



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS**
**CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
DE CÁDIZ (GRUPO CONSOLIDADO)**
Plan de Auditoría 2025
Ejercicio 2024
Código AUDInet 2025/1011
IT. JEREZ



ÍNDICE

I. OPINIÓN

II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

III. INCERTIDUMBRE MATERIAL RELACIONADA CON LA EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

IV. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

V. OTRAS CUESTIONES

VI. OTRA INFORMACIÓN

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

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



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS 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

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales consolidadas del Grupo Consorcio de la Zona Franca de Cádiz y sus dependientes (grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del grupo, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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

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 consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del grupo de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre la nota 2.f) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre, de la memoria adjunta, en la que la Entidad Dominante indica los hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad dominante para continuar como empresa en funcionamiento, "A cierre del ejercicio 2024, la Entidad Dominante presentaba los siguientes indicadores que ponen en duda la continuidad de las operaciones de la Entidad Dominante":

- Flujos de efectivo de explotación negativos en estados financieros históricos o prospectivos: los flujos de efectivo de las actividades de explotación en el ejercicio 2024 han sido negativos por



importe de 5,5 millones de euros, mientras que en el ejercicio 2023 fueron positivos, alcanzando los 27,8 millones de euros.

- Pérdidas recurrentes: A diferencia de ejercicios anteriores, en 2024 el Grupo ha obtenido un beneficio de 2.408 miles de euros, lo que supone una mejora significativa respecto a los ejercicios precedentes. En 2023 y 2022, el resultado fue negativo en 1.908 y 5.210 miles de euros, respectivamente. A cierre del ejercicio 2024, las pérdidas acumuladas ascienden a 182 millones de euros (180 millones en 2023).
- Ratios financieros claves desfavorables: A fecha de cierre del ejercicio 2024, la ratio de endeudamiento (deudas/pasivo total) es del 95% (92% en el 2023). El importe de los gastos financieros que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Entidad Dominante es de 3,73 millones de euros (4,04 millones en 2023), lo que representa alrededor del 35% de la cifra de negocios de la Entidad Dominante.
- La Entidad Dominante ha recibido aportaciones patrimoniales de su Ministerio de Adscripción durante varios ejercicios, correspondiente a un importe de 6,4 millones en el ejercicio 2024, 18 millones en el ejercicio 2023, 30 millones de euros en 2022, 13 millones de euros en 2021 y 111,8 millones en el periodo 2014 a 2020, en total, un importe de 179,2 millones de euros.

Como factores mitigantes a lo anteriormente descrito, la Entidad Dominante viene reestructurando y abonando anticipadamente sus deudas, tanto con entidades financieras como con el Ministerio de Industria. De este modo, entre los años 2020 y 2024 se han liquidado la mayor parte de la deuda existente con dicho Ministerio en concepto de préstamos PRYSA, tanto fraccionados con la Delegación de Hacienda como sin fraccionar, por un importe total de 40 y 16 millones de euros, incluido un importe de 9,1 millones de euros abonados anticipadamente en el mes de febrero de 2024. A fecha de formulación de estas cuentas, la única deuda vigente con el Ministerio asciende a 13,3 millones de euros de principal por un solo préstamo PRYSA con vencimientos anuales y finalización en diciembre de 2029.

Adicionalmente a esto, la Entidad Dominante reestructuró, en el ejercicio 2022, el préstamo sindicado por importe de 70 millones, mediante una operación de subrogación y posterior novación con Caja Rural del Sur, por la que se ha reducido el tipo de interés de un tipo variable referenciado al Euribor más el 3,5% de diferencial a un 2,62 % fijo y un aumento del plazo del vencimiento del 2024 al ejercicio 2029. Esta mejora en las condiciones ha supuesto un ahorro financiero para el Consorcio de 3,9 millones de euros.

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

Nuestro informe de auditoría del ejercicio anterior incluía este párrafo de empresa en funcionamiento.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales



periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

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

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos:

La Entidad Dominante 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 Entidad Dominante 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 2024, la Entidad Dominante tiene registrado bajo el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios/ Prestación de servicios" ingresos por importe de 11.916.666 euros (11.421.367 euros en el ejercicio 2023).

El circuito de control interno establecido por la Entidad Dominante para el control de sus ingresos por arrendamientos y su cobro a los arrendatarios pretende minimizar el riesgo de impago y error en los ingresos.

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

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

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de reconocimiento de ingresos por arrendamientos.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la Entidad Dominante.
- 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 con el criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas 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.

Otras cuestiones

La sociedad de auditoría KPMG Auditores, S.L., en virtud del contrato suscrito con el Ministerio de Hacienda, ha efectuado el trabajo de auditoría a que se refiere este informe. En dichos trabajos se ha aplicado por parte de la Intervención General de la Administración del Estado (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 KPMG Auditores, S.L.

Otra información

La Otra información consiste en el informe de gestión consolidado y en el informe consolidado del grupo 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 dominante y no forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas, a partir del conocimiento del grupo 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, no tenemos nada que informar respecto a la Otra Información. Esta concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio auditado y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del órgano de gestión en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el órgano de gestión es responsable de la valoración de la capacidad del grupo 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 el grupo o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del grupo.
- 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 de la entidad auditada 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 del grupo 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 consolidadas 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 el grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades económicas dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al órgano de gobierno de la sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad o cuestiones clave en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los aspectos más relevantes o 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 8 de octubre de 2025.

Grupo Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024 e
Informe de Gestión**

CSV : GEN-3c46-1129-86d2-4e56-1fa0-8a51-7179-96b8

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 30/06/2025 08:28 | Sin acción específica





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		237.179.860	238.672.207	PATRIMONIO NETO		148.980.445	136.097.468
Immobilizado intangible	Nota 6	14.179.357	14.782.669	FONDOS PROPIOS-		41.989.231	32.383.482
Immobilizado material	Nota 7	16.919.832	19.902.839	Patrimonio		211.665.282	205.265.282
Terrenos y construcciones		11 026 026	11 156 964	Reservas		6.026.394	6.026.394
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4 807 131	4 602 079	Resultados de ejercicios anteriores		(182.229.798)	(180.548.519)
Inmovilizado en curso y anticipos		1 086 675	1 443 796	Reservas en sociedades consolidadas		4.119.271	3.548.470
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	194.972.891	196.937.636	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad Dominante		2.408.082	(1.908.145)
Terrenos		60 884 040	59 729 591	Pérdidas y ganancias consolidadas		2 408 082	(1 908 145)
Construcciones		134 088 851	137 208 045	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 10	9.218.646	5.243.962	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 13	106.991.214	103.713.986
Créditos a empresas del grupo		4 347	8 111			106 991 214	103 713 986
Inversiones financieras a largo plazo		97.381	91.000	PASIVO NO CORRIENTE		120.443.432	123.991.268
Créditos a terceros		97 381	91 000	Provisiones a largo plazo	Nota 14	3.324.654	8.480.695
Otros activos financieros				Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		10 048	12 332
Activos por impuestos diferidos	Nota 16	109.875	106.944	Otras provisiones		3 314 606	8 468 363
Periodificaciones a largo plazo		737.550	621.299	Deudas a largo plazo	Nota 15	116.932.631	115.322.712
Deudas comerciales no corrientes		944.328	985.858	Deudas con entidades de crédito		83 201 002	87 535 586
ACTIVO CORRIENTE		44.439.415	44.616.707	Acreedores por Arrendamiento Financiero		11 902 310	12 031 423
Existencias	Nota 11	7.164.287	4.014.931	Otros pasivos financieros		21 829 319	15 755 703
Terrenos y solares		7 164 287	4 012 596	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		97.381	91.000
Anticipos		-	2 335	Passivos por impuestos diferidos		1.630	1.803
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 10	7.576.614	6.693.506	Periodificaciones a largo plazo		87.136	95.058
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		2 641 551	2 365 642	PASIVO CORRIENTE			
Cuentas, empresas del grupo y asociadas	Nota 18	9 739	27 304	Provisiones a corto plazo			
Deudores varios		31 461	86 937	Deudas a corto plazo	Nota 15	120.153	24.493
Personal		36 899	12 679	Deudas con entidades de crédito		8.917.964	19.630.084
Otros créditos con las Administraciones Públicas		4 856 964	4 200 944	Acreedores por Arrendamiento Financiero		3 222 700	3 855 029
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18	5.936	10.652	Otros pasivos financieros		129 084	125 157
Créditos a empresas del grupo		5 936	10 652	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18	5 566 180	15 649 898
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10	203.139	208.829	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		5.630	757.601
Créditos a terceros		196 085	199 094	Proveedores	Nota 18	3.151.651	2.788.000
Otros activos financieros		7 054	9 735	Personal		1 513 843	1 593 869
Periodificaciones a corto plazo		287.598	172.829	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	25 133	30 109
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		29.201.841	33.515.960	Anticipos de clientes	Nota 16	147 207	94 851
TOTAL ACTIVO		281.619.275	283.288.914			30 163	2 255
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		904 649	884 420
						530 656	182 496
						281.619.275	283.288.914

(*) Véase nota 2 i)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17	13.760.167	13.296.250
Aprovisionamientos	Nota 17	(81.243)	(60.524)
Otros ingresos de explotación			
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.577.964	5.025.895
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Nota 13	1.639.609	1.240.027
Gastos de personal	Nota 17	1.938.355	3.785.868
Sueldos, salarios y asimilados		(5.948.434)	(5.553.077)
Cargas sociales		(4.460.207)	(4.217.421)
Provisiones		(1.488.371)	(1.383.305)
		144	47.649
Otros gastos de explotación			
Otros gastos de gestión corriente		(9.218.289)	(9.100.887)
Tributos		(7.529.409)	(7.428.620)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.701.924)	(1.803.060)
		13.044	130.793
Amortización del inmovilizado	Nota 10	(4.918.046)	(4.923.864)
Exceso de provisiones	Notas 6, 7 y 8	5.244.118	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	2.326.859	2.408.796
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 7	708.110	944.239
Deterioro y pérdidas		296.254	732.331
Resultados por enajenaciones y otros		411.856	211.908
Otros resultados		240.263	(145.318)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.691.469	1.891.510
Ingresos financieros		495.239	291.543
Imputación de subvenciones de tipo de interés	Nota 15	7.063	9.842
Gastos financieros	Nota 17	(3.739.433)	(4.047.192)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	7.531
RESULTADO FINANCIERO		(3.237.131)	(3.738.276)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.454.338	(1.846.766)
Impuestos sobre beneficios		(46.256)	(61.379)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.408.082	(1.908.145)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.408.082	(1.908.145)
Resultado atribuido a socios externos		-	-
Resultado atribuido a la sociedad Dominante		2.408.082	(1.908.145)

(*) Véase nota 2 i)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados		5.604.087	7.091.246
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		5.604.087	7.091.246
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados		(2.326.859)	(1.806.597)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(2.326.859)	(1.806.597)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		5.685.310	3.376.504

(*) Véase nota 2 i)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Patrimonio (Nota 13)	Reservas de la entidad dominante (Nota 13)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 13)	Reservas consolidadas (Nota 13)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 14)	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	187.265.282	6.026.394	(173.031.601)	1.238.925	(5.210.793)	98.429.337	114.717.544
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.908.169)	5.284.649	3.376.480
Distribución del resultado del 2022	-	-	(5.168.843)	(41.950)	5.210.793	-	-
Aportaciones ministeriales	18.000.000	-	-	-	-	-	18.000.000
Otros	-	-	(2.348.075)	2.348.075	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	205.265.282	6.026.394	(180.548.519)	3.545.050	(1.908.169)	103.713.986	136.094.024
Corrección de errores (*)	-	-	-	3.420	24	-	3.444
SALDO AJUSTADO FINAL DEL EJERCICIO 2023	205.265.282	6.026.394	(180.548.519)	3.548.470	(1.908.145)	103.713.986	136.097.468
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.408.082	3.277.228	5.685.310
Distribución del resultado del 2023	-	-	(1.681.279)	(226.866)	1.908.145	-	-
Aportaciones ministeriales	6.400.000	-	-	-	-	-	6.400.000
Otros	-	-	-	797.667	-	-	797.666
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	211.665.282	6.026.394	(182.229.798)	4.119.271	2.408.082	106.991.214	148.980.445

Véase Nota 2 i)





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS 2024 Y 2023

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(5.566.497)	27.825.332
2. Ajustes del resultado		2.454.338	(1.846.766)
- Amortización del inmovilizado (+)		(377.361)	5.275.981
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)			
- Variación de provisiones (+/-)			
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)			
- Imputación de subvenciones (-)			
- Ingresos financieros (-)			
- Gastos financieros (+)			
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)			
- Otros ingresos y gastos (+/-)			
3. Cambios en el capital corriente			
- Existencias (+/-)		4 918 046	4 923 864
- Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		(13 044)	(130 793)
- Otros activos corrientes (+/-)		(5 244 262)	(47 649)
- acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		(708 110)	(944 239)
- Otros pasivos corrientes (+/-)		(2 326 859)	(2 408 796)
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(502 302)	(301 385)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		3 739 433	4 047 192
- Pagos de intereses (-)		-	(7 531)
- Cobros de intereses (+)		(240 263)	145 318
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)			
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (5 + 6)		(4.341.860)	28.197.843
5. Pagos por inversiones (-)		(3 151 691)	(5 545 985)
- Empresas del grupo y asociadas		(883 108)	33 260 956
- Inmovilizado intangible		(109 079)	(76 760)
- Inmovilizado material		(388 320)	701 836
- Inversiones inmobiliarias		95 660	(99 716)
- Otros activos financieros		94 678	(42 488)
6. Cobros por desinversiones (+)		(3.301.614)	(3.801.726)
- Empresas del grupo y asociadas		(3 739 433)	(4 047 192)
- Inmovilizado intangible		502 302	301 385
- Inmovilizado material		(64 483)	(55 919)
- Inversiones inmobiliarias			
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (7 + 8)		2.555.767	(4.015.344)
7. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.192.010)	(9.194.242)
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	(5 429)
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		(775)	(534 151)
8. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(973 498)	(1 250 667)
- Emisión		(2 143 016)	(7 332 265)
2 Deudas con entidades de crédito (+)		(74 721)	(71 730)
3 Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
- Devolución y amortización de		5.747.777	5.178.898
1 Deudas con entidades de crédito (-)		11 097	-
2 Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		221 651	-
3 Deudas por arrendamiento financiero (-)		770 675	-
4 Otras deudas (-)		4 744 354	5 178 898
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A + B + C)		(1.303.389)	(4.480.524)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		17.269.597	21.887.915
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6 400 000	18 000 000
		10 869 597	3 887 915
		(18.572.986)	(26.368.439)
		96 991	2 424 151
		90 610	2 424 151
		6 381	-
		(18 669 977)	(28 792 590)
		(4 966 913)	(3 619 953)
		(751 971)	-
		(345 391)	(518 770)
		(12 605 702)	(24 653 867)
		(4.314.119)	19.329.464
		33 515 960	14 186 496
		29 201 841	33 515 960





Memoria consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Índice de Notas

1.	RESEÑA HISTÓRICA DE LA MATRIZ Y SOCIEDADES DEL GRUPO	8
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	10
3.	APLICACIÓN DEL RESULTADO	16
4.	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	16
5.	PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA	27
6.	INMOVILIZADO INTANGIBLE	27
7.	INMOVILIZADO MATERIAL	29
8.	INVERSIONES INMOBILIARIAS	31
9.	ARRENDAMIENTOS	40
10.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42
11.	EXISTENCIAS	46
12.	FONDOS PROPIOS	48
13.	SUBVENCIONES	49
14.	PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	53
15.	DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO)	59
16.	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	65
17.	INGRESOS Y GASTOS	67
18.	OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS	69
19.	RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL ENTIDAD DOMINANTE	69
20.	OTRA INFORMACIÓN	70
21.	HECHOS POSTERIORES	71





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. Reseña histórica de la matriz y sociedades del grupo

Reseña histórica de la Entidad Dominante-

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 Entidad Dominante 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 Entidad Dominantes, 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 Entidad Dominante correspondiente. Así se recoge en el Estatuto y Reglamento de Régimen Interior del Entidad Dominante.

La Entidad Dominante está constituida 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 de la Entidad Dominante de la Zona Franca en la sesión celebrada el 2 de junio de 1998 acordó modificar los artículos 4 y 6 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 Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante funcionará en Pleno o por medio de un Comité Ejecutivo. Corresponde a la Entidad Dominante en Pleno, que actuará como Consejo de Administración, entre otros, 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 informadas en primera instancia por el Comité Ejecutivo que eleva dicho acuerdo al Pleno para su aprobación.

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 de la Entidad Dominante 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 de la Entidad Dominante, 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 la Entidad Dominante 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.

Dada la actividad a la que se dedica la Entidad Dominante, 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 respecto a información de cuestiones medioambientales.

