arras firmado entre ambas entidades
- 4.129.500 euros se han abonado en el momento de la compraventa, mediante entrega de cheque bancario
- 3.100.000 euros se abonará en especie mediante la entrega al Consorcio de la parcela P-2 debidamente urbanizada (véase Nota 6 de la memoria)

Con motivo de esta compraventa, se canceló el préstamo hipotecario comentado en los párrafos anteriores por importe de 4.500.000 euros.

## 12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Tesorería	18.685.449	23.908.912
	<b>18.685.449</b>	<b>23.908.912</b>

## 13. Patrimonio Neto y Fondos propios

En el ejercicio 2021, el Patrimonio Neto del Consorcio asciende a 90.528.572 euros (82.146.160 en 2020), tras las aportaciones ministeriales recibidas durante los ejercicios 2021 y 2020, por importes de 13.000.000 y 17.000.000 euros, respectivamente, por parte del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

El fondo de maniobra es positivo en 12 millones de euros a cierre del ejercicio 2021 (16 millones positivos a cierre del ejercicio 2020), al ser mayor el activo corriente que el exigible a corto plazo. Esta mejora respecto a ejercicios anteriores al 2020 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 de 2020. 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 alcanzadas con el Ministerio y la Delegación de Hacienda a finales del ejercicio 2020 y en el mes de abril de 2021 respectivamente. A fecha de formulación de estas cuentas se está cerrando la reestructuración de la deuda bancaria. Adicionalmente, en el citado Informe, se recoge un plan detallado de enajenación de activos, cuyos objetivos propuestos para el periodo 2021-2022 se han ejecutado en un 52% hasta la fecha de formulación de estas cuentas.





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	
	2021	2020
Subvenciones de capital no reintegrables	96.790.426	97.662.423
Subvenciones de tipos de interés de préstamos MINER no reintegrables (véase nota 16.2)	29.249	35.555
	<b>96.819.675</b>	<b>97.697.978</b>

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados			Saldo a 31/12/2021
					Saldo a 31/12/2020	Concedida durante el ejercicio 2021	31/12/2021	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2021	Otros traspasos (Regulariz)	
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.395.117	-	3.395.117	3.792.309	81.427	-	3.313.690
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	1.554.634	-	1.554.634	2.994.897	59.458	-	1.495.176
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	5.872.683	-	5.872.683	19.157.926	167.762	-	5.704.921
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf.Tecnologica	70%	235.020	-	235.020	1.148.766	18.249	-	216.770
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-15%	25.866.530	2.245.741	28.112.271	5.539.866	836.598	561.431	26.714.242
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P.I.El Olivar		1.355.090	-	1.355.090	4.655.030	142.097	-	1.212.993
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	1.387.772	-	1.387.772	1.010.862	44.260	-	1.343.513
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	472.729	-	472.729	-	1.286	-	471.443
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	835.237	-	835.237	253.571	15.614	-	819.623
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	12.077	-	12.077	99.094	4.691	-	7.386
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	308.686	-	308.686	49.342	5.319	-	303.367
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P.I. Los Isletes	35,43%	305.870	-	305.870	142.905	52.669	-	253.200
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	644.264	-	644.264	122.458	23.988	-	620.276
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	596.266	-	596.266	113.890	10.460	-	585.805
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	270.170	-	270.170	384.208	4.740	1	265.429
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	1.167.188	-	1.167.188	1.602.918	21.208	-	1.145.980
17	Comisión de la Unión Europea. FEDER P.O.Andalucía (*)	2007-2013	-	48%-100%	53.206.213	-	53.206.213	11.453.594	921.414	-	52.284.799
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2011	CERISECOR	50%	4.816	-	4.816	107.543	3.047	-	1.768
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de Rota	50%	172.062	-	172.062	1.028.733	172.061	1	-
20	Ministerio de Hacienda y Función Pública (b)	2021	Vehículos Eléctricos	100%	-	33.382	33.382	-	3.338	-	30.044
					<b>97.662.423</b>	<b>2.279.122</b>	<b>99.941.545</b>	<b>53.657.912</b>	<b>2.589.687</b>	<b>561.433</b>	<b>96.790.426</b>

(a) Durante el ejercicio 2021 se ha cobrado el Recurso de Sociedades en virtud del RDL 1/1999 correspondiente al ejercicio fiscal 2019.





