



MINISTERIO
DE HACIENDA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
DE CÁDIZ
Plan de Auditoría 2026
Ejercicio 2025
Código AUDI net 2026/ 382
I T. JEREZ**



ÍNDICE

I. OPINIÓN

II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

III. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

IV. OTRAS CUESTIONES

V. OTRA INFORMACIÓN

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

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



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

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

Opinión

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica 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 de nuestro informe.

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos

El Consorcio tiene por objetivo principal, junto con la actividad propia del régimen de admisión de mercancías y promoción del Comercio Exterior en el área exenta fiscal, la promoción, desarrollo y explotación de suelo industrial, tanto en régimen de arrendamiento como de venta y promoción,



desarrollo y comercialización de infraestructuras para empresas: naves, edificios de servicios, etc., tanto en régimen de arrendamiento como de venta, entre otras, tal como se indica en la nota 1 de la Memoria adjunta.

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

Los ingresos por arrendamientos del Consorcio, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, se registran en el epígrafe “Prestación de Servicios” dentro del “Importe Neto de la Cifra de Negocio” y han ascendido a 12.394.696 euros (11.916.666 euros en el ejercicio 2024).

El circuito de control interno establecido por la Entidad 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. Asimismo, 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.
- 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 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 y en el informe sobre el cumplimiento de las



obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades del sector público estatal sometidas al Plan General de Contabilidad de la empresa española y sus adaptaciones como consecuencia de su pertenencia al Sector Público, cuya formulación es responsabilidad del órgano de gestión de la entidad y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, 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

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

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

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España, aplicamos nuestro juicio profesional



y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de gestión.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por el Interventor Territorial, en Jerez de la Frontera, a 6 de julio de 2026.



Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

Informe de Gestión

Ejercicio 2025

CSV : [REDACTED]

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

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 31/03/2026 11:43 | Sin acción específica





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
ACTIVO NO CORRIENTE		240.824.977	235.244.888	PATRIMONIO NETO	Nota 12	163.215.330	144.070.260
Inmovilizado intangible	Nota 5	13.622.503	14.166.279	FONDOS PROPIOS		53.202.013	37.083.937
Inmovilizado material	Nota 6	15.710.470	15.637.621	Patrimonio		221.665.282	211.665.282
Terrenos y construcciones		10.881.592	11.022.449	Reservas		6.026.394	6.026.394
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.551.995	3.528.497	Resultados de ejercicios anteriores		(180.607.739)	(182.602.347)
Inmovilizado en curso y anticipos		1.276.883	1.086.675	Resultado del ejercicio	Nota 13	6.118.076	1.994.608
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	194.829.941	194.624.089	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-		110.013.317	106.986.323
Terrenos		60.787.498	60.751.665	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		110.013.317	106.986.323
Construcciones		134.042.443	133.872.424				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9	5.724.430	-				
Instrumentos de patrimonio		5.724.430	-	PASIVO NO CORRIENTE		107.865.758	117.143.350
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	9.081.891	9.135.021	Provisiones a largo plazo	Nota 14	15.950	125.246
Créditos a terceros		29.827	4.347	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		7.255	10.048
Otros activos financieros		9.052.064	9.130.674	Otras provisiones		8.695	115.198
Periodificaciones a largo plazo		927.900	737.550	Deudas a largo plazo	Nota 15	107.770.593	116.930.968
Deudas comerciales no corrientes	Nota 9	927.842	944.328	Deudas con entidades de crédito		77.483.636	83.201.002
				Acreeedores por arrendamiento financiero		11.769.203	11.902.310
				Otros pasivos financieros		18.517.754	21.827.656
				Periodificaciones a largo plazo	Nota 16	79.215	87.136
ACTIVO CORRIENTE		40.401.529	38.026.798				
Existencias	Nota 10	7.126.661	7.156.927				
Terrenos y solares		7.126.661	7.156.927				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	4.294.670	6.595.601	PASIVO CORRIENTE		10.145.418	12.058.076
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.299.338	1.648.265	Deudas a corto plazo	Nota 15	7.219.945	8.659.890
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 9	1.760.908	102.588	Deudas con entidades de crédito		1.652.022	3.132.090
Deudores varios		31.461	31.461	Acreeedores por arrendamiento financiero		133.135	129.084
Personal		171.199	35.235	Otros pasivos financieros		5.434.788	5.398.716
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	31.764	4.778.052	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.925.473	3.398.186
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9	196.209	196.209	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 19	853.071	657.703
Créditos a terceros		196.085	196.085	Proveedores		1.274.675	1.513.842
Otros activos financieros		124	124	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		23.346	29.266
Periodificaciones a corto plazo		262.750	251.721	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	191.514	666.924
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	28.521.239	23.826.340	Anticipos de clientes		582.867	530.451
TOTAL ACTIVO		281.226.506	273.271.686	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		281.226.506	273.271.686

CSV : [REDACTED]

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 31/03/2026 11:43 | Sin acción específica





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2025 y 2024

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18.1	12.805.434	11.916.666
Ventas		410 738	-
Prestación de servicios		12 394 696	11 916 666
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		1.680	-
Aprovisionamientos	Nota 18.2	(626.714)	(197.328)
Otros ingresos de explotación		3.073.875	2.848.809
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		941 323	910 454
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		2 132 552	1 938 355
Gastos de personal	Nota 18.3	(3.811.640)	(3.890.998)
Sueldos, salarios y asimilados		(2 844 170)	(2 938 926)
Cargas sociales		(967 470)	(952 216)
Provisiones		-	144
Otros gastos de explotación		(8.458.241)	(9.202.179)
Servicios exteriores		(8 535 045)	(7 401 181)
Tributos		(1 540 846)	(1 535 965)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.3	1 617 650	(265 033)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(4.714.390)	(4.644.156)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	2.657.232	2.326.168
Excesos de provisiones	Nota 10	106.503	5.244.118
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 7	2.278.000	708.110
Deterioro y pérdidas		1 106 695	296 254
Resultados por enajenaciones y otros		1 171 305	411 856
Otros resultados		186.443	218.305
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.498.182	5.327.515
Ingresos financieros		227.232	387.288
De terceros		222 950	380 225
Imputación de subvenciones de tipo de interés		4 282	7 063
Gastos financieros	Nota 18.4	(3.331.744)	(3.720.195)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.5	5.724.431	-
Deterioros y pérdidas		5 724 431	-
Diferencia de cambio		(25)	-
RESULTADO FINANCIERO		2.619.894	(3.332.907)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.118.076	1.994.608
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		6.118.076	1.994.608
RESULTADO DEL EJERCICIO		6.118.076	1.994.608





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2025 y 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	6.118.076	1.994.608
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados		5 684 226	5 603 915
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	Nota 13	5.684.226	5.603.915
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados		(2 657 232)	(2 326 168)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	Nota 13	(2.657.232)	(2.326.168)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		9.145.070	5.272.355





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2025 v 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Patrimonio	Reservas Voluntarias	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y Legados	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	205.265.282	6.026.394	(180.521.068)	(2.081.279)	103.708.576	132.397.905
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1 994 608	3 277 747	5 272 355
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aportaciones ministeriales	6 400 000	-	-	-	-	6 400 000
Distribución del resultado 2023	-	-	(2 081 279)	2 081 279	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	211.665.282	6.026.394	(182.602.347)	1.994.608	106.986.323	144.070.260
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	6 118 076	3 026 994	9 145 070
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aportaciones ministeriales	10 000 000	-	-	-	-	10 000 000
Distribución del resultado 2024	-	-	1 994 608	(1 994 608)	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	221.665.282	6.026.394	(180.607.739)	6.118.076	110.013.317	163.215.330





CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2025 y 2024

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		582.481	(6.530.520)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		6.118.076	1.994.608
Ajustes al resultado:		(4.567.707)	129.726
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	4.714.390	4.644.156
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 9 y 11	(8.448.776)	265.033
- Variación de provisiones		(109.296)	(5.156.041)
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	(2.657.232)	(2.326.168)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(1.171.305)	(411.856)
- Ingresos financieros		(227.232)	(387.288)
- Gastos financieros	Nota 18	3.331.744	3.720.195
- Otros ingresos y gastos		-	(218.305)
Cambios en el capital corriente		2.136.624	(5.321.947)
- Existencias		30.266	(3.153.331)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		3.935.067	(598.537)
- Otros activos corrientes		(11.029)	(83.205)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(472.713)	559.977
- Otros pasivos corrientes		(7.921)	(7.922)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.337.046)	(2.038.929)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.104.512)	(3.332.907)
- Pagos de intereses		(3.331.744)	(3.720.195)
- Cobros de intereses		227.232	387.288
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(2.118.186)	2.508.078
Pagos por inversiones		(4.022.606)	(3.228.602)
- Empresas del grupo y asociadas		-	-
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(45.197)	-
- Inmovilizado material	Nota 6	(738.543)	(875.845)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(3.238.866)	(2.352.757)
Cobros por desinversiones		1.904.421	5.736.680
- Inmovilizado intangible	Nota 5	1.011.246	221.651
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	840.045	770.675
- Otros activos financieros		53.130	4.744.354
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		6.230.604	(826.225)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		17.471.191	17.269.597
- Emisión de instrumentos de patrimonio		10.000.000	6.400.000
- Subvenciones, donaciones y legados		7.471.191	10.869.597
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(11.240.587)	(18.283.068)
- Devolución y emisión deuda con entidades de crédito		(11.240.587)	(18.095.821)
- Devolución y emisión de deudas con entidades de crédito		(7.197.434)	(4.977.264)
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas		(769.323)	(345.391)
- Devolución de otras deudas		(3.273.830)	(12.773.166)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		4.694.899	(4.848.667)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		23.826.340	28.675.007
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		28.521.239	23.826.340





Índice de Nota

1.	ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	7
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	8
3.	APLICACIÓN DEL RESULTADO	9
4.	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	10
5.	INMOVILIZADO INTANGIBLE	20
6.	INMOVILIZADO MATERIAL.....	21
7.	INVERSIONES INMOBILIARIAS	24
8.	ARRENDAMIENTOS	32
9.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	34
10.	EXISTENCIAS.....	39
11.	EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	40
12.	PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.....	40
13.	SUBVENCIONES	41
14.	PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	45
15.	DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO)	46
16.	PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO	51
17.	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.....	52
18.	INGRESOS Y GASTOS	52
19.	OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS	54
20.	RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL CONSORCIO.....	55
21.	OTRA INFORMACIÓN	55
22.	HECHOS POSTERIORES	56





1. Actividad de la empresa

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

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

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

El Pleno del Consorcio de la Zona Franca en la sesión celebrada el 2 de junio de 1998 acordó modificar los artículos 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 Consorcio es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Cádiz, bajo la dependencia exclusiva del Ministerio de Economía y Hacienda, pudiendo asimismo promover, gestionar y explotar, en régimen de derecho privado, directamente o asociado a otros organismos, todos los bienes, de cualquier naturaleza, integrantes de su patrimonio y situados fuera del territorio de la Zona Franca con el fin de contribuir al desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia.

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

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

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

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

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

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





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

La Entidad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Consorcio de la Zona Franca del ejercicio 2024 fueron formuladas el 30 de junio de 2025. Las cuentas anuales individuales y las cuentas anuales consolidadas han sido aprobadas por Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 29 de octubre de 2025.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables del Consorcio y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Entidad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Delegado Especial del Estado, se someterán a la aprobación en primera instancia del Comité Ejecutivo y posterior ratificación por el Pleno del Consorcio, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas con fecha 27 de mayo de 2025 y aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha de 29 de octubre de 2025.

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

c) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, teniendo un aspecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5, 6, 7, 8 y 9).





- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 5, 6 y 7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 14).

e) *Comparación de la información-*

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024 aprobadas por el Pleno, de cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria.

f) *Cambios en criterios contables*

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios en criterios contables significativos al respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024.

g) *Corrección de errores-*

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la corrección de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

h) *Agrupación de partidas-*

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

i) *Partidas corrientes y no corrientes-*

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

3. Aplicación del resultado

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

	Euros	
	2025	2024
<u>Base de reparto</u>		
Resultado del ejercicio (beneficios)	6 118 076	1 994 608
<u>Aplicación</u>		
Resultado negativo de ejercicios anteriores	6 118 076	1 994 608





4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible-*

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

Censos reservativos-

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

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

En el ejercicio 1985 estos censos reservativos fueron registrados contablemente en el inmovilizado inmaterial (actualmente denominado intangible) por el importe que supondría la redención total de los censos reservativos al cierre de dicho ejercicio, valor que en opinión de la Entidad no superaba el valor real de mercado a dicha fecha. La contrapartida contable de estas operaciones fue la cuenta de "Patrimonio". La citada contabilización se efectuó por el Consorcio con objeto de proporcionar una mejor imagen fiel de la situación financiero-patrimonial del mismo, dado que en su opinión las citadas inversiones se habían efectuado históricamente con cargo a los presupuestos del Consorcio. Esta contabilización se valoró siguiendo el criterio que se ha indicado anteriormente, al no disponerse de información contable de carácter histórico en relación con las inversiones realizadas, dado que los registros de contabilidad históricamente se habían llevado por el Consorcio en bases presupuestarias, y debido a la imposibilidad de localizar la documentación soporte de las inversiones históricamente realizadas en estos terrenos.

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

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

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





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

Aplicaciones Informáticas-

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

b) Inmovilizado material-

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

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

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

No obstante, en el ejercicio 1985, al elaborar el Consorcio su primera contabilidad patrimonial por partida doble, y debido a las dificultades existentes para localizar la documentación soporte de las inversiones históricamente realizadas en inmovilizado material, las mismas se registraron en base a estimaciones de su valor de reposición, teniendo como contrapartida contable la cuenta de "Patrimonio" (véase Nota 6).

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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas	5-46
Construcciones	10-100
Viales	14-50
Naves	68
Edificaciones	20-75
Parque empresarial	100
Usufructos	10
Maquinaria y utillaje	5-10
Elementos de transporte	5-10
Mobiliario y enseres	5-13
Equipos informáticos	5-15
Otro inmovilizado	5-17

De acuerdo con la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicado





en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2013, la clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa. Acorde a este cambio de criterio se realizarán reclasificaciones de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando la Entidad deje de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas, plusvalías o ambas.

c) Inversiones inmobiliarias-

La Entidad clasifica en este epígrafe los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado (véase Nota 7).

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4, relativa al inmovilizado material.

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

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

d) Activos sujetos a concesión administrativa

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

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

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

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





e) *Arrendamientos-*

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

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

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

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

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

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

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

f) *Instrumentos financieros-*

Activos financieros

Clasificación-

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en





instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando que no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.

- c) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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

Valoración inicial-

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

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

Valoración posterior-

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

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

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

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.





Deterioro-

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

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

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

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

Pasivos financieros

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

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

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.





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

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

Coberturas

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

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen con los cambios del instrumento de cobertura.

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

- a) Coberturas de valor razonable: En este caso, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en resultados.
- b) Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.
- c) Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero: este tipo de operaciones de cobertura están destinadas a cubrir el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes y asociadas y se tratan como coberturas de valor razonable por el componente del tipo de cambio.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se





mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

g) *Existencias-*

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

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

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

El valor de coste de las existencias es objeto de corrección valorativa en aquellos casos en los que su coste exceda su valor neto realizable.

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

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

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

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

h) *Ingresos y gastos-*

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

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





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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

i) *Provisiones y contingencias-*

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

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

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

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

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





Excepto por lo descrito en las notas 14 y 15, en opinión del Delegado Especial del Estado al 31 de diciembre de 2025 no existen provisiones ni pasivos contingentes que registrar o desglosar en las presentes cuentas anuales.

j) *Indemnizaciones por despido-*

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

k) *Subvenciones, donaciones y legados-*

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

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

l) *Transacciones con vinculadas-*

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

m) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-*

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

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





5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	3 226 261	-	-	(363 484)	2 862 777
Derecho de uso	15 119 950	-	-	-	15 119 950
Aplicaciones informáticas	1 980 938	45 197	-	-	2 026 135
Total coste	20.327.149	45.197	-	(363.484)	20.008.862

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	(4 236 373)	(553 093)	-	351 364	(4 438 102)
Aplicaciones informáticas	(1 924 497)	(23 759)	-	-	(1 948 256)
Total amortización	(6.160.870)	(576.852)	-	351.364	(6.386.358)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	20 327 149	20.008 861
Amortizaciones	(6 160 870)	(6.386.358)
Total neto	14.166.279	13.622.503

Ejercicio 2024

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	3 305 737	-	-	(79 476)	3 226 261
Derecho de uso	15 119 950	-	-	-	15 119 950
Aplicaciones informáticas	1 980 938	-	-	-	1 980 938
Total coste	20.406.625	-	-	(79.476)	20.327.149

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos y Concesiones Administrativas	(3 738 067)	(565 857)	-	67 551	(4 236 373)
Aplicaciones informáticas	(1 903 334)	(21 163)	-	-	(1 924 497)
Total amortización	(5.641.401)	(587.020)	-	67.551	(6.160.870)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	20 406 625	20 327 149
Amortizaciones	(5 641 401)	(6 160 870)
Total neto	14.765.224	14.166.279





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

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

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

Las principales altas en el ejercicio 2025 corresponden a aplicaciones informáticas. Asimismo, durante el ejercicio 2025, se elevó a público la compraventa y extinción por confusión de dos censos reservativos. El primero presentaba un valor de redención de 789.202 euros y un valor de coste de la parcela de 80.155 euros, generando un beneficio de 786.528 euros. El segundo alcanzó un valor de redención de 222.044 euros y un valor de coste de la parcela de 283.329 euros, obteniéndose un beneficio de 212.598 euros.