Perímetro de consolidación-

Las sociedades del grupo incluidas en el perímetro de consolidación, así como la información relacionada con las mismas, se presenta a continuación:

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación		Euros		
			Directa	Indirecta	Capital	Resto de patrimonio	Resultado
Servicios documentales de Andalucía, S L (*) (a)	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Guardia y custodia de fondos documentales y serv Complementarios	-	100%	16 009	399 734	100 754
Aparcamientos Zona Franca, S L (*) (a)	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Gestión y explotación integral de aparcamientos y zonas destinadas a estacionamiento de vehículos	-	100%	3 010	626 040	165 550
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U (*)	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Rehabilitación, reforma y mantenimiento de bienes inmuebles	100%	-	600 000	2 151 703	(184 772)
Powerastersolar 2009, S L (*) (a)	Cabezuela, Puerto Real	Servicios / Generación de energía	-	50%	3 100	929 734	67 410
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S L (DALSE) (*) (a)	Cádiz	Gestión y explotación del Depósito Franco de Algeciras	-	50%	150 000	78 481	2 477

(*) Datos obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2023 no auditadas

(a) Participación indirecta a través de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U

Empresas Asociadas no Consolidables-

Las empresas del Grupo excluidas del perímetro de consolidación, al considerar que su no inclusión en las cuentas anuales consolidadas no tiene un efecto significativo, y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	Euros				
			Directa	Indirecta	Capital	Resto de Patrimonio	Resultado
Escuela de Negocios	-	-	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.





2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

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

Estas cuentas anuales consolidadas 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 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre 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 consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables individuales de la Entidad Dominante y de sus Sociedades Dependientes que se indican en el apartado c) de esta Nota, cuyas respectivas cuentas anuales individuales han sido formuladas por los Administradores de cada Entidad.

Adicionalmente, estas cuentas anuales consolidadas 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 consolidada, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Delegado Especial del Estado, se someterán a auditoría de la Intervención General de la Administración del Estado, y posterior aprobación por el Pleno del Entidad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas con fecha 24 de julio de 2024, y aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 30 de mayo de 2025.

En las presentes cuentas anuales consolidadas 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.

c) *Principios de consolidación*

La definición del Grupo Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz se ha efectuado de acuerdo con el Real Decreto 1159/2010, en el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas. El perímetro de consolidación del Grupo Zona Franca de Cádiz en el ejercicio 2024, de acuerdo con la legislación vigente, está integrado por la Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz y las Sociedades Dependientes que se mencionan a continuación:

	Porcentaje de Participación		Método de integración
	Directa	Indirecta	
Servicios Documentales de Andalucía, S L U	-	100%	Global
Aparcamientos Zona Franca, S L U	-	100%	Global
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U	100%	-	Global
Powerastersolar 2009, S L	-	50%	Proporcional
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S L	-	50%	Proporcional

Para aquellas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación en las que la Entidad Dominante posee la mayoría de los votos en sus órganos de representación y decisión, y ejerce una influencia notable en su gestión, la consolidación se ha efectuado por el método de integración global. La consolidación de las cuentas anuales de las sociedades anteriormente mencionadas se ha realizado teniendo en consideración los siguientes principios:





Los criterios utilizados en la confección de las cuentas anuales de la Entidad Dominante y de las restantes sociedades dependientes son homogéneos.

Todas las cuentas y transacciones importantes entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

En relación a la sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U., el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante, en su sesión de fecha 19 de mayo de 2016, (antes de la entrada en vigor tanto de la Ley 40/2015 como de la Ley 9/2017), actuando en su doble condición de órgano rector de la Entidad Dominante y de Junta General de la sociedad participada acordó la modificación de los Estatutos Sociales de ésta última, para que se incluyese la consideración de medio propio.

En el año 2019, el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante, en su sesión de fecha 24 de octubre, aprobó el primer encargo (servicio de diseño gráfico) de la Entidad Dominante a su sociedad participada (único encargo del 2019). A raíz de esta decisión, se lleva a cabo y documenta el primer expediente de servicios como medio propio y servicio técnico, incluyendo memoria y aprobación de tarifa por el Comité Ejecutivo de la entidad dominante, e informado por la Abogacía del Estado. Dicho expediente se hace a la vista y tomando en consideración lo previsto en los artículos 32 de la Ley 9/2017 y 86 de la Ley 40/2015, y en la medida que se entiende que se cumplen los requisitos para que Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.M.E., M.P. S.A.U. pueda ser medio propio.

Con posterioridad, el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante en su sesión de fecha 29 de enero de 2020, aprobó un segundo encargo de la Entidad Dominante a su sociedad participada, para el servicio de diseño de campañas de la Zona Franca para el primer semestre del año y su plasmación gráfica en originales publicitarios y el diseño de la imagen corporativa y de marca para la conmemoración del 90 aniversario de creación de la Zona Franca de Cádiz. Este expediente se documenta siguiendo el mismo procedimiento que el del ejercicio 2019, explicado en el párrafo anterior.

Como consecuencia de la posterior Resolución del 16 de mayo de 2019 de la Intervención General de la Administración del Estado por la que se aprueba la instrucción para la elaboración de los informes a emitir conforme al artículo 86.3 de la Ley 40/2015, la Sociedad Participada elaboró y envió la memoria acreditativa de la condición de medio propio el 19 de noviembre de 2019, siguiendo las directrices indicadas en la citada Instrucción. El 14 de febrero de 2020, se recibió por parte de la Intervención General el mencionado informe sobre propuesta de declaración de medio propio y servicio técnico en relación a la Entidad Dominante, en el que se determinó que, del análisis de la memoria presentada, la Sociedad Participada (Desarrollos Empresariales) no resulta conforme en todos los aspectos significativos, a lo establecido en el art. 86 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

Durante todo el ejercicio 2021 la Sociedad Participada estuvo analizando la modificación que aportó la disposición final 3.2 de la Ley 11/2020 de 30 de septiembre sobre el citado artículo 86.3 de la Ley 40/2015, en la que se determinaba que aquellas entidades públicas que fuesen consideradas medio propio con anterioridad a la entrada en vigor de dicha modificación no deberán presentar memoria justificativa, ni obtener informe expedido por la Intervención General de la Administración del Estado. A raíz de la no necesidad del citado informe, el Comité Ejecutivo de CZFC en su sesión de fecha 29 de junio de 2021 aprueba dos encargos del CZFC a DEZF consistentes en el servicio de conserjería de los distintos edificios administrativos en y en la cesión de instalaciones para la explotación como centros de negocio cuya duración era de un año a contar desde el 1 de julio de 2021, con posibilidad de revisión y prórrogas de un año cada una. Ambos encargos han sido prorrogados por un año a contar desde el mes de junio de 2024.

Adicionalmente, el Comité ejecutivo de la sociedad dominante, en su sesión de fecha 22 de diciembre de 2022 aprobó un nuevo encargo a su participada, para la puesta en funcionamiento del laboratorio de la IAT y el mantenimiento de la maquinaria y equipamientos que se pone a disposición de los proyectos incubados en la IAT, con una duración de un año, con posibilidad de revisión y prórrogas anuales. A fecha de formulación de estas cuentas está pendiente de tramitarse la prórroga de dicho contrato.

d) *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 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.





e) Cambios en el perímetro de consolidación-

Con fecha 25 de mayo de 2015 se escrituró la extinción de Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A.

Con fecha 30 de mayo de 2016 se presentó ante el Juzgado de lo Mercantil de Cádiz escrito de comunicación de inicio de las negociaciones previas a la declaración de concurso de la sociedad Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A., en concurso. El 30 de septiembre de 2016 se presentó solicitud de concurso voluntario de acreedores, declarándose éste mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil n 1 de Cádiz, de fecha 20 de febrero de 2017. Mediante Auto de fecha 31 de julio de 2017, y a instancias de la concursada se decretó la apertura de la fase de liquidación del concurso, presentándose con fecha 19 de septiembre el Plan de Liquidación por parte de la Administración Concursal, que fue aprobado con modificaciones por el Juzgado de lo Mercantil n 1 de Cádiz mediante Auto de fecha 11 de febrero de 2019. Asimismo, con fecha 20 de marzo de 2018, la Administración Concursal presentó al Juzgado su Informe de Calificación del Concurso que concluye en calificar el concurso como fortuito.

En fecha 7 de junio de 2018 se realizó el requerimiento de inicio de expediente de subasta notarial de los bienes propiedad de la concursada, publicándose definitivamente la misma el 21 de diciembre de 2018. Dicho expediente se dio por concluido el 22 de enero de 2019, con la adjudicación a terceros de varias parcelas, naves, una oficina y una plaza de aparcamiento. En el mes de marzo de 2019 se formalizaron las escrituras de adjudicación de los inmuebles. Con fecha 23 de junio de 2020 se presentó, por el Administrador Concursal, el escrito de conclusión del concurso y rendición de cuentas final al Juzgado de lo Mercantil, dictándose sentencia al respecto con fecha 16 de abril de 2021, por la que se instaba al Administrador Concursal a que, en virtud de la providencia dictada en la sección primera de fecha 12 de enero de 2021, completara su informe de rendición de cuentas y declarase la conclusión del concurso. El auto de conclusión del mismo se inscribió en el Registro Mercantil el 22 de noviembre de 2021, dándose por extinguida la sociedad en dicho acto.

El 4 de abril de 2024 se celebró la vista del Juicio Oral ante la Sección Tercera de la Audiencia Provincial, resolviéndose la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de los acuerdos de ampliación de capital de Quality Food y Corporación Alimentaria posteriores al 17 de septiembre de 2001. Como consecuencia, se dio por finalizado el litigio mercantil que pesaba sobre la Sociedad Dominante y los administradores de DEZF iniciaron el proceso de liquidación y extinción definitiva de ambas sociedades. Así, en diciembre de 2024 se inscribió la liquidación de Quality Food en el Registro Mercantil y en febrero de 2025, la de Corporación Alimentaria Grupo Quality, quedando extinguida la personalidad jurídica del Grupo Quality en su conjunto.

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

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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 6, 7, 8, y 10).
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por pensiones y otros compromisos con el personal (véase Nota 14).
- La vida útil de inversiones inmobiliarias, los activos materiales e intangibles (véanse Nota 6, 7 y 8).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 14).

A cierre del ejercicio 2024, la Entidad Dominante presentaba los siguientes indicadores que ponen en duda la continuidad de las operaciones de la misma:

- Flujos de efectivo de explotación negativos en estados financieros históricos o prospectivos: los flujos de efectivo de las actividades de explotación en el ejercicio 2024 han sido negativos por importe de 5,5 millones de euros, mientras que en el ejercicio 2023 fueron positivos, alcanzando los 27,8 millones de euros.
- Pérdidas recurrentes: A diferencia de ejercicios anteriores, en 2024 el Grupo ha obtenido un beneficio de 2.408 miles de euros, lo que supone una mejora significativa respecto a los ejercicios precedentes. En 2023 y 2022, el resultado fue negativo en 1.908 y 5.210 miles de euros, respectivamente. A cierre del ejercicio 2024, las pérdidas acumuladas ascienden a 182 millones de euros (180 millones en 2023).





- Ratios financieros claves desfavorables: A fecha de cierre del ejercicio 2024, la ratio de endeudamiento (deudas/pasivo total) es del 95% (92% en el 2023). El importe de los gastos financieros que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Entidad Dominante es de 3,73 millones de euros (4,04 millones en 2023), lo que representa alrededor del 35% de la cifra de negocios de la Entidad Dominante.
- La Entidad Dominante ha recibido aportaciones patrimoniales de su Ministerio de Adscripción durante varios ejercicios, correspondiente a un importe de 6,4 millones en el ejercicio 2024, 18 millones en el ejercicio 2023, 30 millones de euros en 2022, 13 millones de euros en 2021 y 111,8 millones en el periodo 2014 a 2020, en total, un importe de 179,2 millones de euros.
- Como factores mitigantes a lo anteriormente descrito, la Entidad Dominante viene reestructurando y abonando anticipadamente sus deudas, tanto con entidades financieras como con el Ministerio de Industria. De este modo, entre los años 2020 y 2024 se han liquidado la mayor parte de la deuda existente con dicho Ministerio en concepto de préstamos PRYSA, tanto fraccionados con la Delegación de Hacienda como sin fraccionar, por un importe total de 40 y 16 millones de euros, incluido un importe de 9,1 millones de euros abonados anticipadamente en el mes de febrero de 2024. A fecha de formulación de estas cuentas, la única deuda vigente con el Ministerio asciende a 13,3 millones de euros de principal por un solo préstamo PRYSA con vencimientos anuales y finalización en diciembre de 2029.

Adicionalmente a esto, la Entidad Dominante reestructuró, en el ejercicio 2022, el préstamo sindicado por importe de 70 millones, mediante una operación de subrogación y posterior novación con Caja Rural del Sur, por la que se ha reducido el tipo de interés de un tipo variable referenciado al Euríbor más el 3,5% de diferencial a un 2,62 % fijo y un aumento del plazo del vencimiento del 2024 al ejercicio 2029. Esta mejora en las condiciones ha supuesto un ahorro financiero para el Consorcio de 3,9 millones de euros.

Todas estas medidas llevadas a cabo han supuesto para el Grupo una mejora en la liquidez, así como en los gastos financieros, que han pasado de 8,5 millones de euros en el ejercicio 2019 a 3,7 millones en el ejercicio 2024.

Por otro lado, la puesta en valor de instalaciones en desuso en ejercicios anteriores en el Recinto Interior de Cádiz (zona de la antigua Altadis o las naves arrendadas a las empresas Caladero o Productos Congelados del Sur) han supuesto una mejora del Importe Neto de la Cifra de Negocios, que se espera se vea aumentada en los próximos ejercicios con la culminación de la remodelación de las antiguas instalaciones de Altadis para la implantación de nuevas empresas, así como la puesta en marcha, tras la finalización de las obras del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras.

En fecha 15 de septiembre de 2023, la Intervención General de la Administración del Estado emitió un Informe de Supervisión Continua en relación con la sociedad participada Aparcamientos Zona Franca de Cádiz, dentro del Plan Nacional de Auditorías 2023, con código AUDINet 2023/675, cuyo objetivo, al amparo del art. 85.3 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, es la verificación de los siguientes hechos o circunstancias:

- Subsistencia de las condiciones que justificaron la creación de la Entidad
- Sostenibilidad financiera de la entidad
- Concurrencia de las causas de disolución referidas al incumplimiento de los fines que justificaron su creación, o que su subsistencia no resulte el medio más idóneo para lograrlos.

En relación con la sociedad participada Desarrollos Empresariales Zona Franca, cabe señalar que el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, por el que se modifica, entre otras normas, la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, ha prorrogado la exclusión del cómputo de las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 a efectos de determinar la concurrencia de causa de disolución por pérdidas conforme al artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, y al igual que en ejercicios anteriores, dicha sociedad no se encuentra incursa en causa de disolución.

Como resultado de las actuaciones realizadas, en dicho Informe se recomendaba la extinción de la Entidad mediante su disolución y posterior integración en su socio único, Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, M.P., S.M.E., S.A.U., en virtud de lo cual los administradores de la sociedad están evaluando los mecanismos y las consecuencias que, de este dictamen pudieran derivarse, así como los requisitos formales que se precisan para dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado informe.





No obstante, teniendo en cuenta que la sociedad participada cumple con los principios de sostenibilidad financiera y que las condiciones que justificaron la creación de la misma siguen vigentes, y, que, por tanto, no existe incertidumbre sobre su capacidad para continuar con el cumplimiento de sus obligaciones al medio y largo plazo, sus cuentas se han formulado atendiendo el principio de empresa en funcionamiento.

g) Comparación de la información-

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 aprobadas por el Pleno.

h) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

i) Corrección de errores-

En el transcurso de la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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 2023.

Ajustes con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023:

La Sociedad participada Aparcamientos Zona Franca, S.L. ha procedido a registrar un abono por importe de 2.764 euros en el epígrafe “Resultados del ejercicio” que se corresponde con un menor impuesto del impuesto de sociedades. Esta disminución se debe a que en el proceso de elaboración de las cuentas anuales 2023, se estimó un gasto por impuesto de sociedades corriente considerando un tipo impositivo del 25%, en lugar de un 23% que es el tipo impositivo correspondiente a una sociedad de la característica Aparcamientos Zona Franca, S.L. El mencionado abono ha tenido como contrapartida un cargo en el epígrafe “Otras deudas con las Administraciones Públicas”, del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

La Sociedad participada Powerastersolar 2009, S.L. ha procedido a registrar un abono por importe de 1.358 euros en el epígrafe de “Resultados del ejercicio” que se corresponde con un menor impuesto de Sociedades. Esta disminución se debe a que, en el proceso de elaboración de las cuentas anuales de 2023, se estimó gasto por impuesto de sociedades corriente considerando un tipo impositivo del 25%, en lugar de un 23% que es el tipo impositivo correspondiente a una sociedad de las características de Powerastersolar 2009, S.L. El mencionado abono ha tenido como contrapartida un cargo en el en el epígrafe “Otras deudas con las Administraciones Públicas” de 1.810 euros, del pasivo corriente del balance adjunto y un abono en el epígrafe “Activos por impuestos diferidos” de 453 euros, del activo no corriente del balance adjunto.

La Sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. ha procedido a registrar un cargo por importe de 4.550 euros en el epígrafe “de “Resultados del ejercicio” que se corresponde con un mayor gastos de impuesto de Sociedades. El mencionado cargo ha tenido como contrapartida un abono en el en el epígrafe “Otras deudas con las Administraciones Públicas” del pasivo corriente del balance adjunto.