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados			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	Otros traspasos (Regulariz)	
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%	6.028.906	-	6.028.906	19.001.703	156.223	-	5.872.683
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	694.362	731.437	25.866.530
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%	850.824	-	850.824	237.984	15.587	-	835.237
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%	313.766	-	313.766	44.263	5.079	-	308.686
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%	606.706	-	606.706	103.449	10.441	-	596.266
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	274.351	-	274.351	380.027	4.181	-	270.170
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%	55.156.751	-	55.156.751	10.077.072	1.376.522	574.017	53.206.213
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
					<b>99.123.530</b>	<b>2.925.745</b>	<b>102.049.275</b>	<b>50.709.228</b>	<b>2.948.684</b>	<b>1.438.168</b>	<b>97.662.423</b>

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



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 2021 y 2020 (véase Nota 15.3).

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, recibiendo, el 30 de julio de 2019, un importe de 13.047.247 euros. Durante el ejercicio 2020 se cobraron 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 36 millones de euros, incluidos los terrenos adquiridos en la compraventa de los citados inmuebles.

En relación a la Ayuda del Ministerio de Hacienda y Función Pública (numerada como 20) se recibió oficio en febrero de 2022 de la Intervención General de la Administración del Estado indicando la metodología de registro contable de los vehículos eléctricos adquiridos de forma centralizada dentro del Plan de renovación del Parque Móvil del Estado, procediendo el Consorcio a registrar, por el valor indicado en dicho oficio, el alta en su inmovilizado de los citados vehículos y, como contrapartida por el mismo valor, una Subvención dentro del epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos – Patrimonio Neto” del Balance de Situación adjunto.

## 15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance al cierre del ejercicio 2021, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				Saldo al 31/12/2021
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Aplicaciones	Trasposos	
Obligaciones con el personal	332.811	1.261	(251.931)	-	82.141
Otras provisiones a largo plazo	7.631.069	-	(89.289)	-	7.541.780
<b>Total Provisiones a largo plazo</b>	<b>7.963.880</b>	<b>1.261</b>	<b>(341.220)</b>	<b>-</b>	<b>7.623.921</b>

### 15.1. Otras provisiones a largo plazo-

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

### 15.2. Obligaciones con el personal

Con fecha 31 de marzo de 2008 el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó un plan de jubilaciones, 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 2021, el Consorcio ha atendido pagos por estos conceptos por un importe total de 250.670 euros (252.832 euros en 2020), registrando un cargo por este importe en el epígrafe “Provisiones a largo plazo-Obligaciones con el personal” antes citado.

Al 31 de diciembre de 2021, el Consorcio mantiene registrada una provisión por importe de 75.349 euros, (325.785 euros en 2020) equivalente al valor actual de las retribuciones y otros pagos comprometidos a dicha fecha, habiendo registrado una reversión de deterioro por importe de 52.447 euros (41.209 euros de deterioro en el ejercicio 2020) 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 las siguientes:

Hipótesis Actuariales	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Tipo de interés técnico	0,00%	0,00%
Tablas de mortalidad	PER2020 col 1er orden	PER2020 col 1er orden
Tasa anual de crecimiento de los salarios	1,00%	1,00%
Edad de jubilación	65 años	65 años

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

#### Ejercicio 2021

	Euros				
	Saldo al 31-12-20	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-21
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	2.646.701	-	-	-	2.646.701
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros (a)	2.386.951	-	(89.289)	-	2.297.662
<b>Total Otras Provisiones</b>	<b>7.631.069</b>	<b>-</b>	<b>(89.289)</b>	<b>-</b>	<b>7.541.780</b>

- (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 2020

	Euros				
	Saldo al 31-12-19	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-20
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	2.646.701	-	-	-	2.646.701
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros (a)	2.345.650	76.554	(35.253)	-	2.386.951
<b>Total Otras Provisiones</b>	<b>7.589.768</b>	<b>76.554</b>	<b>(35.253)</b>	<b>-</b>	<b>7.631.069</b>

- (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 2021 y 2020 es el siguiente:



Ejercicio 2021

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 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

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. Refuerza este impedimento el hecho de que el Juzgado de lo Mercantil también reconoció que el pronunciamiento que recaiga en el pleito penal al que aludimos a continuación constituye prejudicialidad penal de carácter suspensivo, con lo que deberá quedar aclarada antes de que se ejecute la Sentencia mercantil.