En el ejercicio 2024, se elevó 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 generó un beneficio de 209.725 euros.

El importe del inmovilizado intangible totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 4.224.525 euros y 2.121.039 euros respectivamente.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2025 y 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2025

	Saldo al 31/12/2024	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2025
Coste:					
Solares					
De uso propio	6 137 724	-	-	-	6 137 724
Construcciones					
Para uso propio	9 647 891	32 872	-	-	9 680 763
Instalaciones técnicas y maquinaria	9 105 330	268 324	-	-	9 373 654
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 176 324	100 318	-	-	4 276 642
Inmovilizaciones materiales en curso y Anticipos	1 086 674	190 207	-	-	1 276 881
Otro inmovilizado	2 606 671	146 822	-	-	2 753 493
Total coste	32.760.614	738.543	-	-	33.499.157
Deterioros	(1 581 448)	-	-	-	(1 581 448)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(3 181 718)	(173 728)	-	-	(3 355 446)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(7 278 392)	(179 672)	-	-	(7 458 064)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(3 101 624)	(189 569)	-	-	(3 291 193)
Otro inmovilizado	(1 979 811)	(122 725)	-	-	(2 102 536)
Total amortización acumulada	(17.122.993)	(665.694)	-	-	(17.788.687)
Total coste neto	15.637.621	72.849	-	-	15.710.470





Ejercicio 2024

	Saldo al 31/12/2023	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Solares					
De uso propio	6 137 724	-	-	-	6 137 724
Construcciones					
Para uso propio	9 609 491	38 400	-	-	9 647 891
Instalaciones técnicas y maquinaria	9 080 967	29 775	(5 412)	-	9 105 330
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	3 687 831	488 493	-	-	4 176 324
Inmovilizaciones materiales en curso y					
Anticipos	4 143 796	88 152	(3 145 274)	-	1 086 674
Otro inmovilizado	2 492 523	231 025	-	(116 877)	2 606 671
Total coste	35.152.332	875.845	(3.150.686)	(116.877)	32.760.614
Deterioros	(1 581 448)	-	-	-	(1 581 448)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(3 012 936)	(168 782)	-	-	(3 181 718)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(7 098 527)	(179 865)	-	-	(7 278 392)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(2 963 233)	(138 391)	-	-	(3 101 624)
Otro inmovilizado	(1 994 072)	(102 616)	-	116 877	(1 979 811)
Total amortización acumulada	(16.650.216)	(589.654)	-	116.877	(17.122.993)
Total coste neto	18.502.116	286.191	(3.150.686)	-	15.637.621

En el ejercicio 2021, se formalizó con Ten Brinke Desarrollos S.L.U. la compraventa de unas determinadas parcelas situadas en el Polígono Tiro Janer (San Fernando-Cádiz), entre las cuales se encontraba la parcela P2 que debía ser entregada y transmitida al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz una vez urbanizada, como pago en especie de parte del precio de la compraventa. Dicha entrega se ha efectuado en el ejercicio 2024, motivo por el que se ha traspasado a la partida de “Existencias” del Activo Corriente un importe de 3.100.000 euros desde la partida Anticipos – Inmovilizado Material del Activo No Corriente del Balance adjunto a 31 de diciembre de 2024.

Las adiciones más significativas en el ejercicio 2024 se correspondieron a la adquisición de mobiliario para el Edificio Incubazul, así como la compra de vehículos eléctricos.

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre de 2025 ascienden a un importe total 10.048.673 euros (9.857.754 euros en 2024)

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

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





Según se ha indicado en la Nota 4-b las inversiones efectuadas en inmovilizado con anterioridad al 31 de diciembre de 1984 figuran registradas al valor estimado de reposición a dicha fecha. En opinión del Consorcio estos valores no superaban el valor real de los citados terrenos a la fecha de su incorporación contable ni al 31 de diciembre de 2025. Estas inversiones ascienden a, aproximadamente, 12,6 millones de euros

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

2. De acuerdo con lo establecido en el RD 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así sus modificaciones posteriores, la valoración de los distintos elementos patrimoniales, se considerarán equivalentes al precio de adquisición a los efectos previstos en la citada Ley.
3. En la actualidad, estos terrenos están calificados como de "dominio público marítimo terrestre estatal". Con la reciente forma de la Ley de Costas (1988) y Puertos (1992), mediante Ley 2/2014 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y con la aprobación del Reglamento General de Costas mediante Real Decreto 876/2015 de 10 de octubre, el Consorcio entiende que las concesiones demaniales que recaen sobre terrenos de dominio público ubicados en la zona marítimo terrestre podrían pasar a tener una duración entre 75-105 años, existiendo dudas sobre la posible aplicación a los terrenos objeto de esta concesión de la limitación temporal contenida en dicha normativa, no siendo por tanto necesario dotar un Fondo de Reversión. Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Consorcio ha solicitado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la ampliación del plazo de la citada concesión, de manera reiterada, no habiéndose recibido respuesta por escrito a fecha de formulación de estas cuentas. No obstante, desde Demarcación de Costas se planteó la reconducción de la solicitud de tramitación a través de la figura de reserva demanial, prevista en el artículo 47 de la Ley de Costas, sin perjuicio de mantener abierto el expediente de solicitud de prórroga, que se mantendrá mientras no se concrete y se reserve otra solución más ventajosa para el Consorcio, como es la reserva demanial. Durante el ejercicio 2021 se ha obtenido la conformidad previa verbal del Ministerio de Hacienda para iniciar los trámites de solicitud de reserva demanial. La solicitud a instancia del Consorcio, que ya fue aprobada inicialmente por el Comité Ejecutivo y que se someterá a aprobación también del Pleno de la Entidad, la debe tramitar el Ministerio de Hacienda y deberá seguir los trámites previstos en el artículo 102 del Reglamento General de Costas. A fecha de formulación de estas cuentas, no ha habido avance alguno en los trámites necesarios por parte del Ministerio de Hacienda.
4. Por otro lado, el Real Decreto 928/1982, de 17 de abril, por el que unificó la Administración Portuaria de la Bahía de Cádiz en el Organismo Autónomo Junta del Puerto de la Bahía de Cádiz, adscribió a este Organismo las instalaciones portuarias del Puerto de la Zona Franca de Cádiz.

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

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

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





Autoridad Portuaria de las instalaciones referidas. No obstante, se reconoce que, una vez efectuado tal inventario, puede ser de nuevo planteada la compensación.

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

Ante la incertidumbre que presenta la situación anteriormente descrita, siguiendo un principio de prudencia, el Consorcio no ha incluido en el activo de las cuentas anuales de 2025 ni de ejercicios anteriores importe alguno por este concepto.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Altas/Dotaciones	Trasposos	Bajas/Reversiones	Saldo al 31/12/2025
Coste					
Suelo	49 853 433	138 414	-	(401 286)	49 590 561
Construcción	193 372 342	419 616	4 385 361	(591 406)	197 585 913
Construcción y Terrenos en curso	14 277 501	2 680 837	(4 385 361)	-	12 572 977
Amortización acumulada	(50 207 515)	(3 471 844)	-	151 243	(53 528 116)
Deterioro	(12 671 672)	-	-	1 280 278	(11 391 394)
Total coste neto	194.624.089	(232.978)	-	438.829	194.829.941

Ejercicio 2024	Euros				
	Saldo al 31/12/2023	Altas/Dotaciones	Trasposos	Bajas/Reversiones	Saldo al 31/12/2024
Coste					
Suelo	49 580 203	754 041	40 134	(520 945)	49 853 433
Construcción	193 292 795	620 916	-	(541 369)	193 372 342
Construcción y Terrenos en curso	13 342 482	977 800	(42 781)	-	14 277 501
Amortización acumulada	(46 893 802)	(3 467 482)	-	153 769	(50 207 515)
Deterioro	(12 995 485)	(16 187)	-	340 000	(12 671 672)
Total coste neto	196.326.193	(1.130.912)	(2.647)	(568.545)	194.624.089

Las adiciones más significativas en este epígrafe, tanto en el ejercicio 2025 como en el 2024, corresponden a construcciones y terrenos en curso por la urbanización de UE- EX08-RA y la construcción del Edificio Incubazul (Véase Nota 7.7).