Conciliación Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023:

	Euros
Resultado del ejercicio 2023 según Cuentas Anuales (*)	(1.908.169)
<i>Impactos por correcciones al ejercicio 2023</i>	
Ajuste en el impuesto de Sociedades AZF	2.764
Ajuste en el impuesto de Sociedades PWS	1.810
Ajuste en el impuesto de Sociedades DEZF	(4.550)
	(1.908.145)

(*) Obtenido de las cuentas anuales del ejercicio 2023

Ajustes con cargo a reservas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 y anteriores:

La Sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. ha procedido a registrar un abono por importe de 3.420 euros en el epígrafe “Reservas” que se corresponden a con un menor gasto de impuesto de Sociedades. El mencionado abono ha tenido como contrapartida un abono en el en el epígrafe “Otras deudas con las Administraciones Públicas” del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

A continuación, se presenta la conciliación entre el Patrimonio Neto al 1 de enero de 2024, correspondiente a las cuentas anuales formuladas del ejercicio 2024, 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 2024:

	Euros
Patrimonio Neto al 1 de enero de 2024 según Cuentas Anuales (*)	136.094.024
<i>Impactos por correcciones anteriores a 1 de enero de 2024</i>	
Ajuste en el impuesto de Sociedades DEZF	3.420
<i>Impactos por correcciones posteriores al 1 de enero de 2023:</i>	24
Patrimonio Neto al 1 de enero de 2024 tras correcciones	136.097.468

(*) Obtenido de las cuentas anuales del ejercicio 2023

j) Agrupación de partidas-

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado 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.

k) Partidas corrientes y no corrientes-

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado 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 del Grupo 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 aplicación del resultado que el Delegado Especial del Estado propondrá al Comité Ejecutivo y al Pleno de la Entidad Dominante contempla la aplicación de las pérdidas del ejercicio al epígrafe “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2024 y 2023, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación aplicados-

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación. -

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. En el caso de sociedades consolidadas por integración proporcional se han eliminado los saldos, transacciones y los resultados por operaciones con compañías del Grupo en la proporción en que se efectúa su integración. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas. -

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

b) Fondo de comercio y combinaciones de negocio-

La adquisición por parte de la Entidad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neta de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.





Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

c) **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 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 de la Entidad Dominante. 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 la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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 4-10 años.

Concesiones administrativas y patentes-

El epígrafe "Concesiones Administrativas" recoge los costes incurridos por la sociedad del Grupo "Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U." en la adquisición de la concesión de un depósito franco, los cuales son amortizados linealmente durante el período de duración de la concesión.

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección del Grupo para la realización de dicho test es el siguiente:

- Los valores recuperables se calcularán para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.





- La Dirección preparará para cada unidad generadora de efectivo su plan de negocio por mercados y actividades, abarcando generalmente un espacio temporal de tres ejercicios. Los principales componentes de dicho plan son:

- Proyecciones de resultados
- Proyecciones de inversiones y capital circulante

Otras variables que influyen en el cálculo del valor recuperable son:

- Tipo de descuento a aplicar, entendiendo éste como la media ponderada del coste de capital, siendo las principales variables que influyen en su cálculo, el coste de los pasivos y los riesgos específicos de los activos.
- Tasa de crecimiento de los flujos de caja empleada para extrapolar las proyecciones de flujos de efectivo más allá del período cubierto por los presupuestos o previsiones.

Las proyecciones son preparadas sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo éstas consistentes con la información procedente del exterior.

Los planes de negocio así preparados son revisados y finalmente aprobados por el Comité Ejecutivo.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

d) 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 minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

No obstante, en el ejercicio 1985, al elaborar el Grupo 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".

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, la valoración de los distintos elementos patrimoniales, conforme a los principios y normas vigentes en el último ejercicio cerrado antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, 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.

El Grupo 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	40
Naves	68
Edificaciones	20-75
Parque empresarial	100
Maquinaria y utilaje	10
Elementos de transporte	5-10
Mobiliario y enseres	12,5
Equipos informáticos	5-20
Otro inmovilizado	16,6

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

e) **Inversiones inmobiliarias-**

El epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance consolidado recoge los valores de 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.

Por otro lado, están registrados en este epígrafe el coste de construcción del parking de Loreto sobre el que, según se describe en la Nota 8, el Grupo 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.d), relativa al inmovilizado material.

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

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





f) Activos sujetos a concesión administrativa-

El Grupo 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 g) 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.

g) 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 Grupo 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 Grupo 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 ceden o reciban los beneficios del activo arrendado.





h) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Clasificación-

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

- Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que el Grupo 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 específicas, 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:

- Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- 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 específicas, 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 el Grupo en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.
- 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 Entidad Dominante por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Entidad dominante 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.

- 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 el Grupo 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 consolidada del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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 consolidada.





Valoración posterior-

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 consolidado 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 consolidado, 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 consolidada.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 impositivo.

Deterioro-

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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 consolidada. 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 consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por el Grupo 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, el Grupo 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. El Grupo no se provisiona las cuentas por cobrar vencidas con Administraciones Públicas.

El Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo 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 Grupo 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 Grupo no haya requerido del deudor el otorgamiento de hipoteca que garanticé la deuda que excede de esta antigüedad, en cuyo caso esta hipoteca tendrá los efectos y el alcance





establecidos en la legislación hipotecaria. El Grupo 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 el Grupo se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

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

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.

- 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 consolidado y únicamente se presentan por su importe neto cuando el Grupo 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.

El Grupo 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 Entidad dominante 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 consolidada.

Coberturas

El Grupo 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 el Grupo 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, el Grupo 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.





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

- 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.
- 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 consolidada en el mismo periodo 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.
- 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.

i) **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 periodo 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 excede 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.

El Grupo efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 del Grupo, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo.

j) 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 consolidada.

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.

k) Provisiones y contingencias-

El Grupo en la formulación de las cuentas anuales consolidadas 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 del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas, 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 el Grupo no esté obligado 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 la Nota 14, en opinión del Delegado Especial del Estado al 31 de diciembre de 2024 no existen provisiones ni pasivos contingentes que registrar o desglosar en las presentes cuentas anuales consolidadas.

l) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo 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. La Entidad Dominante no ha registrado provisión por este concepto en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

m) Subvenciones, donaciones y legados-

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos el Grupo 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.

n) Transacciones con vinculadas-

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los administradores de la Entidad Dominante y las Sociedades Dependientes consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Participaciones en Sociedades puestas en equivalencia

De acuerdo con lo indicado en el perímetro de consolidación, detallado en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen participaciones integradas bajo el método de puesta en equivalencia.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente:





Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Otros movimientos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos, Concesiones, Patentes y Similares	3.891.487	-	-	(79.476)	3.812.011
Derechos de Uso	15.119.950	-	-	-	15.119.950
Propiedad Industrial y Gastos de Desarrollo	22.020	-	-	-	22.020
Aplicaciones informáticas	2.062.498	775	-	-	2.063.273
Anticipo de aplicaciones informáticas	-	-	-	-	-
Total coste	21.074.205	775	-	-	20.995.504

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
Censos Reservativos, Concesiones, Patentes y Similares	(4.302.066)	(565.857)	-	67.551	(4.800.372)
Propiedad Industrial y Gastos de Desarrollo	(6.416)	(4.350)	-	-	(10.766)
Aplicaciones informáticas	(1.983.054)	(21.955)	-	-	(2.005.009)
Total amortización	(6.291.536)	(592.162)	-	67.551	(6.816.147)
Total Deterioro	-	-	-	-	-

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	21.074.205	20.995.504
Amortizaciones	(6.291.536)	(6.816.147)
Deterioro	-	-
Total neto	14.782.669	14.179.357

Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Otros movimientos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos, Concesiones, Patentes y Similares	3.416.487	475.000	-	-	3.891.487
Derechos de Uso	15.119.950	-	-	-	15.119.950
Propiedad Industrial y Gastos de Desarrollo	22.020	-	-	-	22.020
Aplicaciones informáticas	2.003.347	59.151	-	-	2.062.498
Anticipo de aplicaciones informáticas	-	-	-	-	-
Total coste	20.540.054	534.151	-	-	21.074.205

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
Censos Reservativos, Concesiones, Patentes y Similares	(3.716.447)	(585.619)	-	-	(4.302.066)
Propiedad Industrial y Gastos de Desarrollo	(2.066)	(4.350)	-	-	(6.416)
Aplicaciones informáticas	(1.968.380)	(14.674)	-	-	(1.983.054)
Total amortización	(5.686.893)	(604.643)	-	-	(6.291.536)
Total Deterioro	-	-	-	-	-





	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	20.540.054	21.074.205
Amortizaciones	(5.686.893)	(6.291.536)
Deterioro	-	-
Total neto	14.853.161	14.782.669

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 la Entidad Dominante 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 deseé podrá redimir dicho censo abonando a la Entidad Dominante el importe resultante de actualizar al 4% el canon que se devenga 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 la Entidad Dominante, que viene admitiendo la redención de los censos sin haber transcurrido dicho plazo.

En el ejercicio 2024, se ha elevado a público la compraventa y extinción por confusión de un censo reservativo, por importe de 221.561 euros de valor de redención y un valor de coste de la parcela de 79.476 euros, que ha generado un beneficio de 209.725 euros.

En el ejercicio 2023, se elevó a público el acuerdo formalizado entre la Entidad Dominante y Grupo Energético de Puerto Real (GEN) por el que se cedía el crédito existente con la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real S.A. (EPSUVI) por importe de 3.500.000 euros, mediante la transmisión de determinados inmuebles titularidad de GEN. Debido a esto, el Grupo ha procedido a dar de alta una concesión administrativa por importe de 475.000 euros de una parcela sita en la zona denominada "Huerta Pley" en el municipio de Puerto Real (Véase Nota 8.b)

El importe de los inmovilizados intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 2.741.857 euros y 2.531.387 euros respectivamente.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado en los ejercicios 2024 y 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Terrenos y construcciones	15.771.805	38.400	-	-	15.810 205
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	19.717.903	614.072	(5.412)	(403)	20.326 159
Inmovilizado en curso y otros inmovilizado	4.727.358	321.027	(3.145.274)	(116.877)	1.786 234
Total Coste	40.217.066	973.499	(3.150.686)	(117.280)	37.922 598
Total amortización acumulada	(18.732.780)	(805 502)	-	116.962	(19.421.320)
Deterioro	(1.581.448)	-	-	-	(1.581.448)
Total inmovilizado material	19.902.839	167.997	(3.150.686)	(318)	16.919 832





Ejercicio 2023

	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Entradas o dotaciones	Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2023
Coste:					
Terrenos y construcciones	13.879.029	115.069	1.777.707	-	15.771.805
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	19.230.628	173.362	313.913	-	19.717.903
Inmovilizado en curso y otros inmovilizado	4.329.455	962.236	(564.333)	-	4.727.358
Total Coste	37.439.112	1.250.667	1.527.287	-	40.217.066
Total amortización acumulada	(17.820.635)	(753.658)	(158.487)	-	(18.732.780)
Deterioro	(1.581.448)	-	-	-	(1.581.448)
Total inmovilizado material	18.037.029	497.009	1.368.800	-	19.902.839

Las adiciones más significativas del ejercicio 2024 corresponden, principalmente, a la adquisición de mobiliario para el Edificio Incubazul y a la compra de vehículos eléctricos por parte de la Sociedad Dominante. Asimismo, durante el ejercicio, se llevaron a cabo inversiones en instalaciones destinadas a mejorar la eficiencia de la planta fotovoltaica de la sociedad participada Powerastersolar 2009, S.L.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se finalizaron las obras correspondientes al cerramiento del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras y el nuevo cerramiento de la Zona denominada Altadis, en el Recinto Fiscal de Cádiz. Asimismo, también se han finalizado las obras de la Electrolínea instalada en dicho Recinto Fiscal.

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre del 2024 ascienden a un importe total de 10.864.151 euros (10.615.441 euros en 2023).

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

- El Consejo de Ministros en su reunión de fecha 30 de mayo de 1952 acordó otorgar a la Entidad Dominante 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 Entidad Dominante. Estos terrenos constituyen al actual Recinto Fiscal de la Zona Franca de Cádiz (Recinto Interior).

Según se ha indicado en la Nota 4.d 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 de los Administradores de la Entidad Dominante estos valores no superaban el valor real de los citados terrenos a la fecha de su incorporación contable ni al 31 de diciembre de 2023. Estas inversiones ascienden a, aproximadamente, 12.621.000 euros.

La citada contabilización se efectuó por los Administradores de la Entidad Dominante con objeto de proporcionar una mejor imagen fiel de la situación financiero-patrimonial de la misma, dada que en su opinión las citadas inversiones se habían efectuado históricamente con cargo a los presupuestos del Grupo. Esta contabilización se valoró siguiendo el criterio 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 Grupo en bases presupuestarias y debido a la imposibilidad de localizar la documentación soporte de las inversiones históricamente realizadas en estos terrenos.

- 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.
- En la actualidad estos terrenos están calificados como de "dominio público marítimo terrestre estatal". Con la reciente reforma de la Ley de Costas (1988) y Puertos (1992), mediante Ley 2/2014 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y con la aprobación del Reglamento General de Costas mediante Real Decreto 876/2016 de 10 de octubre, la Entidad Dominante 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 2023 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, sin perjuicio de mantener abierto el expediente de solicitud de prórroga, que se mantendrá mientras no se concrete y se reserve otra solución más ventajosa para el Consorcio, como es la reserva demanial. A fecha de formulación de las cuentas se ha obtenido la conformidad previa verbal del Ministerio de Hacienda para iniciar los trámites de solicitud de reserva demanial. La solicitud a instancia del Consorcio, que ya fue aprobada inicialmente por el Comité Ejecutivo y que se someterá a aprobación también del Pleno de la Entidad, la debe tramitar el Ministerio de Hacienda y deberá seguir los trámites previstos en el artículo 102 del Reglamento General de Costas. 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 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 Grupo 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 Entidad Dominante, declarando ajustado a derecho el acto presunto recurrido. Contra esta Sentencia la Entidad Dominante presentó un recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que fue admitido a trámite el 1 de septiembre de 1997. Posteriormente, con fecha 26 de junio de 2001, el Tribunal Supremo dictó sentencia desestimatoria al recurso de casación antes indicado, al no haberse aportado un inventario conjunto con la Autoridad Portuaria de las instalaciones referidas. No obstante, se reconoce que, una vez efectuado tal inventario, puede ser de nuevo planteada la compensación. En este sentido, en ejercicios anteriores, han tenido lugar distintas reuniones entre la Entidad Dominante, 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, los Administradores de la Entidad Dominante no han incluido en el activo de las cuentas anuales consolidadas de 2024 y ejercicios anteriores importe alguno por este concepto.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido el siguiente (en euros):





Ejercicio 2024

	Saldo al 31/12/2023	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Salidas, bajas o Reducciones	Saldo al 31/12/2024
Coste					
Terrenos y bienes naturales	392.828	-	-	-	392.828
Suelo	49.529.491	544.300	40.134	(520.945)	49.592.980
Construcción	194.423.859	620.916	-	(541.369)	194.503.406
Construcción en curso	13.342.481	977.800	(42.781)	-	14.277.500
Amortización acumulada	(47.716.983)	(3.520.382)	-	153.769	(51.083.596)
Deterioro	(13.034.040)	(16.187)	-	340.000	(12.710.227)
Total coste neto	196.937.636	(1.393.553)	(2.647)	(568.545)	194.972.891

Ejercicio 2023

	Saldo al 31/12/2022	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Salidas, bajas o Reducciones	Saldo al 31/12/2023
Coste					
Terrenos y bienes naturales	392.828	-	-	-	392.828
Suelo	44.514.244	2.605.674	2.491.072	(81.499)	49.529.491
Construcción	198.630.258	832.262	-	(5.038.661)	194.423.859
Construcción en curso	16.297.479	3.894.329	(6.790.589)	(58.738)	13.342.481
Amortización acumulada	(46.292.870)	(3.565.563)	158.488	1.982.962	(47.716.983)
Deterioro	(16.425.123)	(742.348)	-	4.133.431	(13.034.040)
Total coste neto	197.116.816	3.024.354	(4.141.029)	937.495	196.937.636

Las adiciones más significativas en este epígrafe en el ejercicio 2023 como en el ejercicio 2024, corresponden a construcciones y terrenos en curso por la urbanización de UE- EX08-RA y la construcción del Edificio Incubazul (Véase Nota 8.f). Adicionalmente, en el mes de julio de 2024 la Sociedad dominante adquirió una parcela en el Recinto exterior con objeto de completar el desarrollo urbanístico en dicha Unidad de Ejecución. El coste de esta parcela ascendió a 600.000 euros.