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, determinó 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 se 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. La sentencia resultaba favorable a los intereses del Consorcio por cuanto daba por hecha la nulidad de los acuerdos que le perjudicaban, condenando a todos los acusados, salvo a D. Miguel Osuna y a su Jefe de Gabinete (a Ana García Gallardo, con matizaciones). Las distintas partes prepararon sus recursos de casación, prosperando sólo el de ex-delegado por motivos formales (inadmisión de una prueba pericial de la empresa KPMG que se intentaba aportar al comienzo de las sesiones del juicio oral). La reciente sentencia del Tribunal Supremo ordena retrotraer actuaciones para que se celebre de nuevo la vista con admisión de dicha pericial, si bien declara la firmeza de la absolución inicial de D. Miguel Osuna y su Jefe de Gabinete. con anterioridad a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se acaban de nombrar Magistrados para componer de nuevo la Sala que haya de celebrar la segunda vista.

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”, acusaba 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 acusaba 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	89.132.630	95.376.838	60.859.244	66.390.140	149.991.874	161.766.978
<b>Total</b>	<b>89.132.630</b>	<b>95.376.838</b>	<b>60.859.244</b>	<b>66.390.140</b>	<b>149.991.874</b>	<b>161.766.978</b>

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Deudas con entidades de crédito (nota 16.1)	3.296.293	3.328.675	-	-	<b>3.296.293</b>	<b>3.328.675</b>
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 16.3)	-	-	449.576	504.670	<b>449.576</b>	<b>504.670</b>
Otros pasivos financieros (nota.16.2)	-	-	8.860.296	20.185.469	<b>8.860.296</b>	<b>20.185.469</b>
<b>Total</b>	<b>3.296.293</b>	<b>3.328.675</b>	<b>9.309.872</b>	<b>20.690.139</b>	<b>12.606.165</b>	<b>24.018.814</b>

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

2021	Euros					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 16.1)	2.827.658	72.712.593	2.345.861	2.161.314	9.085.205	<b>89.132.630</b>
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0 (nota 16.2)	48.711	46.837	45.036	23.351	-	<b>163.935</b>
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	<b>29.216.583</b>
Deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda (nota 16.2)	5.615.139	5.615.139	5.615.137	-	-	<b>16.845.415</b>
Deudas Transf.Subv. PO Andalucía FEDER 07-13 (nota 16.2)	-	-	-	-	109.545	<b>109.545</b>
Acreedores por arrendamientos financieros (nota 16.3)	301.179	125.157	129.085	133.136	11.769.202	<b>12.457.759</b>
Proveedores de inmovilizado (nota 16.2)	75.000	-	-	-	-	<b>75.000</b>
Fianzas recibidas (nota 16.2)	-	275.000	-	-	1.644.874	<b>1.919.874</b>
Derivados (notas 10 y 16.2)	71.133	-	-	-	-	<b>71.133</b>
<b>Total</b>	<b>9.012.546</b>	<b>82.937.991</b>	<b>12.298.384</b>	<b>6.481.065</b>	<b>39.261.889</b>	<b>149.991.874</b>



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	<b>95.376.838</b>
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	<b>157.628</b>
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	<b>29.216.583</b>
Deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda (nota 16.2)	5.469.901	5.469.901	5.469.901	5.469.900	-	<b>21.879.603</b>
Deudas Transf.Subv. PO Andalucía FEDER 07-13 (nota 16.2)	-	-	-	-	109.545	<b>109.545</b>
Acreeedores por arrendamientos financieros (nota 16.3)	413.535	286.846	125.157	129.085	11.902.427	<b>12.857.050</b>
Proveedores de inmovilizado (nota 16.2)	75.000	-	-	-	-	<b>75.000</b>
Fianzas recibidas (nota 16.2)	-	-	275.000	-	1.644.874	<b>1.919.874</b>
Derivados (notas 10 y 16.2)	-	174.857	-	-	-	<b>174.857</b>
<b>Total</b>	<b>9.106.934</b>	<b>13.603.671</b>	<b>82.938.434</b>	<b>12.560.968</b>	<b>43.856.971</b>	<b>161.766.978</b>