Durante el ejercicio 2025, se ha traspasado el edificio Incubazul a inversiones inmobiliarias, al encontrarse ya finalizado.

7.1. Polígono Industrial Venta Martín

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

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

A fecha de formulación de estas cuentas, se está pendiente de la recepción de la factura rectificativa por parte de Tavizna Industrial SA en virtud de lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo, y del reconocimiento del crédito correspondiente al IVA, mediante la modificación de las correspondientes Bases Imponibles, por importe de 694.097 euros, correspondiente al importe de la resolución contractual. Con fecha 11 de mayo de 2021 el Juzgado de 1ª Instancia envió Diligencia de Ordenación dando traslado de las comunicaciones del Registro de la Propiedad de Ubrique en cuanto a la inscripción de la resolución contractual de las fincas, realizándose comunicación en diciembre de 2022 para que se proceda a la activación de la reinscripción de las fincas. El Consorcio ha requerido a Tavizna Industrial la citada factura rectificativa sin éxito hasta la fecha.

7.2 Inversiones Inmobiliarias en curso

El detalle de los principales activos que componen la partida de Inversiones Inmobiliarias en curso incluida en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	(Euros)	
	Ejercicio	Ejercicio
	2025	2024
Anticipos de compra del terreno “CASA”	9 297 686	9 297 686
Obras en curso “Venta Martín” (Benaocaz-Tavizna)	138 592	138 592
Obras en curso “Edificio Atlas	585 846	-
Obras en curso Almacén de Productos terminados ALTADIS	122 816	-
Obras en curso “ZF BLUE CORE”	528 786	-
Proyecto Red Pluvial y Fecal UEZF08	395 269	96 565
Proyecto Incubadora UEZF08	503 982	3 744 657
Terrenos UEZF10	1 000 000	1 000 000
Total	12.572.977	14.277.500
Deterioro	(138 592)	(138 592)
Total neto	12.434.385	14.138.908

La Entidad tiene registrado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 un deterioro por importe total de 138.592 euros, respectivamente correspondientes a la obra en curso “Venta Martín” sita en el municipio de Benaocaz.

En noviembre de 2024, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz formalizó con la Fundación INCYDE un DECA por el que se concedía a la entidad una subvención con una intensidad del 85% de fondos FEDER para una inversión de 10,3 millones de euros para el proyecto ZF BLUE CORE Viveros de empresa 4.0. El proyecto contempla la construcción de dos conjuntos de naves, unas en el Recinto Exterior Zona Franca junto al Edificio Incubazul y otras en el Recinto Interior, en la parcela 13. Además también se implementarán programas de apoyo a las empresas para consolidar su creación, crecimiento y consolidación. Durante el ejercicio 2025 se ha puesto en marcha el proyecto ZF BLUE CORE iniciándose la ejecución del presupuesto previsto.

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 a cierre del ejercicio 2022. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas anuales, 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 Edicatórios Sancho Dávila”, en el ejercicio 2024 se elevó a público la cesión del crédito a Grupo Energético de Puerto Real S.A. (GEN) que la Entidad 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 al Consorcio 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).

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

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

En ejercicios anteriores, el Consorcio ha enajenado varios inmuebles, registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” (Véase Nota 7) en virtud de dicha Oferta Pública. Con fecha 12 de junio de 2012, se publicó la ampliación de dicha Oferta, procediéndose a retirar la comercialización por este régimen en el ejercicio 2014.

7.4. Aparcamientos Zona Franca

El detalle de los aparcamientos y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Aparcamiento Glorieta	212 052	247 639
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	592 675	609 101
Aparcamiento Loreto	2 005 017	2 048 230
Aparcamientos Estadio Carranza	5 611 480	5 701 412
Deterioros	-	-
Total Neto	8.421.224	8.606.382

La gestión y administración de los citados aparcamientos ha sido cedida por el Consorcio a su sociedad participada “Aparcamientos Zona Franca, S.L.” (Sociedad íntegramente participada por el Consorcio a través de Inmobiliaria de la Zona Franca, S.A., véase Nota 9.2), recibiendo el Consorcio como contraprestación un canon equivalente al 10% de los ingresos generados por la explotación de los mismos, que han ascendido a 98.217 euros y 87.541 euros en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente.

7.5. Edificios Singulares

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





Durante los ejercicios 2007 a 2017 el Consorcio vendió oficinas, locales y plazas de aparcamientos de dicho edificio, tanto en Oferta Pública de Venta como en régimen de usufructo temporal, éste último hasta el ejercicio 2014 (Véase Notas 7.3 y 15.2).

Por otra parte, el Consorcio tiene registrado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 un coste total neto de 2.210.861 euros y 2.049.351 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. En el ejercicio 2025, se revirtió dicho deterioro 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 2018 y 2019 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 (Véjer 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 el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz firmaron un Acuerdo de Voluntades, y un Convenio Marco junto al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para la Creación de un Centro de Negocios en inmueble conocido como “antiguo Convento de San Agustín” situado en Jerez. Dichas instalaciones se encontraban cedidas por parte de la Administración General del Estado al Ayuntamiento de Jerez. Con el fin de posibilitar las actuaciones del citado Convenio Marco, el Ayuntamiento de Jerez revierte parcialmente esta cesión gratuita a la Administración General del Estado, produciéndose en el mismo momento una nueva adscripción de la parte revertida al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. El Consorcio solicitó al Ayuntamiento de Jerez información sobre el proceso de regularización de la situación catastral y registral del inmueble, habiéndose trabajado en la forma de regularización que se tramitó con la Subsecretaría de Hacienda y el propio Ayuntamiento. Siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial de la Administración General del Estado en su Informe Provisional de Auditoría, en el ejercicio 2017 se procedió a deteriorar la totalidad la totalidad de las inversiones realizadas en dicho inmueble en concepto de obras de adecuación para Centro de Negocios, recogido en la partida “Inversiones Inmobiliarias-Construcciones” del Balance adjunto, contra la partida Deterioro y Resultados por enajenaciones de inmovilizado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, por el valor neto contable de dichas obras, que a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 5.171.721 euros.

Adicionalmente, al estar dicho inmueble cofinanciados con Fondos FEDER del Programa de Andalucía, del Marco Operativo 2007-2013, se registró, en la partida de “Subvenciones, donaciones y legados recibidas” el importe pendiente de imputar a resultados a 31 de diciembre de 2017, que ascendía a 3.998.483 euros, contra la partida “Subvenciones de Capital traspasadas al ejercicio” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias (Véanse Notas 7 y 14). En el ejercicio 2019, tras el aumento de la cofinanciación de dicho proyecto por parte de los Fondos FEDER, se procedió a la regularización de dichos importes, procediéndose a registrar, contra la partida de Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores, 1.027.006 euros, correspondiente a las cantidades efectivamente cobradas por dicho aumento de la cofinanciación. Con fecha 30 de julio de 2021 se realizó el Acta de Adscripción, produciéndose la inscripción registral de la misma el 6 de septiembre de dicho ejercicio. En el ejercicio 2022 se revirtió un importe de 176.770 euros recogido en la partida “Deterioro y pérdidas – Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

7.6. Polígono Recinto Exterior

El Consorcio es propietario de diversos inmuebles situados en el Polígono Recinto Exterior, colindante con los terrenos afectos a la zona fiscal, intensificándose la formalización de acuerdos de adquisición de inmuebles durante los ejercicios 2013 a 2015.