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 Grupo 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 agosto de 2021 se firmó un contrato de arrendamiento con la empresa Petaca Chico por un plazo principal de 30 años, y cuya valoración por descuento de rentas arroja un importe superior al valor neto contable de la nave. Por dicho motivo, en el ejercicio 2024 se ha procedido a revertir un importe de 1.538.174 euros recogido en la partida “Deterioros y Pérdidas – Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

8.a. Polígono Industrial Venta Martín

- En las memorias consolidadas de ejercicios anteriores se recogen 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, recibiéndose, 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 nº 1 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, la Entidad Dominante 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 Dominante, 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 de la Entidad Dominante 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 consolidada de 2018. Adicionalmente, y en virtud de lo dispuesto en la sentencia, el Grupo 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 consolidada 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, S.A. 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, realizándose comunicación en diciembre de 2022 para que se proceda a la activación de la reinscripción de las fincas. La Entidad Dominante ha requerido a Tavizna Industrial la citada factura rectificativa sin éxito hasta la fecha.

8.b. Inversiones Inmobiliarias en curso

El detalle de los principales activos que componen el epígrafe “Inmovilizado en curso y anticipos” e “Inversiones Inmobiliarias en curso” del balance consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	(Euros)	
	Ejercicio	Ejercicio
	2024	2023
Anticipos de compra del terreno “CASA”	9.297.686	9.297.686
Obras en curso “Venta Martín” (Benaocaz-Tavizna)	138.592	138.592
Proyecto Red Pluvial y Fecal UEZF08	96.565	71.765
Proyecto Incubadora UEZF08	3.744.657	3.434.438
Terrenos UEZF10	1.000.000	400.000
Total	14.277.500	13.342.481
Deterioro	(138.592)	(138.592)
Total neto	14.138.908	13.203.889

Por otra parte, el Grupo tiene registrado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 un deterioro por importe total de 138.592 euros, correspondiente a la obra en curso “Venta Martín” sita en el municipio de Benaocaz.

En relación a los activos sitos en la capital, denominados “CASA”, sobre los que está planeado la construcción del futuro Hospital por parte de la Junta de Andalucía, en el ejercicio 2022 se realizó una tasación por un experto independiente que arrojó un valor de 19.976.664 euros, lo que provocó una reversión del deterioro por importe de 428.473 euros en el ejercicio 2022. Con anterioridad de estas cuentas anuales consolidadas, se ha solicitado una actualización de esta tasación que ha arrojado un valor de 21.199.632 euros.





En relación a los activos descritos como “Derechos Edificatorios Sancho Dávila”, en el ejercicio 2024 se ha elevado a público la cesión del crédito a Grupo Energético de Puerto Real S.A. (GEN) que la Entidad Dominante mantenía a su favor con la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real S.A. (EPSUVI) valorado en 3.500.000 euros, y cuyo acuerdo se formalizó en el ejercicio 2022. Como pago por dicho crédito, GEN ha transmitido a la Entidad Dominante determinados inmuebles situados en la localidad de Puerto Real. No obstante, a raíz de un expediente de regulación catastral se detectó que una de las parcelas tenía una superficie inferior a la indicada en la valoración inicial que sirvió de para el pago de la deuda al Consorcio por parte de GEN, lo que suponía una disminución del valor en 292.134 euros. Debido a esto y al objeto de liquidar las deudas, se produjo la devolución de dicha parcela, abonándose la deuda por parte de GEN con la entrega de una finca de igual valor, situada en el Proyecto de Reparcelación SUNC-UE 2.03 – Teatro de Verano en Puerto Real (Cádiz).

8.c. Oferta Pública de Venta de Inmuebles Arrendados (OPVIA)

La Entidad Dominante 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 definen las bases para la enajenación de los inmuebles arrendados, estableciéndose que los adquirentes de las fincas objeto de las compraventas constituyan 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, la Entidad Dominante ha enajenado varios inmuebles, registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” (Véase Nota 8) 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.

En el ejercicio 2023 finalizaron los dos últimos contratos vigentes, procediéndose a dar de baja en la partida de Inversiones Inmobiliarias un coste de 1.238.550 y 159.380 euros. Adicionalmente, las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas correspondientes al ejercicio 2023 recogen una reversión de deterioro por importe de 18.820 euros asociado a dichos usufructos.

El detalle de los citados derechos de usufructo temporal A 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

Ejercicio 2023	Importe inicial a valor actualizado	Euros			
		Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado	
		En ejercicios anteriores	En 2023	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Glorieta	1.960.271	2.578.742	-	-	-
Edificio Astarté	328.870	360.124	-	-	-
Parque de Poniente	159.380	246.223	10.245	-	-
Tartessos	855.235	1.279.391	57.179	-	-
Nave Airbus	1.238.550	2.250.350	127.103	-	-
	4.542.306	6.714.830	194.527	-	-
APPA (véase nota 8)				125.157	12.031.422
Total				125.157	12.031.422

8.d. Aparcamientos Zona Franca

El detalle de los aparcamientos y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente (en euros):

	2024	2023
Aparcamiento Glorieta	247 639	291 182
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	609 101	625 527
Aparcamiento Loreto	2 048 230	2 083 876
Aparcamientos Estadio Carranza	5 701 412	5 792 551
Deterioros	-	-
Total Neto	8.606.382	8.793.136





La gestión y administración de los citados aparcamientos ha sido cedida por la Entidad Dominante a su sociedad participada “Aparcamientos Zona Franca, S.L.” (Sociedad íntegramente participada por la Entidad Dominante a través de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.) recibiendo la Entidad Dominante como contraprestación un canon equivalente al 10% de los ingresos generados por la explotación de los mismos, que han ascendido a 87.541 euros y 79.502 euros en los ejercicios 2024 y 2023, respectivamente.

8.e. Edificios Singulares

Según se indican en las memorias consolidadas 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 la Entidad Dominante. Asimismo, en el ejercicio 2008 la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante firmó escritura de compraventa con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por la que adquirió 6.381,92 m² de superficie total construida correspondiente a planta baja y primera de la zona denominada Tribuna, por un importe total de 7.068.943 euros y que se encuentra registrado en la partida “Terrenos y Construcciones – Inversiones Inmobiliarias” del Balance consolidado adjunto.

Durante los ejercicios 2007 a 2017 el Grupo 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 (Véase Nota 15).

Por otra parte, la Entidad Dominante tiene registrado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 un coste total neto de 2.013.923 y 2.280.429 euros, respectivamente, correspondientes al Edificio Almanzor, sito en el Polígono Industrial La Menacha, en la localidad de Algeciras. En el ejercicio 2023, la Entidad registró un deterioro de 231.078 euros recogido en la partida “Deterioro y pérdidas – Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta en virtud del Test de Deterioro realizado.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 se inició la comercialización de los Edificios Nexus, sito en la localidad de Algeciras, IRO (Chiclana de la Frontera), Arcis (Arcos de la Frontera) y Horizonte (Vejer de la Frontera), que fueron financiados con Fondos FEDER P.O. Andalucía Marco Operativo 2007-2013.

Con fecha 20 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la entidad Dominante 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 Grupo. 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 consolidado adjunto, contra la partida Deterioro y Resultados por enajenaciones de inmovilizado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidado, 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 cofinanciado 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. 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 realizó el Acta de Adscripción, produciéndose la inscripción registral de la misma el 6 de septiembre de dicho ejercicio.

8.f. Polígono Recinto Exterior

La Entidad Dominante es propietaria 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.

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 la Entidad Dominante y el Ayuntamiento de Cádiz, 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 8 h), 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, a del ejercicio 2018 se comenzó el desarrollo de la UE ZF-08 A “La Línea Oeste A”, aprobándose el Proyecto de Reparcelación en octubre de 2021. En el ejercicio 2023 comenzaron las obras de la primera de las fases del proyecto de Incubadora de Alta Tecnología (Proyecto Zona Base), promoviendo iniciativas de I+D+I. Este proyecto con un presupuesto de 3.150.000 euros para Construcciones, Equipamiento y Acciones, ha obtenido una financiación del 80% de Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Pluriregional de España, Marco 2014-2020 (2.520.000 euros), convocatoria coordinada a través de la Fundación INCYDE, y el resto, mediante financiación bancaria.

En el ejercicio 2023 se formalizó con la Fundación Incyde el Convenio de Colaboración y documento que establece las condiciones de la Ayuda (DECA) para la segunda fase de este proyecto, denominada Incubazul 2.0 (Operación de Incubadora de Alta Tecnología para el fomento de la innovación y la transferencia de tecnología a las Micro Pymes en el sector de la economía azul en Andalucía – [Bluecoincuba x Logistical] Tech – Zona Base- Incubazul 2.0). Esta segunda fase del Proyecto, está cofinanciada en un 80% por Fondos FEDER dentro del mismo Programa Operativo del Marco 2014-2020. El Presupuesto financiable de esta actuación asciende a 1.900.000 euros (de un presupuesto total de 3.000.000 euros) para el que se le ha concedido una ayuda por importe de 1.520.000 euros.

En los meses de abril y agosto del ejercicio 2024 se cobraron los importes correspondientes a dichas subvenciones, por importes de 1.928.382 euros y 1.457.184 euros respectivamente.

Para la financiación de esta actuación, el Pleno de la Entidad Dominante aprobó el 14 de abril de 2021 un préstamo con la entidad financiera Caja Rural por importe de 3.300.000 euros.

En el ejercicio 2023 se formalizaron dos contratos de opción de compra correspondientes a dos de las cuatro parcelas resultantes de esta UE, en concreto las parcelas 2-A2 y la parcela 1-A1 sobre las que están previstas la construcción de una Residencia de estudiantes y un Hotel, respectivamente. Dichos contratos de opción de compra están condicionados a la finalización de todas las obras de Urbanización de los solares. Las obras de urbanización se encuentran pendientes de recepción por parte del Ayuntamiento a fecha de formulación de estas cuentas. Respecto de las obras de saneamiento se estima se finalicen en el último trimestre del ejercicio 2025.

Dentro de las actuaciones de desarrollo del Polígono del Recinto Exterior, con fecha 3 de febrero de 2023 se firmó un protocolo general de actuación entre SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL S.A., S.M.E (SEPIDES), el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz para la transformación urbanística de los terrenos situados dentro de una de las Áreas de Reforma Interior previstas por el PGOU de Cádiz, en concreto, la correspondiente a la Zona Franca-Loreto, ARI-ZF-01 conformada por distintas parcelas propiedad de SEPIDES, Consorcio y particulares. A través del desarrollo de estas unidades de ejecución se pretenden conseguir la reordenación del polígono industrial, favorecer la conexión entre dos Avenidas vertebrales dentro del Polígono Exterior y la construcción de viviendas protegidas. A fecha de formulación de estas cuentas el Proyecto de Reparcelación Interior se encuentra pendiente de aprobación definitiva, que se estima se produzca en el primer semestre de 2025.





8.g. Ampliación Recinto Fiscal Zona Franca

Desde el ejercicio 2014 el Grupo viene realizando diversas gestiones con objeto de extender su área de influencia mediante la ampliación del Recinto Fiscal de la Entidad Dominante en Cádiz y la implantación del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras en la localidad de Los Barrios (Cádiz).

En el mes de junio de 2015, se elevó a público la compraventa de las instalaciones sitas en la capital gaditana pertenecientes a la empresa tabaquera Altadis S.A. y colindantes con el Recinto Fiscal, de una superficie de 106.355 metros cuadrados y por un importe de 37.512.250 euros (Nota 8), 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 Grupo mantiene a 31 de diciembre de 2024 unos importes por el valor neto actualizado de dichas instalaciones de 30.607.056 euros (31.381.416 euros en 2023) en la partida “Inversiones Inmobiliarias” del activo no corriente del balance adjunto.

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 relación con el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, con fecha 18 de septiembre de 2014 la Entidad Dominante 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 Dominante 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 destinan 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 Grupo mantiene registrados a 31 de diciembre de 2024 y 2023 unos importes 5.619 199 euros y 5.707.819 euros respectivamente en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance Consolidado 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 IIIE de Algeciras, en función de los requerimientos establecidos por esta última. Con fecha 1 de octubre de 2019 se publicó en el BOE la Orden Ministerial HAC/979/2019 de 16 de septiembre por la que se autorizaba la constitución del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras en los mencionados terrenos de El Fresno situados en el término municipal de Los Barrios, con una superficie aproximada de 200.000 m² y a administrarse por la entidad Dominante. 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. En relación a este asunto, el Pleno del Grupo de fecha 1 de febrero de 2023 aprobó, en su punto sexto, la modificación de los Estatutos y Reglamento de la Entidad, encontrándose los mismos a fecha de formulación pendientes del Informe de la Secretaría General Técnica del Ministerio. Con posterioridad a este informe, dicha modificación deberá ser aprobada por la Comisión de Subsecretarios previo a la aprobación por Consejo de Ministros.





En el ejercicio 2021 comenzaron las obras de cerramiento y acondicionamiento del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, que se han finalizado en el ejercicio 2023, y se financiaron mediante un préstamo con la entidad Caja Rural (Véase Nota 15). En virtud de lo dispuesto por el Reglamento (UE) 2021/1755 del Parlamento Europeo y del Consejo de 6 de octubre de 2021 por el que se establece la Reserva de Adaptación al Brexit, la Entidad Dominante firmó en el ejercicio 2023 un DECA ante la Subdirección General de Desarrollo Urbano como Autoridad de Gestión de la Ayuda, por la que se le ha reconocido un gasto elegible por los gastos e inversiones ejecutados en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras por importe de 4.990.095 euros, de los cuales, 4.740.590 euros se han cobrado con fecha 18 de febrero de 2025, y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros Créditos con las Administraciones Públicas – Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar” del Balance adjunto, el importe restante, esto es, 294.504 euros se encuentra recogido en el epígrafe de “Otros Activos Financiero – Inversiones Financieras a Largo plazo” del Balance adjunto, ya que se estima que su cobro se produzca en el ejercicio 2026. Adicionalmente, y tras el resultado favorable del informe de auditoría realizado por la Autoridad de Gestión, en el ejercicio 2023 la Entidad registró un importe de 2.615.372 euros en el epígrafe “Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos” y un importe de 2.325.447 euros en el epígrafe “Subvenciones Oficiales a la Explotación” del Balance y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntos, respectivamente.

8.h. Otros Polígonos Industriales

Con fecha 5 de agosto de 2002 la Entidad Dominante adquirió a la compañía mercantil Gades Gestión, S.L., una parcela de terreno situada en la finca Tahivila, en el término municipal de Tarifa (Cádiz). Durante el ejercicio 2024, la Entidad Dominante ha procedido a la venta de una parcela con un valor neto contable por importe de 18.553 euros. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas se han vendido un total de cinco parcelas, cuyo un valor neto contable por importe de 89.438 euros.

En el ejercicio 2023, la Entidad Dominante actualizó las valoraciones existentes de estos terrenos, provocando una reversión de deterioro por importe de 169.634 euros, registrado en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2023 adjunta, como consecuencia de la diferencia existente entre el valor neto contable y el valor de mercado arrojado.

En el año 2006 el Grupo 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 ha sido 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 (véase Nota 13). 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. Durante el ejercicio 2024 se ha procedido a actualizar las valoraciones sobre estos terrenos, por lo que se ha registrado un importe de 16.187 euros en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 2024 adjunta.

Con fecha 20 de febrero de 2015 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante, ésta se comprometía a realizar determinadas actuaciones en dicho Centro de Actividades (CAE). En contraprestación, el Grupo recibió una parcela con un valor de mercado de 1.300.000 euros, que se encuentra registrada en la partida de “Terrenos-Inversiones Inmobiliarias” del Balance consolidado 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 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 Grupo 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 realizó una tasación de la Parcela T.5.1 entregada como contraprestación, que ha arrojado un valor de mercado de 948.665 euros. A fecha de formulación de estas cuentas se encuentra adjudicada y pendiente de elevación a público la venta de dicha parcela, la cual está supeditada a la realización de las obras de ejecución de un acceso provisional por parte del Consorcio.





8.i Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante el ejercicio 2024 y 2023 se resume a continuación:

Ejercicio 2024

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/n/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Loreto y Edificio Glorieta (*)	103 624	(70 371)	33 253	246 915	213 662
Parcelas y naves San Jose del Valle (***)	438 690	(77 035)	361 655	350 767	(10 888)
Parcelas Nido Polígono Industrial Tahivilla	45 755	(27 203)	18 553	21 434	2 881
Total	588.069	(174.609)	413.461	619.116	205.655

(*) Los inmuebles situados en el Edificio estaban cofinanciados con una ayuda FEDER del M.O. 1994-1999, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 20 019 euros

(***) Las naves de este Polígono estaban subvencionadas con una ayuda Miner del ejercicio 2008, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 31 365 euros

Ejercicio 2023

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/n/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Loreto y Edificio Glorieta (*)	68.369	(24 134)	44.235	95.873	(51.638)
Parcela Parque de Levante (*)	35.627	(9.599)	26.028	39.024	(12.996)
Parcelas Nido Polígono Industrial Tahivilla	147.768	(91.887)	55.881	48.210	7.671
Módulos Estadio Carranza	334.039	(58 960)	275.079	446.812	(171.733)
Total	585.803	(184.580)	401.223	629.919	(228.696)

(*) Los inmuebles situados en el Edificio Glorieta y en el Parque de Levante estaban cofinanciados con una ayuda FEDER del M.O. 1994-1999, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 3 742 y 11 435 euros respectivamente

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Entidad Dominante, o explotados en régimen de usufructo, ascendieron en el ejercicio 2024 a 9.626.992 euros (9.247.757 euros en el ejercicio 2023) (véase Nota 17.a). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2024 a 3.861.903 euros (3.607.353 euros en 2023).