### 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 2021 y 2020 es el siguiente:

ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2021							
Euros							
Tipo de operación	Entidad Financiera	Importe Concedido/ Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo	Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
Préstamo (a)	BANKIA	4.560.000	320.470	1.333.809	Eu 6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (b)	BBVA	1.255.000	84.452	633.288	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (c)	La Caixa	7.000.000	739.612	1.969.347	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (d)	Unicaja	4.200.000	258.612	1.821.646	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (e)	Bankinter	1.168.000	77.862	626.594	EURIBOR + 2,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (f)	Caja Rural	2.414.000	119.136	1.691.720	EU 12m + 2,90	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (g)	Caja Rural	15.000.000	927.903	10.029.562	EU 12m + 2,90	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (h)	Caja Rural	1.200.000	113.886	833.717	2,90%	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (i)	Caja Rural	4.500.000	-	-	1,75%	20/12/2018	20/12/2030
Préstamo (j)	Caja Rural	2.500.000	55.595	446.788	2,75%	11/12/2019	11/12/2029
Préstamo (k)	Caja Rural	3.300.000	-	107.309	2%	14/06/2021	14/06/2029
Préstamo (l)	Aviva	70.000.000	-	69.638.850	EU 6m + 3,15	29/03/2017	29/03/2024
Póliza (m)	Caja Rural	5.200.000	14.001	-	0,95%	08/03/2021	08/03/2022
Deuda por intereses			584.764	-			
			<b>3.296.293</b>	<b>89.132.630</b>			



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 (a)	BANKIA	4.560.000	317.778	1.654.279	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (b)	BBVA	1.255.000	82.180	718.284	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (c)	La Caixa	7.000.000	663.601	2.708.958	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (d)	Unicaja	4.200.000	246.601	2.081.464	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (e)	Bankinter	1.168.000	75.942	704.457	EURIBOR + 2,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (f)	Caja Rural	2.414.000	113.216	1.812.610	EU 12m + 2,9	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (g)	Caja Rural	15.000.000	903.729	10.959.986	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (h)	Caja Rural	1.200.000	109.588	948.222	2,90%	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (i)	Caja Rural	4.500.000	223.733	4.266.865	1,75%	20/12/2018	20/12/2030
Préstamo (j)	Caja Rural	2.500.000	2.955	26.801	2,75%	11/12/2019	11/12/2029
Préstamo (k)	Aviva	70.000.000	-	69.494.912	EU 6m + 3,15	29/03/2017	29/03/2024
Deuda por intereses			589.352	-			
			<b>3.328.675</b>	<b>95.376.838</b>			

Los préstamos y pólizas vigentes a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se describen a continuación:

- 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 Villafranquina 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.
- 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.



- g) 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 pignoraticias de rentas.
- h) 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.
- i) 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 ha cancelado en el ejercicio 2021 con motivo de la operación de compraventa de los citados terrenos descritos en la Nota 11.3 de la Memoria.
- j) 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)
- k) Préstamo firmado el 14 de junio de 2021, por importe de 3.300.000 euros, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por un plazo de ocho años, para la financiación del proyecto “Incubadora de Alta Tecnología para la promoción de la innovación y transferencia de tecnología en el sector de la Economía Azul” (Zona Base), consistente en la creación de un conjunto de módulos, en la UE ZF-08 del Recinto Exterior, construidos a partir del reciclaje de contenedores de transporte marino, readaptados a usos terciarios y de hospedaje. Este proyecto está cofinanciado con Fondos FEDER del P.O. Plurirregional de España 2014-2020
- 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, con promesa de hipoteca, con una amortización única al vencimiento, pudiendo ser amortizado anticipadamente a partir del cuarto año de vigencia..
- m) Póliza de crédito formalizada el 8 de marzo de 2021 hasta el 8 de marzo de 2022 con la Entidad Caja Rural del Sur con un vencimiento principal de 12 meses destinada al pago de la deuda con proveedores corrientes. A fecha de formulación de estas cuentas no se ha renovado ni formalizado póliza alguna.