Esta zona del Recinto Exterior está sujeta a modificación recogida en el PGOU aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, el cual se encuentra pendiente de ejecución por parte de este organismo. En octubre de 2018 se firmó con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz un protocolo general para la creación de un punto de información para la gestión del suelo industrial y terciario en el Polígono del Recinto Exterior, y en el mes de octubre de 2020 se firmó, entre ambas entidades, un protocolo de colaboración mutua con el objetivo primordial del desarrollo y remodelación de los citados terrenos, tanto en su planificación urbanística como en su dotación eléctrica y de saneamiento y acometida de aguas, mediante la suscripción de cuantos acuerdos sean necesarios con Eléctrica





de Cádiz y Aguas de Cádiz para el desarrollo de estas actuaciones. En este mismo protocolo se incluyen también actuaciones para la electrificación de la zona de Altadis (nota 7.8), y saneamiento y acometida de aguas en todo el Recinto Fiscal de Cádiz, así como la dotación de placas solares en las naves sitas en dicho recinto, dentro del objetivo de la Entidad de implementar un modelo de desarrollo industrial y comercial sostenible.

En este sentido, 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 2024 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 ha formalizado 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 del Consorcio aprobó el 14 de abril de 2021 un préstamo con la entidad financiera Caja Rural por importe de 3.300.000 euros (véase nota 15.1).

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 y dotación de saneamiento de los solares. Las obras de urbanización han sido recepcionadas por parte del Ayuntamiento a fecha de formulación de estas cuentas. Respecto de las obras de saneamiento se estima que finalicen en el segundo trimestre del ejercicio 2026. Ello no obstante, el 26 de marzo de 2026 se ha procedido a la formalización de la compraventa de la parcela correspondiente al uso hotelero.

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 ha aprobado definitivamente estando pendiente la redacción del proyecto de reparcelación y de urbanización para realizar la equidistribución de beneficios y cargas y continuar con la tramitación urbanística. En cualquier caso, el CZFC ha iniciado conversaciones con la entidad pública Casa 47 para la enajenación de sus aprovechamientos en el área de desarrollo.

7.7. Ampliación Zona Franca y Recinto Fiscal Bahía de Algeciras

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

En el mes de junio de 2015, se elevó a público la compraventa de las instalaciones sitas en la capital gaditana pertenecientes a la empresa tabaquera Altadis S.A. y colindantes con el Recinto Fiscal de Cádiz, de una superficie





de 106 355 metros cuadrados y por un importe de adquisición de 37.512.250 euros (Nota 7), consistentes en un Edificio de Oficinas, un Centro de Paletizado Nacional, un Edificio de Dirección y Oficina, un Edificio de Añejamiento Nacional y un Edificio de Fábrica de Cigarros (112.608 metros cuadrados construidos), abonándose íntegramente en el ejercicio 2017.

Con motivo de esta adquisición, el Consorcio mantiene a 31 de diciembre de 2025 unos importes por el valor neto actualizado de dichas instalaciones de 29.916.404,22 euros (30.607.055,94 euros en 2024) 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 el Consorcio firmó un Convenio con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía para la Ubicación de un Recinto Fiscal en el Área Logística Bahía de Algeciras. En este convenio se acordó la adquisición por parte de la Entidad de una superficie mínima de 70.000 y una máxima de 100.000 metros cuadrados en el Sector El Fresno, en el término municipal de Los Barrios, del Área Logística de la Bahía de Algeciras. En virtud de dicho convenio, se realizó un pago inicial de 2.086.221 euros el 18 de marzo de 2015. Con fecha 1 de abril de 2018 se firmó un contrato de arrendamiento por dichos terrenos por un plazo de 50 años, estableciéndose que las cantidades entregadas a cuenta del anterior convenio se destinen a la participación, de forma proporcional a la inversión realizada por el Consorcio, de los derechos de resarcimiento de la Subestación Eléctrica situada en dichos terrenos.

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

El precio de esta compraventa ascendió a 6.394.538 euros, abonado íntegramente en el momento de la escritura. El Consorcio mantiene registrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 unos importes de 5 530.579 euros y 5.619.199,38 euros respectivamente en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance adjunto.

Durante el ejercicio 2018 se presentó en la Subdirección General de Gestión Aduanera la solicitud de constitución de la Zona Franca en los terrenos citados anteriormente, así como los correspondientes proyectos de adecuación, cerramiento e instalaciones para que sea posible dicha concesión, ante la Dependencia de Aduanas e IIEE de Algeciras, en función de los requerimientos establecidos por esta última. Con fecha 1 de octubre de 2019 se publicó en el BOE la Orden Ministerial HAC/979/2019 de 16 de septiembre por la que se autorizaba la constitución del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras en los mencionados terrenos de El Fresno situados en el término municipal de Los Barrios, con una superficie aproximada de 200.000 m² y a administrarse por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. La constitución del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras está condicionada a la modificación de los Estatutos de la Entidad, así como a la autorización de su Reglamento de Régimen Interior por parte del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la AEAT, que se publicó en el BOE mediante Resolución de fecha 18 de diciembre de 2019, y se ha aprobado por el Pleno de la entidad el 14 de abril de 2021, así como del cierre perimetral en las condiciones expuestas en la solicitud anteriormente citada. En relación a este asunto, el Pleno del Consorcio de fecha 1 de febrero de 2024 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 finalizaron 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, el Consorcio firmó en





el ejercicio 2023 un DECA ante la Subdirección General de Desarrollo Urbano como Autoridad de Gestión de la Ayuda el documento 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.

7.8. Otros Polígonos Industriales

Con fecha 5 de agosto de 2002 el Consorcio adquirió a la compañía mercantil Gades Gestión, S.L., una parcela de terreno situada en la finca Tahivilla, en el término municipal de Tarifa (Cádiz). Durante el ejercicio 2024 se vendió 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, con un valor neto contable por importe de 89.438 euros.

En el ejercicio 2023, el Consorcio 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, como consecuencia de la diferencia existente entre el valor neto contable y el valor de mercado arrojado.

En el año 2006, el Consorcio adquirió a Cortijo Real y al Ayuntamiento de Algeciras una parcela y unos aprovechamientos urbanísticos sobre superficie de 209.945 metros cuadrados en el Polígono Industrial Los Pastores, Sector 8, por un importe total de 11.130.362 euros. Esta compra fue financiada mediante un préstamo bancario concedido por Caja San Fernando por importe de 4.500.000 euros que fue amortizado anticipadamente en el ejercicio 2017. Asimismo, se recibieron dos préstamos a tipo cero del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en los ejercicios 2005 y 2006 por importe de 3.626.070 euros, que se encuentran abonados en su totalidad. 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 2025 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 del ejercicio 2024 adjunta.

Con fecha 20 de febrero de 2015 el Consorcio firmó un convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios para la Mejora Integral del Centro de Actividades Económicas de la Bahía de Algeciras, en virtud del cual y por la condición de Organismo Intermedio de Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Andalucía 2007-2013 que ostenta el Consorcio, éste se comprometía a realizar determinadas actuaciones en dicho Centro de Actividades (CAE). En contraprestación, la Entidad recibió una parcela con un valor de mercado de 1.300.000 euros, que se encuentra registrado en la partida de “Terrenos-Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto, que cubre el importe aportado de sus Fondos Propios. En el ejercicio 2016 se finalizó completamente este proyecto, con un coste de 4.858.625 euros. En el ejercicio 2017, siguiendo el criterio establecido por la Intervención Territorial de la Administración General del Estado en su Informe Provisional de Auditoría, el Consorcio procedió a deteriorar un importe de 1.359.650 euros en relación con el crédito que mantenía registrado a 31 de diciembre de 2017 frente al Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios. En los ejercicios 2018 y 2019 se remitieron comunicaciones al Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios a fin de convocar el Comité de Seguimiento de dicho Convenio de cara a su liquidación final. En el ejercicio 2021 se realizó una tasación de la Parcela T.5.1 entregada como contraprestación, que arrojó 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 por el importe de la citada tasación, la cual está supeditada a la realización de las obras de ejecución de un acceso provisional por parte del Ayuntamiento Los Barrios.