La situación, al cierre del ejercicio 2024, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

Edificios Comerciales	2024	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Aparcamientos	17 070	663	16 407	
Censos reservativos	63 756	63 756	-	
Locales	13 576	12 078	1 498	
Naves	185 506	159 764	25 742	
Oficinas	41 083	38 884	2 199	
Parcelas	380 550	173 099	207 451	
Otras instalaciones	1 913	600	1 313	
	703.454	448.844	254.610	





La situación, al cierre del ejercicio 2023, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

Edificios Comerciales	2023	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Aparcamientos	17.054	529	16.525	
Censos reservativos	63.756	53.406	10.350	
Locales	13.550	8.299	5.251	
Naves	187.471	116.227	71.244	
Oficinas	40.923	28.368	12.554	
Parcelas	304.205	90.495	213.709	
Otras instalaciones	1.912	53	1.859	
	628.871	297.377	331.492	

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

Es política del Grupo 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 Dominante en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías adicionales a las recogidas en la Nota 15.

9. Arrendamientos

9.1 Arrendamientos Operativos - Arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo 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	
	2024	2023
Menos de un año	10.321.527	11.105.866
Entre uno y cinco años	18.830.819	16.056.801
Más de cinco años	33.298.102	31.298.606
Total	62.450.448	58.461.273

En su posición de arrendador, el Grupo tiene suscritos diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles y personas físicas, así como entidades públicas, relativos a, aproximadamente, 448.842 metros cuadrados (299.377 metros cuadrados en 2023), 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 consolidado 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 2024 a un importe total de 9.247.757 euros (8.977.470 euros en 2023) (véase Nota 17.a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas adjunta.





9.2 Arrendamientos Financieros - Arrendatario

El Grupo tiene las siguientes clases de activos contratados en régimen de arrendamiento financiero:

Ejercicio 2024

	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	(1.756.493)	(1.756.493)
Valor neto contable al 31 de diciembre 2024	13.363.677	13.363.677

Ejercicio 2023

	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	(1.747.860)	(1.747.860)
Valor neto contable al 31 de diciembre 2023	13.372.310	13.372.310

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 la entidad Dominante abonó la cantidad de 2.086.221 euros en concepto de anticipo de compraventa de una subestación eléctrica. En base a dicho anticipo, la entidad Dominante 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	
	2024	2023
Pagos mínimos futuros	22.104.708	22.604.250
Opción de compra	-	-
Gastos financieros no devengados	(10.073.286)	(10.447.670)
Total	12.031.422	12.156.580

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	
	2024	
	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año	499.541	129.085
Entre uno y cinco años	1.998.166	558.143
Más de cinco años	19.607.001	11.344.195
Menos parte corriente	(499.541)	(129.085)
Total no corriente	21.605.167	11.902.338

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





10. Instrumentos financieros

10.a 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 2024 y 2023 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado				
Deudores por cánones (a)	465.650	516.770	-	-
Créditos personal	3.770	6.479	-	-
Sardinias y Congelados de Barbate, S.L.	-	-	-	813.812
Junta de Compensación "El Olivar"-Barbate	-	-	-	98.000
Conervas, ahumados y salazones, la Janda, S.L.	-	-	-	288.486
Intereses de créditos comerciales	-	-	-	1.359.377
Otros créditos	9.132.006	5.141.126	140.198	10.547
Depósitos y fianzas(b)	82.870	94.725	62.941	4.782
Partidas pendientes de aplicación	-	-	-	4.953
Deterioro	(465.650)	(515.138)	-	(2.371.128)
Total	9.218.646	5.243.962	203.139	208.829

(a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la entidad Dominante mantiene en sus cuentas, registrados en el corto plazo, los importes concedidos en concepto de préstamos a las sociedades Sardinias y Congelados de Barbate, S.L., Conservas, Ahumados y Salazones La Janda, S.L. y Junta de Compensación de El Olivar de Barbate.

Las condiciones de los vigentes a 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

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

(a) Préstamos participativos

(b) Con fecha 3 de septiembre de 2007 la Entidad Dominante formalizó con la Junta de Compensación U E SUP-B-3 "El Olivar" (en adelante, Junta de Compensación "El Olivar") una línea de crédito recíproco con un límite de 600 000 euros y vencimiento único en dos años, que devenga intereses referenciados al Euribor. Con fecha 14 de diciembre de 2009, la Entidad Dominante 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

El detalle de las participaciones registradas en el epígrafe “Instrumentos de patrimonio-Inversiones financieras a largo plazo” del balance consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:





Denominación/Razón Social/Actividad	% participación	Capital	Euros							
			Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Valor en libros		
			Explotación	Neto				Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado
Escuela de Negocios Cádiz Ingeniería	16,23%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp	14.725	-	(14.725)
Total								14.725	-	(14.725)

Denominación/Razón Social/Actividad	% participación	Capital	Euros							
			Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Valor en libros		
			Explotación	Neto				Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado
Escuela de Negocios Cádiz Ingeniería	16,23%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp	14.725	-	(14.725)
Total								14.725	-	(14.725)





10.b 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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.428.288	5.205.348
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	9.739	27.304
Deudores varios	5.078.968	6.189.930
Activos por impuestos corrientes	36.899	12.679
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	4.856.964	4.200.944
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2.786.737)	(2.839.706)
Deterioro de deudores varios	(5.047.507)	(6.102.993)
Total	7.576.614	6.693.506

Por otro lado, la Sociedad Dominante registra en el activo no corriente clientes a largo correspondientes a determinados contratos de subconcesión sobre las plazas de parking situadas en el Parking de Loreto. En el momento de las escrituras públicas, los concesionarios abonaron el importe correspondiente al IVA devengado de la operación, y el resto, se aplazó en 900 cuotas mensuales. Esta concesión tiene una duración de 75 años (véase Notas 4.c y 7.4)

La composición de las cuentas del epígrafe “Deudores comerciales no corrientes” al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Clientes Sub-concesiones aplazadas Parking Loreto	944.328	985.858
Total	944.328	985.858

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el ejercicio 2024 y 2023 en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

Ejercicio 2024	Euros				
	Saldos a 31/12/23	Adiciones (Nota 17)	Traspasos (Nota 14)	Retiros	Saldos a 31/12/24
Deterioro de Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2 839 706)	(61 283)	8 837	105 415	(2 786 737)
Deterioro de deudores varios (a)	(6 102 993)	-	-	1 055 486	(5 047 507)
Total	(8.942.699)	(61.283)	8.837	1.160.901	(7.834.244)

Ejercicio 2023

Ejercicio 2023	Euros				
	Saldos a 31/12/22	Adiciones (Nota 17)	Traspasos (Nota 14)	Retiros	Saldos a 31/12/23
Deterioro de Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(4 022 184)	(123 236)	-	1 305 714	(2 839 706)
Deterioro de deudores varios (a)	(6 102 993)	-	-	-	(6 102 993)
Total	(10.125.177)	(123.236)	-	1.305.714	(8.942.699)





(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. [REDACTED] y D. [REDACTED] [REDACTED], 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 Grupo, aplicando el criterio de prudencia, procedió a registrar un deterioro por el mismo importe, que minora la partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar del Balance consolidado adjunto. Entre los ejercicios 2019 y 2022 se ha recibido un total de 148.748 euros, como consecuencia de las retenciones practicadas en los haberes que percibe D. [REDACTED] [REDACTED] por este concepto.

Durante el ejercicio 2020, se promovió por parte de [REDACTED] el concurso 236/2020 del Juzgado de Primera Instancia núm.10 de Córdoba. La representación de [REDACTED] 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 Grupo 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, no obstante, el Tribunal Supremo le ha dado la razón al Juzgado de Primera Instancia, que continuará con la ejecución, aunque sí ha confirmado la tesis defendida por la Abogacía de que dichos créditos tienen la consideración de públicos. A fecha de formulación de cuentas, la Abogacía del Estado de Córdoba (al ser el fuero del domicilio actual de D. [REDACTED]) está intentando que prosigan los embargos hasta ahora trabados, en favor de la masa del concurso del que el Grupo es el principal acreedor.

Adicionalmente, se recoge también las cantidades a recibir por Tavizna Industrial S.A. en relación a la sentencia recibida, dado que los Administradores del Grupo estiman que existe incertidumbre sobre su posible recuperabilidad (Véase Nota 8.a).

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

	Euros			
	2024		2023	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido Importe vencido impagado: Menos de 90 días Entre 90 y 180 días Entre 180 y 360 días Más de 360 días	350.167 958.530 442.325 454.323 9.464.309	- (12.087) (2.400) (299.262) (8.584.308)	132.612 834.856 127.228 248.033 14.491.754	- (3.204) (8.866) (247.195) (8.683.434)
Total	11.669.655	(8.898.057)	15.834.483	(8.942.699)

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

Información cualitativa-

La gestión de los riesgos financieros del Grupo 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 al Grupo:





- Riesgo de crédito:

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. El Grupo 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, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 15.

- Riesgo de mercado:

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Grupo ha mantenido la contratación de instrumentos financieros de cobertura, si bien a la fecha actual éstos no pueden considerarse como una cobertura contable eficaz.

11. Existencias

La composición de este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 adjunto, es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Terrenos y solares	7.156.927	4.003.596
Anticipos a proveedores	-	2.335
Otros aprovisionamientos	7.360	9.000
	7.164.287	4.014.931

El detalle de los movimientos habidos durante los ejercicios 2024 y 2023 en las partidas de terrenos, edificios construidos, obra en curso y su deterioro, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2024
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	1.231.366	-	-	-	1.231.366
Polígono Industrial "Tiro Janer" (San Fernando)	-	-	-	3.100.000	3.100.000
Parcela R. Exterior 1-A1 UE ZF 08	1.491.696	-	-	17.239	1.508.935
Parcela R. Exterior 3-A3 UE ZF 08	1.280.534	-	-	36.092	1.316.626
Total "Terrenos y solares"	4.003.596	-	-	3.153.331	7.156.927
Total Otros Aprovisionamientos	9.000	-	(1.640)	-	7.360
Anticipos	2.335	-	(2.335)	-	-
Total	4.014.931	-	(3.975)	3.153.331	7.164.287





Ejercicio 2023

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2023
Polígono industrial “La Oliva” (Barbate)	1.231.366	-	-	-	1.231.366
Parcela R. Exterior 1-A1 UE ZF 08	-	-	-	1.491.696	1.491.696
Parcela R. Exterior 3-A3 UE ZF 08	-	-	-	1.280.534	1.280.534
Total “Terrenos y solares”	1.231.366	-	-	2.772.230	4.003.596
Total Otros Aprovisionamientos	7.475	1.525	-	-	9.000
Anticipos	800	2.335	(800)	-	2.335
Total	1.239.641	3.860	(800)	2.772.230	4.014.931

Durante el ejercicio 2024 se ha traspasado un importe de 3.100.00 euros correspondiente a la parcela P-2 sita en el Polígono Industrial Janer cuya transmisión debía realizarse una vez urbanizada, como pago en especie de parte del precio de compraventa de la operación formalizada el 26 de mayo de 2021.

En el ejercicio 2023 se traspasaron un importe de 1.491.696 y 1.280.534 euros correspondientes a los costes de urbanización y desarrollo de las parcelas denominadas 1-A1 y 3-A3 situadas en la UE ZF-08 del Polígono del Recinto Exterior, con motivo de la firma de dos contratos de opción de compra formalizados en el ejercicio (Véase Nota 8.f). En el ejercicio 2024 se han continuado las obras en las parcelas para las dotaciones de infraestructuras de saneamiento y eléctricas, clasificándose desde la partida de Construcciones en Curso – Inversiones Inmobiliarias del Balance consolidado adjunto un importe de 53.331 euros.

Polygono 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 Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante recibió una subvención del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación por un importe total de 6.010.121 euros (véase Nota 13).

Durante el ejercicio 2004, el Grupo 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 Entidad Dominante participa en un 86,23% en la Junta de Compensación citada anteriormente.

En el ejercicio 2011, el Grupo 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 consolidado adjunto.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo es propietario de una superficie total de 10 219 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.

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante formalizó un contrato con Endesa para la construcción de una subestación eléctrica para abastecer al Polígono, quedando a 31 de diciembre de 2023 un importe pendiente de incurrir de 2.597.418 euros, recogido en la partida “Provisiones largo plazo” del balance consolidado adjunto. No obstante a tenor de lo dispuesto en el art. 1964 CC, modificado por la Ley 42/2015 de reforma de la LEC de 5 de octubre, en su DF 1^a, así como a la constatación técnica de la imposibilidad de solucionar el trabado de la línea eléctrica por donde originalmente fue planteada, y siguiendo lo indicado por la Intervención Territorial en su Informe de Recomendaciones y Control Interno, el Consorcio ha procedido a dar de baja dicha provisión, en la partida “Exceso de provisiones” de la cuenta de Pérdidas y Ganancia del ejercicio 2024 adjunta.





12. Fondos propios

Reservas en sociedades consolidadas-

El desglose por sociedades del epígrafe “Reservas en sociedades consolidadas por integración global, proporcional” al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023 (*)
Integración global-		
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	2.654.292	23.017.741
Corporación alimentaria Quality, S.A.	-	(19.993.580)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	-	(615.636)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	182.935	32.150
Aparcamiento Zona Franca, S.L.U.	731.068	628.112
Total reservas de sociedades consolidadas por integración global	3.568.295	3.068.787
Integración proporcional-		
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A.		
Powerastersolar 2099, S.L.	508.386	438.687
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	42.590	40.996
Total reservas de sociedades consolidadas por integración proporcional	550.976	479.683
Total reservas de sociedades consolidadas	4.119.271	3.548.470

(*) Véase nota 2 i)

Resultado del ejercicio atribuido a la Entidad Dominante y a Socios Externos-

La aportación de cada una de las entidades integradas en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados es la siguiente:

	Resultado del ejercicio	
	2024	2023 (*)
Consorcio de la Zona Franca de Cádiz	1.994.608	(1.681.279)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	(184.772)	17.127
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	-	(497.334)
Quality Food Indsutria Alimentaria, S.A.U.	-	(167.553)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	100.754	150.785
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	165.550	102.956
Powerastersolar 2009, S.L.	33.705	69.699
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	1.239	1.594
Ajustes de consolidación (**)	296.998	95.860
	2.408.082	(1.908.145)

(*) Véase nota 2 i)

(**) Los ajustes de consolidación corresponden, básicamente, a la eliminación de los deterioros y provisiones dotadas en Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U. y Corporación Alimentaria Quality, S.A. en relación con su cartera de participaciones y deterioros dotados en relación con créditos concedidos entre sociedades del Grupo

En el ejercicio 2024, el Patrimonio Neto del Grupo asciende a 148.980.445 euros (136.097.468 euros en el ejercicio 2023), gracias a las aportaciones ministeriales recibidas durante los ejercicios 2024 y 2023 por importes de 6.400.000 y 18.000.000 euros, respectivamente, por parte del Ministerio de Hacienda.

El fondo de maniobra es positivo en 32,2 millones de euros a cierre del ejercicio 2024 (21,4 millones positivos a cierre del ejercicio 2023), 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 reestructuración de la deuda, tanto con el Ministerio de Industria como con las Entidades Financieras, y los pagos anticipados realizados de deuda REINDUS





en febrero de 2024 y 2023 (17,2 millones correspondiente a deuda fraccionada en el ejercicio 2023 y 9,2 millones correspondiente al anticipo íntegro de la totalidad de un préstamo no fraccionado en el ejercicio 2024).

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, así como un plan detallado de enajenación de activos. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas se está trabajando en la elaboración de un Plan Estratégico para el periodo 2026 a 2030, que establezca las líneas de actuación de la Entidad para dicho periodo, una vez consolidado el saneamiento de sus estados financieros.

Respecto a la refinanciación de la deuda, debemos informar que, en diciembre de 2020 y abril de 2021, se reestructuró la deuda por los préstamos REINDUS con la Dirección General de Industria y la Delegación de Hacienda, respectivamente, y que en el mes de julio de 2022 se refinanció la deuda bancaria, culminándose así la Reestructuración Integral de la deuda financiera de la Entidad. Adicionalmente, en febrero de 2023 se abonó anticipadamente toda la deuda fraccionada con la Delegación de Hacienda, por un importe de 17 millones de euros. Asimismo, en febrero de 2024 se ha procedido al pago anticipado de la totalidad de un préstamo REINDUS por importe de 9,2 millones de euros.