## 16.2. Derivados y Otros Pasivos Financieros

El detalle de “Otros pasivos financieros” y “Derivados” del balance al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestra a continuación:



	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0%	163.935	-	157.628	-
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	29.216.583	-	29.216.583	73.727
Deudas fraccionadas con la Delegación de Economía y Hacienda	16.845.415	5.615.138	21.879.603	16.560.949
Deudas Transf.Subv. PO Andalucía FEDER 07-13 (a)	109.545	-	109.545	-
Proveedores de inmovilizado	75.000	566.842	75.000	735.862
Fianzas recibidas	1.919.874	1.884.047	1.919.874	2.019.800
Actuaciones en Polígonos (b)	-	779.148	-	779.148
Otros	-	15.121	-	15.983
	<b>48.330.352</b>	<b>8.860.296</b>	<b>53.358.233</b>	<b>20.185.469</b>
Derivados (Nota 10)	71.133	-	174.857	-
	<b>48.401.485</b>	<b>8.860.296</b>	<b>53.533.090</b>	<b>20.185.469</b>

- (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 2021 y 2020 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.

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 resolvió 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 resolvió 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 31.12.21 por estos préstamos asciende a 10.640.000 y 18.502.857 euros, respectivamente. En los ejercicios 2021 y 2020 se han devengado 615.517 euros de coste. Adicionalmente, en este epígrafe se incluye un préstamo concedido en el ejercicio 2012, y cuyo importe pendiente de principal a 31 de diciembre de 2021 asciende a 73.726 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 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 2021 de esta deuda con el propio Estado asciende a 3.095.523 euros (5.141.188 euros en 2020), de los cuales, 661.085 euros se han devengado en el ejercicio 2021 (1.117.113 euros en el ejercicio 2020), recogiendo en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, el detalle a 31 de diciembre de 2021 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:

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	472.741	-	118.186
<b>Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía</b>		<b>1.340.927</b>	<b>1.147.741</b>	-	<b>193.186</b>
<b>Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)</b>				-	<b>(29.251)</b>
<b>Importe pendiente actualizado</b>				-	<b>163.935</b>



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	472.741	-	118.186
<b>Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía</b>		<b>1.340.927</b>	<b>1.147.741</b>	-	<b>193.186</b>
<b>Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)</b>				-	<b>(35.558)</b>
<b>Importe pendiente actualizado</b>				-	<b>157.628</b>

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 2021 y 2020, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.e), es el siguiente:

Ejercicio 2021	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2021	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2021
			En ejercicios anteriores	En 2021	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	217.292	2.491	10.225
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	161.165	3.815	19.026
<b>Total</b>	<b>414.014</b>	-	<b>378.457</b>	<b>6.306</b>	<b>29.251</b>

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
<b>Total</b>	<b>414.014</b>	-	<b>398.021</b>	<b>(19.564)</b>	<b>35.557</b>



### 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 2021

Ejercicio 2021	Euros				
	Importe inicial a valor actualizado	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2021	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Glorieta	1.960.271	2.538.475	30.235	10.032	-
Estadio Carranza	4.512.012	6.388.670	123.581	-	-
Edificio Astarté	328.870	315.638	27.107	17.379	-
Parque de Poniente	159.380	211.058	15.345	20.490	9.575
Tartesos	855.235	1.067.069	101.815	114.738	52.948
Nave Airbus	1.238.550	2.038.604	52.170	169.281	117.308
	<b>9.054.318</b>	<b>12.559.514</b>	<b>350.253</b>	<b>331.920</b>	<b>179.831</b>
<b>APPA (véase nota 8)</b>				<b>117.656</b>	<b>12.277.928</b>
<b>Total</b>				<b>449.576</b>	<b>12.457.759</b>

#### 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	74.081	264.768
	<b>11.312.998</b>	<b>14.641.028</b>	<b>1.332.590</b>	<b>390.595</b>	<b>461.467</b>
<b>APPA (véase nota 8)</b>				<b>114.075</b>	<b>12.395.583</b>
<b>Total</b>				<b>504.670</b>	<b>12.857.050</b>

### 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 2021 y 2020 se muestra a continuación:



	Euros			
	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Compensación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por contrato de arrendamiento a CLH, S.A. (a)	110.900	-	118.822	-
Otros (b)	-	-	242.527	12.365
	<b>110.900</b>	<b>-</b>	<b>361.349</b>	<b>12.365</b>

- (a) Mediante acuerdo alcanzado el día 21 de noviembre de 1995 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, se acordó compensar al Consorcio con la cantidad de 316.860 euros por el acuerdo adoptado por el Consorcio el 13 de marzo de 1995 de arrendar a precio simbólico una parcela en el Recinto Exterior a la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. Dado que el plazo del arrendamiento convenido es de 40 años, la compensación recibida por el Consorcio será imputada a resultados linealmente en dicho período.
- (b) El Consorcio firmó con fecha 20 de mayo de 2015 un Convenio de Arrendamiento con Opción a Compra con la Fundación Bahía de Cádiz para el Desarrollo Económico –CEEI- por la Nave 28 del Polígono Industrial Villa de Rota, sito en dicha localidad, recogiendo en la partida “Anticipos a largo Plazo”, del Balance de 2020 adjunto, 18.000 euros por los anticipos recibidos durante el ejercicio 2020. Con fecha 15 de diciembre de 2021 se formaliza escritura de compraventa en virtud del citado convenio, procediéndose a dar de baja la nave y los anticipos entregados a cuenta.