7.9. Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante los ejercicios 2025 y 2024 se resume a continuación:

Ejercicio 2025

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/Deterioro acumulado	Valor neto contable	Precio de venta	Resultados Obtenidos
Venta Plazas Aparcamiento Loreto y Edificio Glorieta (*)	61 628	(39 571)	22 058	141 946	119 888
Parcelas y naves San Jose del Valle (**)	451 776	(100 469)	351 308	336 846	(14 462)
Parcelas Nido Polígono Industrial Tahivilla	327 968	(161 529)	166 439	206 270	39 831
PI El Olivar (Barbate)(***)	333 569	(23 258)	310 311	492 398	182 087
Censo Reservativo	363 484	(351 364)	12 120	1 011 246	999 126
Total	1.538.425	(676.191)	862.236	2.188.706	1.326.470

(*) 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 8 931 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 29 724 euros

(***) Las naves de este Polígono estaban subvencionadas con una ayuda del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación del ejercicio 2001, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 63 162 euros y con una ayuda Miner del ejercicio 2008, habiéndose imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjuntas un importe de 37 934 euros

Ejercicio 2024

Descripción	Coste Adquisición	Amortización/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

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Entidad, o explotados en régimen de usufructo, ascendieron en el ejercicio 2025 a 9.858.236 euros (9.626.992 euros en el ejercicio 2024) (véase Nota 18.1). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2025 a 4.245.792 euros (3.861.903 euros en 2024).

La situación, al cierre del ejercicio 2025, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

2025	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Edificios Comerciales			
Aparcamientos	17.673	1.161	16.512
Censos reservativos	63.756	45.351	18.405
Locales	13.576	9.784	3.792
Naves	181.538	136.505	45.033
Oficinas	41.326	29.549	11.777
Parcelas	381.922	142.071	239.851
Otras instalaciones	1.913	46	1.867
	701.704	364.467	337.237





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

2024	M2	M2	Pendientes
Edificios Comerciales	Totales	Alquilados	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

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

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

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

Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2025 y de 2024 ascendían a 66.364 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías adicionales a las recogidas en la Nota 15.

8. Arrendamientos

8.1. Arrendamientos operativos - Arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el Consorcio tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Euros	
	Valor Nominal	
	2025	2024
Menos de un año	9 815 682	9 997 260
Entre uno y cinco años	19 630 275	17 517 939
Más de cinco años	51 421 622	30 030 321
Total	80.867.579	57.545.520

En su posición de arrendador, el Consorcio tiene suscritos diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles y personas físicas, así como entidades públicas, relativos a, aproximadamente, 364.467 metros cuadrados (448.842 metros cuadrados en 2024), en edificios de oficinas, locales, naves y otras instalaciones ubicados en Cádiz, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto, incluyendo aquellas explotadas en régimen de usufructo. Dichos contratos tienen, básicamente, un plazo de vencimiento superior a un año, habiendo ascendido el ingreso devengado en concepto de arrendamiento durante el ejercicio 2025 a un importe total de 9.858.236 euros (9.626.992 euros en 2024) (véase Nota 18.1), registrado en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.





8.2. Arrendamientos financieros – Arrendatario

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

Ejercicio 2025

	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	(2 065 481)	(2 065 481)
Valor neto contable al 31 de diciembre 2025	13.054.689	13.054.689

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

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

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

	Euros	
	2025	2024
Pagos mínimos futuros	21 605 167	22 104 708
Opción de compra	-	-
Gastos financieros no devengados	(9 702 829)	(10 073 286)
	11.902.338	12.031.422

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	
	2025	
	Pagos mínimos	Valor actual
Hasta un año	499 541	133 136
Entre uno y cinco años	1 998 166	575 661
Más de cinco años	19 107 460	11 193 541
Menos parte corriente	(499 541)	(133 136)
Total no corriente	21 105 626	11 769 202

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





9. Instrumentos financieros

9.1. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo-

La composición de las distintas cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo y corto plazo” al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado				
Deudores por cánones (a)	475.756	467.283	-	-
Créditos personal	14.971	2.714	-	-
Sardinas y Congelados de Barbate, S L	-	-	813 812	813 812
Junta de Compensación "El Olivar"-Barbate	-	-	98 000	98 000
Conservas, ahumados y salazones, la Janda, S L	-	-	288 486	288 486
Intereses de créditos comerciales	-	-	1 356 368	1 356 368
Otros créditos (véase notas 13 y 15)	9.051.763	9.130.373	10 547	10 547
Depósitos y fianzas	301	301	124	124
Deterioro	(460 900)	(465 650)	(2 371 128)	(2 371 128)
Total	9.081.891	9.135.021	196.209	196.209

(a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Consorcio mantiene en sus cuentas, registrados en el corto plazo, los importes concedidos en concepto de préstamos a las sociedades Sardinas y Congelados de Barbate, S.L., Conservas, Ahumados y Salazones La Janda, S.L. y Junta de Compensación de El Olivar de Barbate.

Las condiciones de los vigentes a 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

Beneficiario	Fecha de concesión	Fecha de ampliación	Euros		Tipo de interés	Plazo
			Importe concedido	Importe dispuesto		
Sardinas y Congelados de Barbate, S L (a)	24-nov-00	07-jun-01	1 045 761	813 812	MIBOR	6 años
Conservas, Ahumados y Salazones, La Janda, S L (a)	10-dic-01	-	480 810	288 486	EURIBOR+0,5	2 años
Junta de compensación “El Olivar” (b)	03-sep-07	-	850 000	98 000	EURIBOR+0,5	-

- (a) Préstamos participativos
- (b) Con fecha 3 de septiembre de 2007 el Consorcio formalizó con la Junta de Compensación U E SUP-B-3 “El Olivar” (en adelante, Junta de Compensación “El Olivar”) una línea de crédito recíproco con un límite de 600 000 euros y vencimiento único en dos años, que devenga intereses referenciados al Euribor. Con fecha 14 de diciembre de 2009, el Consorcio realizó una ampliación del límite de la línea de crédito por importe de 250 000 euros y del vencimiento en dos años más, manteniéndose el resto de condiciones en los mismos términos del contrato anterior. A 31 de diciembre de 2013, este crédito se traspasó al corto plazo.

9.2. Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

La información relacionada con las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:





31/12/2025	% participación		Euros									
Denominación			Resultado					Valor en libros				
	Directa	Indirecta	Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Coste	Reversión /Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a)	100%	-	600.000	2.931.740	3.157.500	1.966.931	5.724.431	5.724.431	21.473.741	5.724.431	(5.749.310)	5.724.431
Escuela de Negocios	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	(14.725)	-
Servicios Documentales de Bolivia, S.A.	-	50,00%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	100,00%	16.009	156.024	154.790	500.488	671.287	516.497	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100,00%	3.010	226.592	203.359	791.071	997.440	794.600	-	-	-	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50,00%	150.000	29.404	18.060	80.958	249.018	115.479	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	127.044	87.707	997.144	1.087.951	500.122	-	-	-	-
Total									21.488.466	5.724.431	(15.764.035)	5.724.431

31/12/2024	% participación		Euros									
Denominación			Resultado					Valor en libros				
	Directa	Indirecta	Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.M.E., M.P., S.A.U.(a)	100%	-	600.000	(296.037)	(184.772)	2.151.703	2.566.931	2.566.931	21.473.741	-	(21.473.741)	-
Escuela de Negocios	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	(14.725)	-
Servicios Documentales de Bolivia, S.A.	-	50,00%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	100,00%	16.009	102.091	100.754	399.734	516.497	516.497	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100,00%	3.010	180.731	165.550	626.040	794.600	794.600	-	-	-	-
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE)	-	50,00%	150.000	13.383	2.477	78.481	230.958	115.479	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50,00%	3.100	142.114	67.410	929.734	1.000.244	500.122	-	-	-	-
Total									21.488.466	-	(21.488.466)	-

- (a) Con fecha 23 de mayo de 2023, se celebró Consejo de Administración de DEZF aprobó proponer a su Junta General (Comité Ejecutivo del Consorcio) una aportación no dineraria por conversión de créditos comerciales a DEZF SA por importe de 400 000 euros para salvar la causa de disolución en la que se encontraba la sociedad a 31 12 22

CSV : [Redacted]

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsbIF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 31/03/2026 11:43 | Sin acción específica





La relación de empresas del grupo y asociadas, así como la información relacionada con ellas al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Denominación	Domicilio y Privacidad
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Desarrollo Empresarial
Escuela de Negocios	Jerez, Formación
Servicios Documentales de Bolivia, S L	Ronda de la Vigilancia, s/n (Cádiz) Guardia y Custodia de fondos documentales
Servicios Documentales de Andalucía, S L	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Guardia y Custodia de fondos documentales
Aparcamientos Zona Franca, S L	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Gestión de Aparcamientos
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S L (DALSE)	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Poweraster Solar, S L	Recinto Interior Zona Franca- Edificio Heracles (Cádiz) Producción y Comercialización de Energía