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 Grupo 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 consolidadas se han formulado atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

13. Subvenciones

El detalle de las subvenciones de capital concedidas al Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las cuales forman parte del Patrimonio Neto es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Subvenciones de capital no reintegrables MINER no reintegrables (Notas 4.e)	106.985.426 5.788	103.701.135 12.851
	106.991.214	103.713.986

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido		Traspaso a Resultados		Otros traspasos (Regulariz.)	Saldo a 31/12/2024
					Saldo a 31/12/2023	Concedida durante el ejercicio 2023	31/12/2024	En ejercicios anteriores		
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Área Industrial	48,81%	3 152 960	-	3 152 960	4 034 467	79 827	-
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81%	1 376 303	-	1 376 303	3 173 228	59 315	-
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	5 536 993	-	5 536 993	19 664 140	164 947	-
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf. Tecnológica	70%	181 094	-	181 093	1 202 692	18 249	-
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-15%	30 576 562	7 399 919	37 976 482	8 074 666	799 271	(1 849 980)
6	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (*)	2001	P I El Olivar		1 161 583	-	1 161 583	4 956 579	-	1 161 583
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf. Ind RIZF	54,50%	1 264 403	-	1 264 403	1 134 231	39 554	-
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind. Aeronáutica	5,55%	495 567	-	495 567	-	-	495 567
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind RIZF	50%	788 394	-	788 394	300 414	15 614	-
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind. Tecnológica RIZF	50%	-	-	-	-	-	-
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	279 514	-	279 514	65 061	5 080	-
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P I Los Isletes	35,43%	263 982	-	263 982	184 793	35 236	-
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P I El Olivar	46,21%	559 108	-	559 108	207 614	10 381	-
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	564 884	-	564 884	145 272	10 460	-
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod Pesca RIZF	7,20%	254 263	-	254 263	398 428	5 944	-
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nav RIZF	40%	1 105 918	-	1 105 918	1 665 056	25 661	-
17	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía (*)	2007-2013	Varios Proyectos	100%	50 501 633	-	50 501 634	14 609 458	976 648	-
18	Ministerio de Hacienda y Función Pública (b)	2021	Vehículos Eléctricos	100%	23 367	-	23 367	10 015	3 342	-
19	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Zona Base	80%	1 848 666	-	1 848 666	4 405	6 939	-
20	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Incubazul 2.0	80%	1 145 159	61 039	1 206 198	1 835	10 489	-
21	Reserva de adaptación al Brexit	2023	Recinto Fiscal Bahía de Algeciras	100%	2 615 372	-	2 615 372	49 276	59 211	-
22	CEICE * Junta de Andalucía	2016	Fotovoltaica Altura	20%	5 410	-	5 410	7 549	691	171
					103.701.135	7.460.958,00	111.162.094	59.889.179	2.326.859	(1.849.809)
										106.985.426

a) Durante el ejercicio 2023 se ha cobrado el Recurso de Sociedades correspondiente al RDL 1/1999 del ejercicio fiscal 2021





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)		Traspaso a Resultados		Otros traspasos (Regulariz.)	Saldo a 31/12/2023
					Saldo a 31/12/2022	Concedida durante el ejercicio 2023	31/12/2023	En ejercicios anteriores		
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Área Industrial	48,81%	3 232 785	-	3 232 785	3 954 642	79 825	-
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81%	1 435 723	-	1 435 723	3 113 808	59 420	-
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	5 698 575	-	5 698 575	19 502 558	161 582	-
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf. Tecnológica	70%	198 521	-	198 521	1 185 265	17 427	-
5	Ministerio de Hacienda (a)	Actual	Recinto Interior	75% - 15%	28 987 011	3 255 838	32 242 849	7 222 339	852 327	813 960
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P I El Olivar		1 161 583	-	1 161 583	4 956 579	-	1 161 583
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf. Ind RIZF	54,50%	1 303 958	-	1 303 958	1 094 676	39 555	-
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind. Aeronáutica	5,55%	495 567	-	495 567	(2 571)	-	495 567
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (*)	2000-2006	Naves Ind RIZF	50%	804 008	-	804 008	284 800	15 614	-
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2003	Ind. Tecnológica RIZF	50%	3 693	-	3 693	107 478	3 693	-
11	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero							
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Embarcaciones	19,74%	284 594	-	284 594	59 981	5 080	-
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P I Los Isletes	35,43%	268 534	-	268 534	180 241	4 552	-
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P I El Olivar	46,21%	569 490	-	569 490	197 232	10 381	-
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	575 344	-	575 344	134 811	10 460	-
16	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave Prod Pesca RIZF	7,20%	259 003	-	259 003	393 688	4 740	-
17	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía (*)	2007-2013	Varios Proyectos	100%	51 567 241	-	51 567 241	1 126 382	1 644 591	20 464
18	Ministerio de Hacienda y Función Pública (b)	2021	Vehículos Eléctricos	100%	26 707	-	26 707	6 674	3 340	-
19	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Zona Base	80%	401 998	-	401 998	1 476	2 929	(1 449 597)
20	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Incubazul 2.0	80%	-	1 307 771	1 307 771	-	1 835	160 777
21	Reserva de adaptación al Brexit	2023	Recinto Fiscal Bahía de Algeciras	100%	-	4 990 095	4 990 095	-	49 276	2 325 447
22	CEICE * Junta de Andalucía	2016	Fotovoltaica Altura	20%	5 928	-	5 928	7 031	518	2 615 372
					98.406.645	9.553.704	107.960.349	57.589.149	2.298.988	1.850.587
										103.701.135

(*) Véase nota 2g

a) Durante el ejercicio 2023 se ha cobrado el Recurso de Sociedades correspondiente al RDL 1/1999 del ejercicio fiscal 2021





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 Grupo considera que se cumplen todas las condiciones establecidas para la concesión de las mismas.

En relación al Recurso del Impuesto de Sociedades en virtud del RDL 1/1999, (numerado como 5), en el ejercicio 2024 se ha cobrado un importe de 7.399.919 euros (3.255.838 euros en el ejercicio 2023), correspondiente a la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2022.

En el mes de marzo de 2020 el Grupo formalizó con la Fundación Instituto Cameral para la Creación y Desarrollo de la Empresa (Fundación Incyde) un convenio de colaboración y documento para el establecimiento de la ayuda (DECA) relativa al Proyecto Incubadoras de Alta Tecnología para el fomento de la innovación y la transferencia de la tecnología a las Micro pymes, incluido dentro del Programa Operativo Plurirregional de España FEDER 2014-2020 PO, del que el Grupo fue designado Organismo Beneficiario con la operación “Incubadora de Alta Tecnología para la promoción de la innovación y transferencia de tecnología en el sector de la Economía Azul (BlueEcoIncuba x Logistical) Tech-Zona Base” (de aquí en adelante Zona Base), con una ayuda total FEDER concedida por importe de 2.520.000 euros (80% sobre un presupuesto total aprobado de 3.150.000 euros), de los cuales en el ejercicio 2024 se han cobrado 1.928.382 euros y 21.295 euros, que, junto con lo recibido en el ejercicio 2023 (183.792 euros y 184.792 euros) suponen la totalidad de la ayuda concedida. En el mes de abril se comunicó el cierre de la operación dando por válidos los gastos e inversiones justificadas.

En el mes de noviembre de 2022, el Grupo formalizó otro convenio DECA con la Fundación Incyde, como beneficiario de la Operación “Incubadora de Alta Tecnología para el Fomento de la Innovación y la Transferencia de tecnología a las micro pymes en el sector de la economía azul en Andalucía – (BlueEcoIncuba x Logistical) Tech-Zona Base- Incubazul 2.0”, dentro del mismo Proyecto “Incubadora de Alta Tecnología para el fomento de la innovación y la transferencia de tecnología a las micro pymes”, con una ayuda total FEDER concedida de 1.520.000 euros (80% sobre un presupuesto aprobado de 1.900.000 euros), que se ha cobrado en su totalidad en los meses de junio y agosto de 2024 (84.111 euros y 1.435.889 euros respectivamente).

Adicionalmente, y en relación al proyecto “Zona Base”, tras la recepción de la última auditoría de gastos y cierre de la operación, se ha reconocido, en relación a los gatos de explotación auditados, un importe de 21.294 euros en la partida de “Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado del Ejercicio” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada a 31 de diciembre de 2024 adjunta.

Con fecha 4 de noviembre de 2024, la Sociedad Dominante y la Fundación Incyde firmaron un convenio de colaboración y documento que establece las condiciones de la ayuda (DECA) para la designación como organismo beneficiario de la Entidad en relación al proyecto ZF Blue Core. Vivero de Empresas 4.0, dentro del Programa Plurirregional de España FEDER 2021-27. Este proyecto está dotado de un presupuesto total de 10.270.396 euros, con una tasa máxima de financiación FEDER del 85% (8.729.836 euros). Para llevarlo a cabo, la Entidad ha solicitado financiación bancaria con el objetivo de anticipar el importe de dicha subvención y cubrir el desfase temporal que se produce entre el pago de las facturas acogidas al proyecto y el cobro de la subvención. La entidad bancaria adjudicataria de la operación ha sido Bankinter S.A. con un préstamo de 8.700.000 euros, que se ha formalizado con anterioridad a la formulación de estas cuentas.

Con fecha 5 de noviembre de 2024 se firmó entre el Consorcio y la Fundación Incyde el Documento que Establece las condiciones de la Ayuda (DECA) para el proyecto ZF Blue Core. Vivero de Empresas 4.0 cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) dentro del Programa Plurirregional de España para el Marco 2021-2027, cuyo presupuesto total asciende a 10.270.396 euros, con una financiación del 85%, 8.729.836 euros. Para cubrir el desfase temporal que se produce entre el pago de las facturas acogidas al proyecto y el cobro de la citada ayuda, el Consorcio ha solicitado un préstamo a la Entidad Bankinter por importe de 8.700.000 euros, que se ha formalizado con anterioridad a la formulación de estas cuentas.

Con fecha 27 de octubre de 2023 el Grupo firmó ante la Subdirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Hacienda y Función Pública un convenio de colaboración y documento para el establecimiento de la ayuda (DECA) en virtud del Reglamento (UE) 2021/1755 del Parlamento Europeo y del Consejo de 6 de octubre de 2021 por el que se estable la Reserva de Adaptación al Brexit, con objeto de financiar los gastos e inversiones incurridos en el Nuevo Recinto Fiscal Bahía de Algeciras. Con fecha 28 de diciembre se presentaron un total de gastos e inversiones por importe de 5.267.062 euros, de los cuales, en febrero de 2024 se recibió la correspondiente verificación/auditoría, resultando unos gastos elegibles de 4.990.095 euros, de los cuales, en febrero de 2025 se ha cobrado un importe de 4.740.590 euros, estando pendiente el resto, 249.504 euros que se encuentra registrado en la partida “Otros Activos Financieros a largo Plazo” del Balance a 31 de diciembre de 2024 adjunto.





Adicionalmente, el 6 de octubre de 2023 se recibió la notificación de concesión de una ayuda dentro del Programa de Cooperación Interreg VI A España – Portugal (POCTEP) 2021-2027 financiado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional para el proyecto denominado 0041_IBERO_BIO_6_E para unos gastos elegibles de 201.374 euros y una ayuda de 151.030 euros. A fecha de formulación de estas cuentas se ha verificado un total de gastos por importe de 116.972 euros, estando pendiente de recibirse el informe de auditoría. Dicho importe está recogido en la partida “Deudas a largo plazo - Deudas a largo plazo transformables en Subvenciones” del Balance Consolidado adjunto.

14. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance consolidado al cierre del ejercicio 2024, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2024
Obligaciones con el personal	12.332	-	(2.284)	-	10.048
Otras provisiones a largo plazo	8.468.363	90.361	(5.244.118)	-	3.314.606
Total Provisiones a largo plazo	8.480.695	90.361	(5.246.402)	-	3.324.654

Otras provisiones a largo plazo-

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en las cuentas incluidas en esta partida ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 14)	Saldo al 31/12/2024
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	2 646 701	-	(2 646 701)	-	-
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	5 796 825	-	(2 597 417)	-	3 199 408
Otros (b)	24 837	90 361	-	-	115 198
Total Otras Provisiones	8.468.363	90.361	(5.244.118)	-	3.314.606

	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 14)	Saldo al 31/12/2023
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	2 646 701	-	-	-	2 646 701
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	5 796 825	-	-	-	5 796 825
Otros (b)	72 486	60 439	(108 088)	-	24 837
Total Otras Provisiones	8.516.012	60.439	(108.088)	-	8.468.363

- (a) El Grupo tiene registrada esta provisión para la cobertura de los costes a asumir por la Entidad Dominante en relación con la construcción de una infraestructura para suministro eléctrico, la cual abastecerá en un futuro a una amplia zona situada en la Unidad de Ejecución “El Olivar” (Barbate), en la que la Entidad Dominante es titular de una serie de parcelas, algunas de las cuales fueron enajenadas en ejercicios anteriores. Adicionalmente, también se recogen los posibles intereses de demora correspondientes a dos préstamos REINDUS no justificados en su totalidad
- (b) En esta partida se recogen los importes pendientes de resolución judicial, en virtud de determinadas reclamaciones de carácter laboral instadas contra la Entidad Dominante





Con fecha 20 de febrero de 2024, la Sociedad Dominante abonó anticipadamente la totalidad de la deuda pendiente del préstamo REI-180000-2014-1 cuyo importe ascendía a 9.120.000 euros, en relación al cual, en el ejercicio 2021 se había recibido un Informe Económico Definitivo en el que se determinaba el incumplimiento del compromiso de la inversión y la no aceptación de alegaciones presentadas por la Entidad, motivo por el cual, el Consorcio mantenía registrada, a 31 de diciembre de 2023, una provisión por riesgos y gastos relativa a los posibles intereses de demora que el Ministerio de Industria pudiera reclamar llegado el momento. A cierre del ejercicio 2024 se ha procedido a revertir dicha provisión por importe de 2.646.701 euros una vez prescrito el plazo de reclamación, que se ha registrado en la partida “Exceso de provisiones” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada adjunta a 31 de diciembre de 2024.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha procedido a dar de baja la provisión relacionada con las obligaciones derivadas para la construcción de una subestación eléctrica en el Polígono Industrial El Olivar, por importe de 2.597.418 euros, en la partida “Exceso de provisiones” de la cuenta de Pérdidas y Ganancia Consolidada del ejercicio 2024 adjunta.

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 2024 y 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2024

Entidad avalista		Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS	Euros		
Banco Santander	9 750	Dirección General de Política Energética y Minas	Instalaciones Fotovoltaicas
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 SL	Impuestos Especiales
Banco Popular	154 000	AEAT - Aduanas	Avalado mancomunado Consorcio Zona Franca de Cádiz y Bernardino Abad SL
BBVA	90 000	AEAT - Aduanas	Avalado Bernardino Abad SL
BBVA	50 000	AEAT - Aduanas	Avalado por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz SME,MP,SAU
BBVA	20 000	AEAT - Aduanas	Avalado por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz SME,MP,SAU

(*) Estos avales se encuentran pendientes de su baja administrativa por parte de la Entidad Financiera.

Ejercicio 2023

Entidad avalista		Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS	Euros		
Banco Santander	9 750	Dirección General de Política Energética y Minas	Instalaciones Fotovoltaicas
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 SL	Impuestos Especiales
Banco Popular	109 330	AEAT - Aduanas	Depósito 40 000 pignorato
Banco Popular	154 000	AEAT - Aduanas	Avalado mancomunado Consorcio Zona Franca de Cádiz y Bernardino Abad SL
BBVA	90 000	AEAT - Aduanas	Avalado Bernardino Abad SL
BBVA	50 000	AEAT - Aduanas	Avalado por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz SME,MP,SAU
BBVA	20 000	AEAT - Aduanas	Avalado por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz SME,MP,SAU

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. [REDACTED], 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. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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 auditadoras 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 auditadoras 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. [REDACTED] 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 reconvencionales, 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 auditadoras 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. [REDACTED] 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. [REDACTED], 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 querella 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 querella penal contra D. [REDACTED] y otras dos personas físicas, por la comisión de posibles delitos de apropiación indebida, delito societario y estafa. En relación con esta querella, 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. [REDACTED] cometió un delito continuado de estafa o varios delitos de estafa. Dicha ampliación de la querella ha sido admitida en el Juzgado, habiéndose admitido adicionalmente como medida cautelar la prohibición a D. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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. [REDACTED]) 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 n.º 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. [REDACTED] y el ex delegado de la Zona Franca, D. [REDACTED] 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. [REDACTED] 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 testificiales 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 [REDACTED], 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 [REDACTED] 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. [REDACTED] y a su Jefe de Gabinete (a [REDACTED], con matizaciones). Las distintas partes prepararon sus recursos





de casación, prosperando sólo el de [REDACTED] 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. [REDACTED] y su Jefe de Gabinete.

Dado que el acusado principal propuso acabar el juicio por conformidad y así lo ratificó en una vista convocada por la Audiencia Provincial, la Abogacía del Estado trató la solicitud, recibiendo finalmente autorización para ello de la Abogacía General del Estado. Dicha autorización ha sido sometida al Comité Ejecutivo del Consorcio, manifestando su conformidad, al tiempo que autoriza las operaciones societarias subsiguientes, a realizar en el seno de Corporación Alimentaria Quality. Estas operaciones societarias tomar como punto de partida de lo aprobado ya en su día por el Consejo de Ministros en cuanto a la disolución de Corporación Alimentaria Quality y Quality Food. Dichos procesos de liquidación estaban suspendidos a espera de conocerse la Sentencia firme en el pleito penal que se describe en esta nota. La Secretaría General Técnica del Ministerio de Hacienda aprobó no sólo la propuesta de suspender las operaciones de liquidación hasta conocerse la sentencia firme, sino también hasta que el pleito terminase por algún tipo de acuerdo.