## 18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros			
	2021		2020	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Agencia Estatal Administración Tributaria. Deudor por Recurso de Sociedades RDL 1/1999	92.335	-	30.581	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(60.706)	-	(56.901)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	(37.477)	-	(34.913)
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	101.031	(76)	10.125	(166.566)
Ayuntamiento de Algeciras deudor/acreedor por IBI y otros conceptos	-	(54.966)	71.807	(99.798)
Ayuntamiento de Puerto Real acreedor por IBI	-	(256)	-	(256)
Ayuntamiento de Cádiz acreedor por IBI	-	(941.141)	-	(475.400)
Ayuntamiento de Cádiz deudor por ingresos indebidos	46.451	-	47.738	-
Ayuntamiento de Barbate acreedor por IBI	-	(12.945)	-	(19.656)
Ayuntamiento de Rota acreedor por IBI	-	-	29.704	-
Ayuntamiento de Vejer acreedor por IBI	-	(30.312)	-	(21.451)
Otros	62.734	(65.211)	14.582	(65.210)
	<b>302.551</b>	<b>(1.203.090)</b>	<b>204.537</b>	<b>(940.151)</b>

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 2021 y 2020, es la siguiente:



	Euros	
	2021	2020
Ventas	7.733.281	1.182.199
Arrendamientos (Notas 6.9 y 7)	8.984.914	9.687.271
Cánones (censos reservativos)	271.900	325.846
Servicios documentales	393.798	426.173
Suministros	416.229	344.096
Canon de producción y movimiento	211.746	77.904
Aparcamientos	77.443	68.914
Otros ingresos	745.304	631.594
Devoluciones de ingresos	(626.136)	(335.862)
	<b>18.208.479</b>	<b>12.408.135</b>

La totalidad de las ventas de la sociedad se han realizado en España.

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, S.L.” 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. En el ejercicio 2021 se ha formalizado un contrato de arrendamiento sobre estas instalaciones con la empresa Petaca Chico SL, por un plazo principal de 30 años.

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 2021, incluidas las subvenciones imputadas, asciende a 1.474.606 euros (1.500.940 euros al cierre del ejercicio 2020).

El importe de los activos contractuales es de 289.716 euros. Este recoge el derecho de la Sociedad a la contraprestación por las ventas y servicios prestados cuando dicho derecho no es incondicional (ventas y servicios prestados pero que se encuentran pendientes de facturar). Este importe se presenta en el balance formando parte del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestación de servicios”. Los activos contractuales se convierten en exigibles a medida que se realiza la facturación al cliente.

El importe de los pasivos por contrato recoge los anticipos recibidos de clientes que se presentan en el balance en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Anticipos de clientes” cuando su cancelación se prevea en el corto plazo, o formando parte del saldo del epígrafe “Periodificaciones a largo plazo” en caso contrario. A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el importe de los anticipos de clientes asciende a 100.953 euros (499.453 euros en el ejercicio 2020).

## 19.2. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Compras de aprovisionamientos	125.733	72.835
	<b>125.733</b>	<b>72.835</b>



En esta partida se ha recogido un importe de 96.244 euros en relación a los encargos realizados a su sociedad dependiente Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.M.E., M.P., S.A.U. en su condición de Medio Propio tras los acuerdos del Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2021, consistentes en la prestación de los servicios de conserjería de los distintos Edificios Administrativos propiedad del Consorcio, y en la cesión de sus instalaciones como Centros de Negocios.