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

Tanto en la elaboración de los estados financieros consolidados como en la formulación que se efectuará de las cuentas anuales consolidadas se considera que el perímetro de la consolidación del Grupo Consorcio de la Zona Franca de Cádiz en el ejercicio 2025, de acuerdo con la legislación vigente, está integrado por Consorcio de la Zona Franca de Cádiz y las Sociedades Dependientes que se mencionan a continuación:

	Porcentaje de Participación		Método de Integración
	Directa	Indirecta	
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S A U	100%	-	Global
Servicios Documentales de Andalucía, S L	-	100%	Global
Aparcamientos Zona Franca, S L	-	100%	Global
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S L (DALSE)	-	50%	Proporcional
Poweraster Solar, S L	-	50%	Proporcional

9.3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

La composición de las cuentas del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4 447 517	3 906 457
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	1 760 908	1 133 569
Deudores varios	5 028 532	5 078 968
Personal	171 199	35 235
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	31 764	4 778 052
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2 148 179)	(2 258 192)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	-	(1 030 981)
Deterioro de deudores varios (a)	(4 997 071)	(5 047 507)
	4.294.670	6.595.601

Por otro lado, la Sociedad registra en el activo no corriente adjunto saldos de clientes a largo plazo 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 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Clientes Sub-concesiones aplazadas Parking Loreto	927.842	944.328
	927.842	944.328

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2025 y 2024 en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025	Euros				
	Saldos a 31/12/24	Adiciones	Traspasos	Baja clientes incobrables	Reversiones
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2.258.193)	(78.162)	-	-	188.176
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(1.030.981)	-	-	-	1.030.981
Deterioro de deudores varios (a)	(5.047.507)	-	-	-	50.436
	(8.336.681)	(78.162)	-	-	1.269.593

Ejercicio 2024	Euros				
	Saldos a 31/12/23	Adiciones	Traspasos	Baja clientes incobrables	Reversiones
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2.327.816)	(32.543)	8.837	-	93.329
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(4.962.678)	(303.055)	-	-	4.234.752
Deterioro de deudores varios (a)	(5.106.245)	-	-	-	58.738
	(12.396.739)	(335.598)	8.837	-	4.386.819

- 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], mediante el cual se requería, según Diligencia de Ordenación dictada el 15 de septiembre, que la Entidad efectuara la contracción del importe de 4.321.639 euros en la correspondiente cuenta de su presupuesto de ingresos. El Consorcio, aplicando el criterio de prudencia, procedió a registrar un deterioro por el mismo importe, que minora la partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del Balance adjunto. Entre los ejercicios 2019 y 2022 se han recibido un total 148.748 euros como consecuencia de las retenciones practicadas en los haberes que percibe D. [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 Consorcio no ostente condición de privilegiado. En un principio, todas las resoluciones recibidas, tanto del Tribunal de Cuentas, como del Juzgado, apoyaban las tesis de las Abogacías del Estado respectivas. Sin embargo, una vez abierta la fase de liquidación, el Juez Civil ordena la suspensión y requiere para ello al Tribunal de Cuentas, que inicialmente se ha opuesto, 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 Consorcio es el principal acreedor. También intenta que las cantidades abonadas ya al Consorcio por el Tribunal de Cuentas no se devuelvan al Juzgado de Córdoba, sino que permanezcan en depósito en poder del Consorcio. De momento, se ha conseguido el primer objetivo, habiéndose pronunciado el Juzgado en el sentido de requerir al Administrador judicial para que emita informe. A raíz de su emisión, se vienen produciendo retenciones de haberes del concursado e ingresos periódicos en favor del Consorcio. No existe todavía pronunciamiento sobre las cantidades embargadas en su día por el Tribunal de Cuentas e ingresadas al Consorcio.





Adicionalmente, se recoge también las cantidades a recibir por Tavizna Industrial S.A. en relación a la sentencia recibida, dado que los Administradores del Consorcio estiman que existe incertidumbre sobre su posible recuperabilidad (Véase Nota 7 1).

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

	Euros			
	2025		2024	
	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro	Valor en Libros	Corrección Acumulada por Deterioro
Importe no vencido	893 072	-	74 842	-
Importe vencido impagado:				
Menos de 90 días	368 644	-	849 693	(10 287)
Entre 90 y 180 días	387 843	-	367 898	-
Entre 180 y 360 días	584 202	-	365 573	(287 408)
Más de 360 días	9 936 634	(7 145 250)	8 460 988	(8 042 986)
	12.170.394	(7.145.250)	10.118.994	(8.336.681)

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

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

- Riesgo de crédito:

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

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

- Riesgo de liquidez:

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

- Riesgo de mercado:

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

No hay activos financieros, a excepción de los clientes que se detallan en la nota 9.3, que presenten importes vencidos e impagados a cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Consorcio ha mantenido la contratación de instrumentos financieros de cobertura, si bien a la fecha actual éstos no pueden considerarse como una cobertura contable eficaz.





10. Existencias

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2025 es la siguiente:

Descripción	Euros					Saldo al 31/12/25
	Saldo al 31/12/24	Adiciones	Retiros	Deterioro	Traspasos	
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	1 231 366	-	(182 249)	(31 946)	-	1 017 171
Polígono Industrial "Tiro Janer" (San Fernando)	3 100 000	-	-	-	-	3 100 000
Parcela R Exterior 1-A1 UE ZF 08	1 508 935	59 454	-	-	-	1 568 389
Parcela R Exterior 3-A3 UE ZF 08	1 316 626	124 475	-	-	-	1 441 101
Total Existencias	7.156.927	183.929	(182.249)	(31.946)	-	7.126.661

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2024 es la siguiente:

Descripción	Euros					Saldo al 31/12/24
	Saldo al 31/12/23	Adiciones	Retiros	Traspasos		
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 Existencias	4.003.596	-	-	3.153.331		7.156.927

Durante el ejercicio 2025 se ha llevado a cabo la venta de dos parcelas situadas en Barbate, por un importe total de 408.272,15 euros.

Durante el ejercicio 2024 se traspasó 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.

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024, el Consorcio es propietario de una superficie total de 8.343 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, el Consorcio 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 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 1ª, 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 (Véase Nota 14)

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Tesorería	28 521 239	23 826 340
	28.521.239	23.826.340

12. Patrimonio Neto y Fondos propios

En el ejercicio 2025, el Patrimonio Neto del Consorcio asciende a 163.215 330 euros (144.070.260 en 2024), tras las aportaciones ministeriales recibidas durante los ejercicios 2025 y 2024, por importes de 10.000.000 euros y 6.400.000, respectivamente, por parte del Ministerio de Hacienda.

El fondo de maniobra es positivo en 30,2 millones de euros a cierre del ejercicio 2025 (25,9 millones positivos a cierre del ejercicio 2024), 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 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, 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 2024 se abonó anticipadamente toda la deuda fraccionada con la Delegación de Hacienda, por un importe de 17 millones de euros. Asimismo, en febrero de 2025 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 y pago anticipado de la deuda en concepto de ayudas REINDUS, reestructuración de la deuda financiera, la puesta en marcha de las formas procedimentales indicadas por la Intervención Territorial de la IGAE en su Informe de Auditoría Operativa, así como la implementación del plan de enajenación de activos, aseguran la capacidad del Consorcio para continuar su actividad, determinándose la inexistencia de factores indicativos de incertidumbre sobre ésta, al verse mejorado, en gran medida, los desequilibrios financieros expuestos en los Informes de Auditoría de ejercicios anteriores, con la formalización de la primera de las medidas (reestructuración de la deuda REINDUS) estimándose que dichos indicadores continuarán en una tendencia positiva con el resto de medidas expuestas en el Plan de Viabilidad anteriormente comentado. Por todo esto, estas cuentas anuales se han formulado atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.