Para la continuación de las operaciones de liquidación, tras el informe realizado por el asesor fiscal, se ha propuesto realizar la misma en dos fases: una primera, mediante la reducción y ampliación simultánea de Capital Social de Corporación Alimentaria (operación acordeón); y una segunda, siendo ya socio único Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.M.E., M.P., S.A.U. (en adelante DEZF), las operaciones propias de la liquidación y disolución definitiva de ambas entidades (Corporación y Quality Food). Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, el 1 de abril de 2024 se celebró la Junta General de CAQ en la que la representación de [REDACTED] votó a favor de la operación acordeón, al tiempo que renunciaba a sus derechos de suscripción preferente. En cuanto al otro socio, Brassica Group, en concurso de acreedores, tras su voto negativo, hubo que esperar el plazo legal de un mes para la ejecución del acuerdo por si ejercía su derecho de suscripción preferente. Una vez transcurrido dicho plazo, y tras no haberse ejercitado dicho derecho por parte de Brassica, se ha procedido a la elevación a público de la reducción y ampliación simultánea de Capital Social de Corporación Alimentaria, por un importe de 60.000 euros de Capital Social, acudiendo únicamente DEZF, lo que la ha convertido en socio único de Corporación, y por ende, de Quality Food. De este modo, se facilitan la tramitación de las operaciones de liquidación de ambas entidades hasta la definitiva extinción de la personalidad jurídica de éstas.

El 4 de abril de 2024 se ha celebrado la vista del Juicio Oral ante la Sección Tercera de la Audiencia Provincial, llegándose a una conformidad sobre las nuevas penas solicitadas por el Ministerio Fiscal. Al manifestar las partes que no se iba a recurrir, se decretó inmediatamente la firmeza de la Sentencia. En la misma se recoge la nulidad de todos los acuerdos de ampliación de capital de Quality Food y Corporación Alimentaria posteriores al 17 de septiembre de 2001, dejando sin fundamento la condena mercantil que pesa sobre el Consorcio derivada del Juicio Ordinario 4/05 del Mercantil n 1. La Sentencia condena a [REDACTED] por estafa agravada, dos delitos de falsedad en documento mercantil y otros dos de apropiación indebida agravada, a un total de 36 meses y un día de prisión y otros tantos de inhabilitación especial, así como diversas multas por cada uno de los delitos cometidos. Condena igualmente a al que era Director de la oficina del BBVA por delitos de estafa agravada y falsedad en documento mercantil a 21 meses y un día de prisión y otros tantos de inhabilitación, así como multa. Por último, la Sentencia absuelve a un familiar de [REDACTED] implicado en el proceso.

Por tanto, con dicha sentencia se da por finalizado este asunto y los administradores de DEZF, tras la elevación a público de la operación acordeón, comenzaron las actuaciones y operaciones de liquidación y definitiva extinción de ambas sociedades, elevándose a público la liquidación de ambas en el mes de diciembre de 2024. En el mes de diciembre se quedó inscrita la liquidación de Quality Food en el Registro Mercantil y en el mes de febrero de 2025, la liquidación de Corporación Alimentaria Grupo Quality, dándose por extinguida la personalidad jurídica de ambas entidades.

Depósito Franco de Algeciras

En febrero de 2011 un cliente del Depósito Fiscal dio instrucciones a la sociedad para expedir con destino a Ucrania una partida de tabaco. Como la exportación a un tercer estado debía realizarse desde Polonia, se elaboró documento de acompañamiento electrónico con destino Aduana de Polonia y se contrató a una empresa de transportes para que realizará la logística del traslado de la mercancía.





Posteriormente se tuvo conocimiento de que las autoridades polacas comunicaron a las autoridades españolas que la mercancía no había sido descargada en el almacén indicado en el segundo documento de acompañamiento, siendo éste cancelado por el destino al no recepcionar la mercancía en el plazo autorizado.

Debido a los hechos descritos, y con objetos de evitar las posibles consecuencias fiscales y penales para la sociedad, se presentó una denuncia ante las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado y una querella en los Juzgados competentes de Algeciras por la comisión de los presuntos delitos de robo y estafa. Se trata de las Diligencias Previas 565/2012, del Juzgado de Instrucción Número 3 de Algeciras. La última actuación en esta causa es la presentación de un Recurso de Apelación contra el auto que desestimaba el Recurso de Reforma interpuesto contra el auto de archivo de las actuaciones.

El 10 de mayo de 2012 se inició procedimiento administrativo contra el socio de la compañía, la mercantil Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.A.U., cuyo último trámite fue la firma de Acta en Disconformidad el 3 de Julio de 2012 en la que se realizaba propuesta de liquidación provisional de impuestos especiales.

Este procedimiento administrativo fue suspendido por orden judicial mediante Auto de 13 de agosto de 2012, ratificado posteriormente el 5 de noviembre de 2012. El 11 de junio de 2013 la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección Algeciras) levantó las medidas cautelares adoptadas. En el plazo establecido al efecto la Sociedad presentó alegaciones a las propuestas de liquidación, siendo las mismas desestimadas.

El 14 de agosto de 2013 se presentó una reclamación económica-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía (en adelante TEARA) indicando que la Administración Tributaria debió suspender el procedimiento administrativo por concurrir pre-judicialidad penal y que no procedía girar liquidación alguna en tanto no exista pronunciamiento judicial que determine el lugar en el que se cometieron las irregularidades en la circulación intracomunitaria.

El 18 de diciembre de 2014 el TEARA dictó resolución en la que se desestiman las pretensiones de la Sociedad y por lo tanto confirma los actos administrativos impugnados. El 27 de febrero de 2015 la sociedad interpuso recurso de alzada reformulando sus alegaciones reiterando lo señalado ante el tribunal regional.

El 25 de octubre de 2018 el Tribunal Económico-Administrativo Central, acordó estimar el recurso de alzada parcialmente, anulando la resolución impugnada y devolviendo el expediente para que el órgano administrativo, esto es la Unidad Regional de Aduanas e IIEE, dictara el acto de conformidad.

El 12 de febrero de 2019, el citado órgano administrativo acordó la correspondiente ejecución de resolución económica-administrativa con el consiguiente acuerdo de devolución de ingresos indebidos, procediendo al pago de las correspondientes cantidades el 4 de marzo de 2019.

Con fecha 30 de noviembre de 2019, el Juzgado de Instrucción número 3 de Algeciras, mediante auto judicial acordó el sobreseimiento provisional y archivo de las actuaciones. Contra dicha resolución la Sociedad presentó un Recurso de Apelación el cual fue desestimado por auto el 22 de enero de 2020, contra el cual se interpuso recurso de apelación, que fue derivado a la sección de Algeciras de la Audiencia Provincial de Cádiz. El 13 de noviembre de 2020, el citado órgano desestimó el último recurso, manteniendo el sobreseimiento y el archivo del caso.

No obstante, el Consejo de Administración de la sociedad decidió dotar una provisión de 1.123.994 euros correspondiente a los IIEE devengados por la operación, puesto que el plazo legal para una posible inspección de índole tributario sigue vigente a la fecha de formulación de estas cuentas consolidadas.

Como consecuencia de las actuaciones inspectoras iniciadas por la Administración Tributaria se detectó que en marzo, abril, agosto y noviembre de 2009 y en marzo y junio de 2010 el mismo cliente del Depósito Fiscal del envío a Ucrania comentado en esta nota, dio instrucciones a la sociedad para expedir con destino a Suecia seis partidas de tabaco. Se elaboraron documentos de acompañamiento con destino a Suecia y se recibieron sellados por el destinatario pero, al parecer, con sellos falsos ya que, requeridas las autoridades aduaneras suecas para la averiguación de la entrega de la mercancía, manifiestan que la mercancía no ha sido recibida en destino.





Al igual que en el caso anterior, debido a los hechos descritos, y con objeto de evitar las posibles consecuencias fiscales y penales, se ha ampliado con fecha 29 de mayo de 2012 la querella presentada por los hechos anteriores en los Juzgados competentes de Algeciras por la comisión de presuntos delitos de robo y estafa. Se trata de las Diligencias Previas 565/2012 del Juzgado de Instrucción número 3 de Algeciras.

Este procedimiento administrativo ha seguido el mismo curso que el anterior y el Consejo de Administración de la sociedad ha decidido igualmente dotar una provisión de 2.075.414 euros correspondiente a los IIIE devengados por la operación, al considerarse no prescrito el plazo legal para una inspección tributaria, que puede acarrear la devolución de los citados importes a la AEAT, puesto que este se ha reactivado tras el desistimiento y archivo penal anteriormente descritos.

15. Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	83.201.002	87.535.586	33.731.629	27.787.126	116.932.631	115.322.712
Total	83.201.002	87.535.586	33.731.629	27.787.126	116.932.631	115.322.712

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con entidades de crédito	3.222.700	3.855.029	-	-	3.222.700	3.855.029
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	129.084	125.157	129.084	125.157
Otros pasivos financieros	-	-	5.566.180	15.649.898	5.566.180	15.649.898
Derivados	-	-	-	-	-	-
Total	3.222.700	3.855.029	5.695.264	15.775.055	8.917.964	19.630.084





El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo”, incluyendo principal e intereses futuros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

2024	Euros					
	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 15 1)	5 150 155	4 823 831	4 822 763	74 006 472	4 529 653	93.332.874
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (nota 15 2)	2 860 013	2 805 826	2 751 639	2 697 452	-	11.114.930
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0 (nota 15 2)	22 529	-	-	-	-	22.529
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER 21-27 POCTEP Interregional	151 031	-	-	-	-	151.031
Deudas Transf Subvencione PO FEDER 21-27 ZFBlueCore (*)	8 729 837	-	-	-	-	8.729.837
Acreedores por arrendamientos financieros (nota 15 3)	133 136	137 314	141 624	146 069	11 344 195	11.902.338
Fianzas recibidas	172 239	35 155	13 258	10 957	2 015 853	2.247.462
Total	17.218.940	7.802.126	7.729.284	76.860.950	17.889.701	127.501.001

2023	Euros					
	2025	2026	2027	2028	2029 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 15 1)	5 828 421	5 584 543	5 255 352	5 256 637	78 707 302	100.632.255
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (nota 15 2)	4 602 920	4 514 989	4 427 058	4 339 127	4 251 196	22.135.290
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0 (nota 15 2)	54 547	29 546	-	-	-	84.093
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0 (nota 15 2)	(7 017)	-	-	-	-	(7.017)
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER 14-20 Programa Zona Base	21 295	-	-	-	-	21.295
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER 14-20 Programa Incubazul 2 0	212 230	-	-	-	-	212.230
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER 21-27 POCTEP Interregional	151 031	-	-	-	-	151.031
Acreedores por arrendamientos financieros (nota 15 3)	130 747	133 136	137 314	141 624	11 490 263	12.033.084
Fianzas recibidas (nota 15 2)	75 369	63 303	34 541	12 115	1 890 753	2.076.081
Total	11.069.543	10.325.517	9.854.265	9.749.503	96.339.514	137.338.342

15.a. Deudas con entidades de crédito

El detalle de “Deudas con entidades de crédito” recogido en el Pasivo del Balance consolidado adjunto, y bajo los criterios definidos por el ICAC, para los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:





2024							
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)	La Caixa	4 560 000	333 871	380 483	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (b)	BBVA	1 255 000	87 319	389 068	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (c)	La Caixa	7 000 000	237 660	-	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (d)	Unicaja	4 200 000	286 319	1 040 538	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (e)	Bankinter	1 168 000	79 617	398 772	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (f)	Caja Rural	2 414 000	107 518	1 381 281	EU 12m + 2,9	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (g)	Caja Rural	15 000 000	909 019	7 448 231	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (h)	Caja Rural	1 200 000	117 559	501 646	EU 12m + 2,9	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (i)	Caja Rural	2 500 000	317 239	1 359 799	2,75%	11/12/2019	11/12/2029
Préstamo (j)	Caja Rural	3 300 000	151 197	553 632	2,11%	14/06/2021	14/06/2029
Préstamo (k)	Caja Rural	70 000 000	-	69 747 552	2,62%	27/07/2022	27/07/2029
Póliza de Crédito (l)	Caja Rural	250 000	90 610	-	1,478%	31/03/2023	01/04/2024
Deuda por intereses	-	-	504 772	-	-	-	-
		TOTALES	3.222.700	83.201.002			

Los préstamos y pólizas vigentes a 31 de diciembre de 2024 se describen a continuación:

- (a) Préstamo concedido a la Entidad Dominante, 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 consolidado adjunto. En garantía de este préstamo la Entidad Dominante 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.
- (b) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 consolidado adjunto.
- (c) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante constituyó derechos de cobro que correspondieran del contrato de arrendamiento de dichas instalaciones, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance consolidado adjunto.
- (d) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 consolidado 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.”
- (e) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 consolidado adjunto.
- (f) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 otorgado a la Entidad Dominante 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 otorgado a la Entidad Dominante 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 por la Entidad Dominante 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 8.8).
- (j) 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. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas se ha amortizado anticipadamente un importe de 1.928.382 euros tras el cobro de la ayuda que lo garantizaba.
- (k) Préstamo firmado el 27 de julio de 2022, mediante la subrogación y posterior novación impropia o no extintiva con la Entidad Caja Rural del Sur en el préstamo formalizado en el ejercicio 2017, por importe de 70.000.000 euros, con el Grupo Aviva. En la novación del préstamo se han mejorado notablemente las condiciones iniciales, pasando de un diferencial del Euribor a 6 meses más 3,15 puntos porcentuales, a un tipo fijo para toda la vida del préstamo del 2,62%, y ampliación del plazo de amortización única al vencimiento al ejercicio 2029, con posibilidad de amortización anticipada a partir del cuarto año y promesa de hipoteca. La formalización de esta novación impropia o no extintiva ha devengado una comisión del 0,5%.
- (l) Póliza de crédito formalizada el 2 de abril de 2024 con un vencimiento principal de 12 de meses y un importe máximo de 250.000 euros con la Entidad Caja Rural del Sur destinada al pago de la deuda con proveedores corrientes. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas dicha póliza se ha renovado por un importe de 250.000 euros, con vencimiento el 1 de abril de 2026

Tipo de operación	Entidad Financiera	2023					Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento		
		Importe Concedido/ Límite	Euros		Tipo de Interés					
			Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo						
Préstamo (a)	La Caixa	4 560 000	316 691	715 541	Eu6M + 1,25%	12/2/2012	12/1/2027			
Préstamo (b)	BBVA	1 255 000	79 314	476 649	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029			
Préstamo (c)	La Caixa	7 000 000	910 060	237 660	0,0505	26/9/2008	26/3/2025			
Préstamo (d)	Unicaja	4 200 000	256 897	1 328 420	EURIBOR + 1,5	23/1/2009	23/1/2029			
Préstamo (e)	Bankinter	1 168 000	75 171	478 168	EURIBOR + 3,50	16/3/2015	16/3/2030			
Préstamo (f)	Caja Rural	2 414 000	100 349	1 488 979	EU 12m + 2,9	13/1/2015	13/1/2034			
Préstamo (g)	Caja Rural	15 000 000	849 143	8 347 224	EU 12m + 2,9	22/5/2017	22/5/2032			
Préstamo (h)	Caja Rural	1 200 000	108 390	619 918	0,029	3/7/2018	07/8/2028			
Préstamo (i)	Caja Rural	2 500 000	308 643	1 677 038	0,0275	11/12/2019	11/12/2029			
Préstamo (j)	Caja Rural	3 300 000	260 859	2 468 818	0,02	14/6/2021	14/6/2029			
Préstamo (k)	Caja Rural	70 000 000	-	69 697 171	0,0262	27/7/2022	27/7/2029			
Póliza de Crédito (l)	Caja Rural	250 000	80 265	-	1,478%	31/3/2022	30/3/2023			
Deuda por intereses	-	-	509 247	-	-	-	-			
		TOTALES	3.855.029	87.535.586						





Los préstamos y pólizas vigentes a 31 de diciembre de 2023 se describen a continuación:

- (a) Préstamo concedido a la Entidad Dominante, 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 consolidado adjunto. En garantía de este préstamo la Entidad Dominante 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.
- (b) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 consolidado adjunto.
- (c) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante constituyó derechos de cobro que correspondieran del contrato de arrendamiento de dichas instalaciones, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance consolidado adjunto.
- (d) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 consolidado 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.”
- (e) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 consolidado adjunto.
- (f) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 otorgado a la Entidad Dominante 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 pignoráticas de rentas.
- (h) Préstamo otorgado a la Entidad Dominante 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 por la Entidad Dominante 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 8.8).
- (j) 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.

- (k) Préstamo firmado el 27 de julio de 2022, mediante la subrogación y posterior novación impropia o no extintiva con la Entidad Caja Rural del Sur en el préstamo formalizado en el ejercicio 2017, por importe de 70.000.000 euros, con el Grupo Aviva. En la novación del préstamo se han mejorado notablemente las condiciones iniciales, pasando de un diferencial del Euribor a 6 meses más 3,15 puntos porcentuales, a un tipo fijo para toda la vida del préstamo del 2,62%, y ampliación del plazo de amortización única al vencimiento al ejercicio 2029, con posibilidad de amortización anticipada a partir del cuarto año y promesa de hipoteca. La formalización de esta novación impropia o no extintiva ha devengado una comisión del 0,5%.
- (l) Póliza de crédito formalizada el 30 de marzo de 2023 con un vencimiento principal de 12 de meses y un importe máximo de 200.000 euros con la Entidad Caja Rural del Sur destinada al pago de la deuda con proveedores corrientes. Con fecha 2 de abril de 2024 se ha firmado una nueva póliza por un plazo de un año y un importe máximo de 250.000 euros con la misma Entidad Financiera.