### 19.3. Gastos de personal-

La composición del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	2.302.568	2.218.792
Indemnizaciones	-	-
Seguridad Social	708.890	683.981
Otros gastos sociales	18.658	8.533
Provisiones (nota 15.1)	(52.447)	41.209
	<b>2.977.669</b>	<b>2.952.515</b>

### 19.4. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	Euros	
	2021	2020
Deudas con entidades de crédito	3.140.965	3.320.620
Gastos devengados deudas Ministerio de Industria	1.434.923	1.764.139
Gastos por deudas con terceros y otros	778.714	771.538
<b>Total gastos financieros</b>	<b>5.354.602</b>	<b>5.856.297</b>

### 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Pérdidas por deterioro de Instrumentos de Patrimonio	-	376.554
	<b>-</b>	<b>376.554</b>



## 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	653.027	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	59.299	(152.223)
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa, S.L.	138.267	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	(57.369)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (* el 48%)	4.515.529	-
Deterioro	(585.154)	-
<b>Saldos con empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>4.780.968</b>	<b>(209.592)</b>

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.	761.034	(385.807)
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.	37.868	(380.025)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A. (* el 48%)	4.515.529	-
Deterioro	(823.809)	-
<b>Saldos con empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>4.729.812</b>	<b>(767.454)</b>

### Ejercicio 2021

	Euros	
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	305.504	(430.199)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	548.799	(737.191)
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S.A.	156.967	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	386.253	(49.935)
<b>Total</b>	<b>1.397.523</b>	<b>(1.217.324)</b>



## Ejercicio 2020

	Euros	
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	309.473	(444.295)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	548.799	(737.191)
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S.A.	156.967	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	386.253	(49.935)
<b>Total</b>	<b>1.397.523</b>	<b>(1.217.324)</b>

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 2021 y 2020, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2021, 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 129.312 euros y 128.159 euros, respectivamente. Estas retribuciones no incluyen la devolución de cantidades no percibidas según Real Decreto 20/2012.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 14.142 euros en el 2021 (16.498 euros en el ejercicio 2020).

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 2021, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2021			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	-	3	3
Otros Directivos	3	-	3	3	-	3
Personal Técnico y similares	16	11	27	15	11	26
Administrativos y Auxiliares	4	10	14	5	10	15
Otro Personal	10	3	13	8	3	11
	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>61</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>59</b>



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
	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>58</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>58</b>

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

	Nº Total a 31 de diciembre 2021			Nº Total a 31 de diciembre de 2020		
	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	-	-	-
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 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:

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	15	9
Ratio de las operaciones pagadas	17	6
Ratio de las operaciones pendientes de pago	11	37
	Importe	
Total pagos realizados	2.274.175	5.644.537
Total pagos pendientes	988.163	555.696

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 24 de febrero de 2022 ha dado comienzo la invasión de Rusia a Ucrania, dando lugar a una guerra entre ambos países cuyas consecuencias a día de hoy son todavía inciertas. Los Administradores de la Sociedad, tras evaluar la posible repercusión que esta situación pudiera causar, han considerado que ésta, a priori, no tendría impacto en sus estados financieros. Asimismo, los Administradores y la Dirección están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los posibles impactos futuros que pudieran producirse.

Durante el primer trimestre del ejercicio se han vendido seis parcelas en el Polígono Industrial El Olivar, por un importe total de 148.428 euros, así como cuatro plazas de aparcamiento en el Edificio Glorieta, por un total de 46.880 euros.

No se han producido hechos posteriores adicionales hasta la fecha de formulación que afecten de forma significativa a estas cuentas anuales.



## Consortio de la Zona Franca de Cádiz

### Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Las cifras que presentan las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 confirman la consistencia de los datos registrados en 2020, evidenciando un verdadero punto de inflexión en la situación económico financiera del Consorcio, ya que se mantiene el signo positivo de los Resultados de explotación (1,5 millones de euros), aumentado un 36% respecto a 2020; se mantiene el equilibrio financiero alcanzado en 2020, con 12 millones de fondo de maniobra para este ejercicio 2021; y se reducen, por segundo año consecutivo, los gastos financieros, en un 8% respecto al ejercicio anterior.

La mejora de estas magnitudes descritas anteriormente, unido al aumento de la cifra de negocios, fruto todo ello de la eficaz aplicación del Plan de Viabilidad del Consorcio elaborado a finales de 2020, dan como resultado final que después de reducirse las pérdidas en 2020 a la mitad, en 2021 se vuelven a reducir en un 24%.