15.b. Derivados y Otros pasivos financieros

El detalle de “Otros pasivos financieros” del balance consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

	2024		2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	10 573 061	2 643 265	13 216 326	11 763 265
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0	28 041	50 262	77 077	48 710
Deudas Transf Subv PO Andalucía FEDER 14-20 Zona Base	-	-	21 295	-
Deudas Transf Subv PO Andalucía FEDER 14-20 Incyde 2 0	-	-	212 230	-
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER POPTEC Interregional	151 031	-	151 031	134 237
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER 21-27 ZFBlueCore Vivero de Empresas 4 0	8 729 837	-	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	88 100	-	689 826
Fianzas recibidas	2 347 349	2 004 912	2 077 744	2 227 088
Actuaciones en Polígonos	-	779 148	-	779 148
Otros	-	493	-	7 624
Otros pasivos financieros	21.829.319	5.566.180	15.755.703	15.649.898

En febrero de 2024 se procedió al abono anticipado del préstamo con el Ministerio de Industria por importe de 9.120.000 euros. Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se liquidaron las deudas vigentes con la Delegación de Economía y Hacienda por correspondientes a fraccionamientos de préstamos REINDUS, por un importe total de 17.346.824 euros.

Por otra parte, el detalle a 31 de diciembre de 2024 de los importes correspondientes a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía y recogidos en la partida “Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0” se muestra en el cuadro adjunto:

31/12/2024	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	725 000	25 000	-
Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco		2007	590 927	531 833	29 546	29 548
Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía			1.340.927	1.256.833	54.546	29.548
Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)					(4.284)	(1.506)
Importe pendiente actualizado					50.262	28.042





31/12/2023	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	700 000	25 000	25 000	
Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590 927	502 287	29 546	59 094	
Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		1.340.927	1.202.287	54.546	84.094	
Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)				-	-	
Importe pendiente actualizado				54.546	84.094	

El detalle de las subvenciones de tipo de interés correspondientes a los préstamos de Reindustrialización concedidos a la Entidad Dominante al 31 de diciembre de 2024 y 2023, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.e), es el siguiente:

Ejercicio 2024	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2024	Traspasos a resultados		Saldo a 31/12/2024
			En ejercicios anteriores	En 2024	
Subv de tipo de interés del préstamo del MINER: 750 000 Euros	230 008	-	226 193	2 545	1 270
Subv de tipo de interés del préstamo del MINER: 600 000 Euros	184 006	-	174 970	4 518	4 518
Total	414.014	-	401.163	7.063	5.788

Ejercicio 2023	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2023	Traspasos a resultados		Saldo a 31/12/2023
			En ejercicios anteriores	En 2023	
Subv de tipo de interés del préstamo del MINER: 750 000 Euros	230 008	-	222 376	3 817	3 815
Subv de tipo de interés del préstamo del MINER: 600 000 Euros	184 006	-	168 946	6 024	9 036
Total	414.014	-	391.322	9.841	12.851

16. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros			
	2024		2023	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor (*)
Ministerio de Economía y Hacienda por Subvención Recurso de Sociedades (Nota 13)	30 581	-	30 581	-
Fundación Incide PO Andalucía FEDER 2014-2020 Programas Zona Base e Incubazul 2 0 Reserva de Adaptación al Brexit	-	-	3 469 677	-
Ministerio de Hacienda y Función Pública	4 740 590	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(47 757)	-	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	60 296	(118 452)	-	(146 860)
Hacienda Pública, deudora/acreedora retenciones y pagos a cuenta	18 616	(88 833)	-	(85 495)
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	6 881	(69 243)	170 288	(176 062)
Convenios Compensación Ayuntamientos	-	(85 508)	469 101	(94 859)
Ministerio de Industria y Energía, acreedor por subvención no justificadas (Nota 13)	-	(456 592)	46 389	(363 939)
Hacienda Pública, acreedora/deudora por Impuestos Especiales	-	(38 264)	2 144	(17 205)
Otros	-	-	12 764	-
	4.856.964	(904.649)	4.200.944	(884.420)

(*) Véase nota 2 i)





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 a la Entidad Dominante es el de la Administración Pública territorial que en él participa, estando por tanto exenta del pago del Impuesto sobre Sociedades.

En relación con los impuestos que le son de aplicación, el Grupo 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 Grupo considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Las distintas sociedades que componen el Grupo presentan sus correspondientes declaraciones fiscales individuales, calculando el gasto por impuesto sobre sociedades en base al resultado económico o contable, obtenido de la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto, de acuerdo con el siguiente detalle:

Ejercicio 2024

Sociedad	Euros			
	Resultado contable antes de impuestos	Diferencias permanentes	Compensación de bases imponibles	Base imponible
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	(198.902)	153.330	(45.572)	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	3.760	1.370	-	5.130
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	100.754	1.010	-	101.764
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	215.226	758	-	215.984
Powerastersolar 2009, S. L.	87.546	-	-	87.546
	208.384	156.468	(45.572)	410.424

Ejercicio 2023

Sociedad	Euros			
	Resultado contable antes de impuestos	Diferencias permanentes	Compensación de bases imponibles	Base imponible
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.	21.677	551.600	(573.277)	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	5.930	(3.626)	-	2.304
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	(497.334)	167.553	-	(329.781)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	(167.553)	(41.948)	-	(209.501)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	150.785	1.229	-	152.014
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	137.594	599	-	136.995
Powerastersolar 2009, S. L.	181.037	-	-	181.037
	(167.864)	675.407	(573.277)	(66.932)





El detalle del epígrafe “Activos por impuestos diferidos” registrados en el balance consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Sociedad	2024	2023 (*)
Powerastersolar 2009, S.L.	109.875	106.944
	109.875	106.944

(*) Véase nota 2 i)

El saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 corresponde íntegramente a cuotas asociadas a bases imponibles negativas pendientes de compensar. Estos activos por impuesto diferido fueron registrados en el balance por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de las sociedades, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo (que corresponden en su totalidad a sociedades participadas), ascienden a 2.999.306 euros (29.918.426 euros en 2023), según el siguiente detalle:

Sociedad	2024	2023
Corporación Alimentaria Quality, S.A. – En liquidación	-	15.841.432
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	-	-
Powerastersolar 2009, S.L.	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. – En liquidación	-	10.975.924
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	2.999.306	3.101.070
	2.999.306	29.918.426

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los quince ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. En el momento de la compensación de las bases negativas, las autoridades fiscales pueden comprobar la procedencia y la cuantía de las mismas cualquiera que sea el ejercicio en el que se originaron.

Las distintas sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. Debido a las diversas interpretaciones que de la legislación fiscal puede realizarse, podrían existir determinadas contingencias fiscales, no recogiéndose provisión alguna por este concepto en el Balance consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2024.

17. Ingresos y gastos

17.a. Importe neto de la cifra de negocios-

La composición del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023, es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Arrendamientos (Nota 9)	9.684.864	9.356.068
Cánones (censos reservativos)	288.376	298.294
Suministros	591.489	592.951
Canon de producción y movimiento	430.396	570.821
Aparcamientos	571.734	641.543
Prestaciones de servicios/ventas	1.665.852	1.453.139
Otros ingresos	689.206	662.966
Devoluciones de ingresos	(161.750)	(279.532)
Total INCN	13.760.167	13.296.250





La totalidad de las ventas del Grupo se han realizado en España.

El importe de los activos contractuales es de 46.377 euros (54.117 euros en el ejercicio 2023). Este recoge el derecho del Grupo 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 consolidado 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 consolidado en el epígrafe “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 2024 y 2023, el importe de los anticipos de clientes asciende a 530.656 y 182.496 euros respectivamente.

17.b. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023, que corresponde a operaciones realizadas en el mercado nacional, es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Compras de aprovisionamientos	66.329	60.524
Trabajos realizados por otras empresas	14.914	-
Total aprovisionamientos	81.243	60.524

17.c. Gastos de personal-

La composición del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	4.367.865	4.211.194
Indemnizaciones	92.342	6.227
Seguridad Social	1.440.183	1.338.138
Otros gastos sociales	48.188	45.167
Provisiones (Nota 14)	(144)	(47.649)
Total gastos personal	(5.948.434)	5.553.077

17.d. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2024 y 2023 se presenta a continuación:

	Euros	
	2024	2023
Deudas con entidades de crédito	2.974.878	2.930.451
Gastos devengados de préstamos reembolsables	360.950	692.598
Gastos por deudas con terceros y otros	403.605	424.143
Total gastos financieros	3.739.433	4.047.192





18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos activos y pasivos mantenidos con empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

31/12/2024	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Corto plazo		Corto plazo	
	Inv. en empresas del grupo y asociadas	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas en Empresas del grupo y asociadas	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Solar Jiennense SL Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	-	(5.520) (5 520)	(475) (475)
Bernardino Abad, S.L. Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	9.739 9 739	(110) (110)	(1.417) (1 417)
Powerastersolar 2009 S.L. Principal	5.898 5 898	-	-	-
Depósito Aduanero y Logístico sur de Europa, S.L. Cuenta a cobrar/(a pagar)	38 38	-	-	(21.304) (21 304)
Otros	-	-	-	(1.937)
Total	5.936	9.739	(5.630)	(25.133)

Ejercicio 2023

31/12/2024	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Corto plazo		Corto plazo	
	Inv. en empresas del grupo y asociadas	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas en Empresas del grupo y asociadas	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Diego García Comercialización de Frutas al por Mayor, S.L. Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	-	-	(9.303) (9 303)
D. [REDACTED] Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	-	(747.213) (747 213)	-
Solar Jiennense SL Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	1.815 1 815	(10.316) (10 316)	(8.018) (8 018)
Bernardino Abad, S.L. Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	13.544 13 544	(72) (72)	(4.449) (4 449)
Depósito Aduanero y Logístico sur de Europa, S.L. Cuenta a cobrar/(a pagar)	10.652 10 652	11.945 15 579 (3 634)	-	(8.340) (8 340)
Total	10.652	27.304	(757.601)	(30.109)

En opinión de los Administradores del Entidad Dominante, estas transacciones se han realizado en condiciones normales de mercado.

19. Retribuciones del comité ejecutivo y de los Auditores del Entidad Dominante

Las retribuciones devengadas por el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante durante los ejercicios 2024 y 2023, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2024, 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 145.862 euros y 141.195 euros, respectivamente. Estas retribuciones no incluyen la devolución de cantidades no percibidas según Real Decreto 20/2012.





Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de consejeros y directivos por el que se ha devengado un importe de 16.000 euros en el 2024 (15.682 euros en el ejercicio 2023).

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

20. Otra información

20.a. Personal

El número de empleados a fecha de cierre de 2024, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2024			Nº total 31.12.2023		
	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	4	-	4	4	-	4
Personal Técnico y similares	26	25	51	23	27	50
Administrativos y auxiliares	18	39	57	16	35	51
Otro Personal	25	4	29	29	3	32
	74	71	145	73	68	141

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

El número de empleados durante 2024, distribuido por categorías profesionales y sexos, ha sido el siguiente:

	Nº medio a 31.12.2024			Nº medio 31.12.2023		
	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	4	-	4	4	-	4
Personal Técnico y similares	24	25	49	24	25	49
Administrativos y auxiliares	18	36	54	16	34	50
Otro Personal	27	4	31	25	3	28
	74	68	142	70	65	135

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

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

	31/12/2024			31/12/2023		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº de Empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados
Delegado Especial del Estado (*)	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-	-	-
Otros Directivos	-	-	-	-	-	-
Personal Técnico y similares	1	-	1	-	-	-
Administrativos y auxiliares	-	2	2	-	1	1
Otro Personal	-	-	-	-	-	-
	1	2	3	-	1	1





20. b. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art.9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

	2024	2023
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	20	14
Ratio de las operaciones pagadas	23	15
Ratio de las operaciones pendientes de pago	7	4
	Importe	
Total pagos realizados	9 689 171	9 523 006
Total pagos pendientes	1 803 755	1 375 224
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	7 348 100	7 117 055
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	76%	75%
	N.º Facturas	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	3 292	2 706
Porcentaje sobre el total de facturas	66%	64%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

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 Grupo según la legislación vigente es de 30 días desde la fecha de aceptación de la factura.

21. Hechos posteriores

En el primer semestre del ejercicio 2025 la Sociedad Dominante, ha vendido un total de 4 plazas de aparcamientos, tres situadas en el Parking Glorieta y una en el Aparcamiento Loreto, por un importe total de venta de 79.326 mil euros, cinco parcelas en el Polígono Industrial Tahivilla (Tarifa), con un valor neto contable por importe de 112 518 euros.

Con fecha 8 de febrero de 2025, la Sociedad Dominante ha cobrado 4.740.590 euros correspondientes a la Reserva de Adaptación al Brexit, que ha financiado gastos e inversiones ejecutadas en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras.

Durante el mes de febrero de 2025, se ha adjudicado a la entidad financiera Bankinter la formalización de un préstamo por importe de 8.700.000 euros para financiar el proyecto ZF Blue Core Viveros de Empresas 4.0. Este proyecto, que está dotado de un presupuesto total de 10 270.395,89 euros está cofinanciado con Fondos FEDER 2021-2027 en un 85%, esto es, 8.729.836,50 euros. Dicho préstamo se ha elevado a público con fecha 29 de mayo de 2025.

Tal y como se ha informado en la Nota 12, la Sociedad Dominante recibió una aportación ministerial por importe de 6.400.000 euros, cuyo destino es la amortización anticipada de determinados préstamos, los cuales están pendientes de determinar a fecha de formulación de estas cuentas.





Grupo Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Al igual que las Cuentas Individuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, el Consolidado del Grupo de sociedades Zona Franca presentan beneficios después de 13 años continuados dando pérdidas.

Efectivamente, con un incremento de la cifra de negocios del 3,4% y un beneficio de explotación de 5,7 millones de euros, el resultado final del ejercicio se cierra con 2,4 millones de euros de beneficio, evidenciando una clara recuperación económica gracias a la gestión realizada en los últimos 5 años.

Es evidente, que las Cuentas Consolidadas del Grupo presentan unos datos y comportamiento muy similar a las Individuales del Consorcio, de tal forma que, al igual que en la empresa matriz, en 2024 se reducen, por quinto año consecutivo, los gastos financieros, mostrando un 7,6% de disminución respecto a 2023, todo fruto de una ambiciosa reestructuración de la deuda llevada a cabo por el Consorcio, destacando la cancelación anticipada de expedientes REINDUS y la refinanciación del préstamo bancario de 70 millones de euros.

Todas estas actuaciones, contempladas en el Plan de Viabilidad para el período 2020-2025, han hecho posible esta recuperación económica del Grupo Zona Franca, restableciendo el equilibrio financiero del Grupo, con un Fondo de Maniobra en 2024 de 32,2 millones de euros, asegurando su estabilidad financiera a largo plazo.

Para consolidar esta trayectoria, y una vez finalizado el Plan de Viabilidad en 2025, se ha iniciado la elaboración de un Plan Estratégico para el periodo 2026-2030, orientado a posicionar al grupo Zona Franca como referente en la Economía Azul y la eficiencia energética, fomentando proyectos vinculados con la Industria 4.0, y promoviendo iniciativas relacionadas con el carbono azul.

Respecto a las sociedades del Grupo que estaban en proceso de liquidación, corresponde resaltar que, una vez que el Comité Ejecutivo del Consorcio, en la sesión celebrada el 27 de febrero de 2024, aprobó la aceptación de acuerdo de conformidad en el asunto “Quality Food”, se ha procedido, a finales de 2024, a las operaciones de liquidación de las entidades Corporación Alimentaria Quality S.A. (en liquidación) y Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (en liquidación), quedando totalmente extinguidas a principios de 2025 mediante su inscripción en el Registro Mercantil. Por último, indicar que el Consorcio, desde el ejercicio 2008 ha venido utilizado los instrumentos financieros derivados que se detallan en la Nota 11, si bien no han sido calificados como de cobertura contable, dado que los mismos no cabe integrarlos en una política general de gestión del riesgo financiero. Asimismo, indicar que la Entidad Dominante no incluye en su estructura organizativa ningún departamento de I+D dedicado a labores de investigación y desarrollo, ni desarrolla ninguna actividad en este sentido.





Grupo Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes

En el día de hoy, el Delegado Especial del Estado formula las Cuentas Anuales Consolidadas del Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes, referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, y el Informe de Gestión Consolidado correspondiente al mismo ejercicio, siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, a fecha de firma electrónica

D. Francisco Matías González Pérez
Delegado Especial del Estado

Página 73 de 73

CSV : GEN-3c46-1129-86d2-4e56-1fa0-8a51-7179-96b8

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 30/06/2025 08:28 | Sin acción específica