Uno de los motivos del aumento de esta cifra de negocios obedece a la operación de venta de los terrenos del Polígono Tiro Janer, en San Fernando, que no solo ha supuesto incrementar la cifra de ventas del Consorcio, cumpliendo así su Plan de Enajenación para 2021, sino que ha propiciado la futura construcción de un parque comercial y empresarial de 20.000 metros cuadrados que generará 400 empleos directos e indirectos en dicha zona.

Otra de las operaciones que ha incidido notablemente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Balance de este ejercicio 2021 ha sido la reestructuración de la deuda que se mantenía con la D.G. de Industria por los préstamos REINDUS, llevada a cabo en el mes de diciembre de 2020, y que ha supuesto una mejora de la liquidez y la solvencia del Consorcio.

Continuando con esta reestructuración de la deuda REINDUS, en abril de 2021 se formalizó el fraccionamiento de dicha deuda con la Delegación de Hacienda, a la vez que, durante el primer semestre, se cancelaron los importes correspondientes a los expedientes más antiguos, suponiendo una reducción de más de 14 millones de euros de estos pasivos.

Al mismo tiempo, y como consecuencia de la cancelación del préstamo hipotecario que financió en su día la adquisición de los suelos del P.I. de Tiro Janer mencionado en párrafos anteriores, la deuda bancaria se ha reducido en 7 millones de euros, por lo que se ha disminuido la deuda total del Consorcio en 21 millones de euros, un 13% respecto a la vigente en el ejercicio 2020.

Cabe también destacar en este ejercicio 2021 la firma del contrato de arrendamiento de la nave 23, una de las de mayores dimensiones del Recinto Interior, con la empresa gaditana Petaca Chico, dedicada a la gestión logística y control del stock de atún y sus derivados, recuperándose, después de varios ejercicios, estas instalaciones hasta ahora ociosas tras la cancelación anticipada del contrato, en el ejercicio 2017 por parte de la mercantil Caladero S.L.

Respecto a las actuaciones en el Recinto Exterior, colindante al Recinto Fiscal de la capital gaditana, debemos mencionar que, tras la finalización del derribo, a principios de 2021, de las naves de la antigua Pastoriza, se inició el desarrollo de esta unidad de ejecución ligada directamente con la reordenación de la parcela limítrofe (antigua Ibérica Aga), permitiendo así conectar ambas. En dicha UE, se ubicará el proyecto Zona Base, consistente en la creación de un conjunto de módulos destinados a incubadoras de Alta Tecnología para la promoción de la innovación y transferencia de tecnología en el sector de la Economía Azul, cofinanciado, a través de la Fundación INCYDE, en un 80%, por FEDER dentro del Programa Operativo Plurirregional 2014-2020.

Otra de las actuaciones a resaltar es el comienzo de las obras de acondicionamiento y cerramiento del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, en el término municipal de Los Barrios, iniciadas en agosto de 2021, con un presupuesto de 2,4 millones de euros y un plazo de ejecución de 8 meses, con una superficie total de 130.000 m<sup>2</sup>.

De manera simultánea, en el primer cuatrimestre del ejercicio, se publicó la Oferta Pública para la comercialización de este suelo, industrial y logístico, destinada a operadores económicos dedicados a actividad vinculada al comercio internacional, de tal manera que, con las ventajas aduaneras y fiscales que ofrece el Recinto Fiscal, facilitará actividades íntimamente ligadas a las operaciones de import-export en torno al puerto de Algeciras.



A esta oferta se añade la publicada en febrero de 2022, correspondiente a la zona denominada Centro de Servicios al Transporte, quedándose totalmente comercializada la superficie correspondiente a este nuevo Recinto Fiscal.

Con todo ello, se prevé para el ejercicio 2022 y siguientes, una continuidad de esta evolución positiva, al estar iniciándose una serie de acciones que contribuirán a mejorar la cuenta de resultado y el balance del Consorcio. Una de estas acciones más relevantes es la reestructuración de la deuda bancaria, con la que se pretende diseñar un nuevo calendario de amortización que propiciará un aumento del fondo de maniobra y una reducción de los gastos financieros, mejorándose por tanto, la liquidez de la Entidad.



## Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

En el día de hoy, el Delegado Especial del Estado formula las Cuentas Anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, el Informe de Gestión correspondiente al mismo ejercicio y la Propuesta de Distribución del Resultado relativo al ejercicio 2021 siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, a fecha de firma electrónica

---

D. Francisco Matías González Pérez  
Delegado Especial del Estado