13. Subvenciones

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

	Euros	
	2025	2024
Subvenciones de capital no reintegrables	110 011 811	106 980 535
MINER no reintegrables (véase nota 15 2)	1 506	5 788
	110.013.317	106.986.323

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido			Traspaso a Resultados			Saldo a 31/12/2025
					Saldo a 31/12/2024	Concedida durante el ejercicio 2024	31/12/2025	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2025	Otros traspasos (Regulariz)	
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3 073 133	-	3 073 133	4 114 294	79 828	-	2 993 305
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (*)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81%	1 316 988	-	1 316 988	3 232 543	59 313	-	1 257 675
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (*)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	5 372 046	-	5 372 046	19 829 087	151 883	-	5 220 163
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf Tecnológica	70%	162 844	-	162 844	1 220 941	18 249	-	144 595
5	Ministerio de Hacienda (a)	Anual	Recinto Interior	75%-15%	35 327 231	7 131 460	42 458 690	8 873 938	873 954	(1 782 685)	39 802 052
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (*)	2001	P I El Olivar		1 161 583	-	1 161 584	4 956 579	222 717	-	938 867
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología (*)	2001	Inf Ind RIZF	54,50%	1 224 849	-	1 224 849	1 173 785	39 555	-	1 185 294
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%	772 780	-	772 780	316 028	15 615	-	757 165
10	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	274 434	-	274 434	70 141	5 079	-	269 355
11	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P I Los Isletes	35,43%	228 746	-	228 746	220 029	33 562	-	195 184
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P I El Olivar	46,21%	548 727	-	548 727	217 995	47 893	-	500 834
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	554 424	-	554 424	155 732	10 460	-	543 964
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod Pesca RIZF	7,20%	248 319	-	248 319	404 372	6 545	-	241 774
15	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	1 080 257	-	1 080 257	1 690 717	28 261	-	1 051 996
16	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía (*)	2007-2013	Varios Proyectos	100%	49 524 986	-	49 524 986	15 586 106	973 744	-	48 551 242
17	Ministerio de Hacienda y Función Pública	2021	Vehículos Eléctricos	100%	20 025	-	20 025	13 357	3 342	-	16 683
18	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Zona Base	80%	1 841 727	-	1 841 727	11 344	9 333	-	1 832 394
19	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Incubazol 2 0	80%	1 195 709	-	1 195 709	12 324	18 688	-	1 177 021
20	Reserva de adaptación al Brexit	2023	Recinto Fiscal Bahía de Algeciras	100%	2 556 161	-	2 556 161	108 487	59 211	-	2 496 950
21	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2021-2027	Viveros de empresa 4 0 Blue Core	85%	-	339 731	339 731	-	-	-	339 731
					106.980.535	7.471.191	114.451.727	62.207.797	2.657.232	(1.782.685)	110.011.811

a) Durante el ejercicio 2024 se ha cobrado el Recurso de Sociedades correspondiente al RDL 1/1999 del ejercicio fiscal 2022

CSV : [REDACTED]

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 31/03/2026 11:43 | Sin acción específica





Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido			Traspaso a Resultados			Saldo a 31/12/2024
					Saldo a 31/12/2023	Concedida durante el ejercicio 2023	31/12/2024	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2024	Otros traspasos (Regulariz)	
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (*)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3 152 960	-	3 152 960	4 034 467	79 827	-	3 073 133
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	-	1 316 988
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	-	5 372 046
4	Ministerio de Industria y Energía (*)	2000	Inf Tecnológica	70%	181 094	-	181 094	1 202 692	18 249	-	162 844
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)	35 327 231
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	-	1 224 849
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	-	772 780
10	Ministerio de Industria y Energía (*)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	279 514	-	279 514	65 061	5 080	-	274 434
11	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	P I Los Isletes	35,43%	263 982	-	263 982	184 793	35 236	-	228 746
12	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Nido P I El Olivar	46,21%	559 108	-	559 108	207 614	10 381	-	548 727
13	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	564 884	-	564 884	145 272	10 460	-	554 424
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2008	Nave Prod Pesca RIZF	7,20%	254 263	-	254 263	398 428	5 944	-	248 319
15	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP (*)	2008	Nave RIZF	40%	1 105 918	-	1 105 918	1 665 056	25 661	-	1 080 257
16	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía (*)	2007-2013	Varios Proyectos	100%	50 501 633	-	50 501 633	14 609 458	976 648	-	49 524 986
17	Ministerio de Hacienda y Función Pública	2021	Vehículos Eléctricos	100%	23 367	-	23 367	10 015	3 342	-	20 025
18	Comisión de la Unión Europea FEDER P O Andalucía	2014-2020	Zona Base	80%	1 848 666	-	1 848 666	4 405	6 939	-	1 841 727
19	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	-	1 195 709
20	Reserva de adaptación al Brexit	2023	Recinto Fiscal Bahía de Algeciras	100%	2 615 372	-	2 615 372	49 276	59 211	-	2 556 161
					103.695.725	7.460.958	111.156.684	59.881.630	2.326.168	(1.849.980)	106.980.535

a) Durante el ejercicio 2024 se ha cobrado el Recurso de Sociedades correspondiente al RDL 1/1999 del ejercicio fiscal 2022

CSV : [Redacted]

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsbIF8yLcR>

FIRMANTE(1) : FRANCISCO MATÍAS GONZÁLEZ PÉREZ | FECHA : 31/03/2026 11:43 | Sin acción específica





En relación con las subvenciones que se describen en el resto de los apartados anteriores, y excepto por los déficits de justificación y las actas de comprobación realizadas y descritas en esta misma Nota, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz considera que se cumplen todas las condiciones establecidas para la concesión de las mismas.

En relación al Recurso del Impuesto de Sociedades en virtud del RDL 1/1999, (numerado como 5) en el ejercicio 2025 se ha cobrado un importe de 7.131.460 euros (7.399.919 euros en el ejercicio 2024), correspondiente a la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2023.

En el mes de marzo de 2020 el Consorcio 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 Consorcio 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 (BlueEcolncuba 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 cobraron 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 noviembre de 2022, el Consorcio 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 – (BlueEcolncuba 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).

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 (Véase Nota 15)

Con fecha 27 de octubre de 2023 se firmó ante la Subdirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Hacienda y Función Pública el 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 establece 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 2025 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, de los cuales en junio de 2025 se han cobrado 78.710 euros, estando pendiente el resto. Dicho importe está recogido en la partida “Deudas a largo plazo - Deudas a largo plazo transformables en Subvenciones” del Balance adjunto (véase Nota 13).





14. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance al cierre del ejercicio 2025, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2025
Obligaciones con el personal	10 048	-	(2 793)	-	7 255
Otras provisiones a largo plazo	115 198	-	(106 503)	-	8 695
Total Provisiones a largo plazo	125.246	-	(109.296)	-	15.950

El saldo en la partida “Otras Provisiones a largo plazo” a 31 de diciembre de 2025 recoge los importes pendientes de resolución judicial, en virtud de determinadas reclamaciones de carácter laboral instadas por empleados de las Sociedades Dependientes del Consorcio.

14.1. 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 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
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

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

Ejercicio 2024

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
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

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





15. Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar	-	-	-	-	-	-
Deudas con carácter financiero	77.484.636	83.201.002	30.286.957	33.729.966	107.770.593	116.930.968
Total	77.484.636	83.201.002	30.286.957	33.729.966	107.770.593	116.930.968

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Deudas con entidades de crédito (nota 15 1)	1.652.022	3.132.090	-	-	1.652.022	3.132.090
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	133.135	129.084	133.135	129.084
Otros pasivos financieros (nota 15 2)	-	-	5.434.788	5.398.716	5.434.788	5.398.716
Total	1.652.022	3.132.090	5.567.923	5.527.800	7.219.945	8.659.890

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

2025	Euros					
	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito (nota 15 1)	3.459.007	3.547.948	73.194.762	1.528.815	2.330.246	84.060.778
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (nota 15 2)	2.805.826	2.751.639	2.697.452	-	-	8.254.917
Deudas Transf. Subvenciones P.O. Andalucía FEDER 21-27 POCTEP Interregional	72.321	-	-	-	-	72.321
Deudas Transf. Subvenciones P.O. FEDER 21-27 ZFBlueCore (*)	8.119.048	-	-	-	-	8.119.048
Acreedores por arrendamientos financieros (nota 15 3)	137.314	141.624	146.069	150.653	11.193.541	11.769.201
Fianzas recibidas (nota 15 2)	35.407	36.537	363.561	4.093	1.957.051	2.396.649
Total	14.628.923	6.477.748	76.401.844	1.683.561	15.480.838	114.672.914

(*) Véase Nota 13





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 (nota 15 2)	170 576	35 155	13 258	10 957	2 015 853	2.245.799
Total	17.217.276	7.802.126	7.729.284	76.860.950	17.889.701	127.499.338

(*) Véase Nota 13

15.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de “Deudas con entidades de crédito” recogido en el Pasivo del Balance adjunto, para los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2025							
Euros							
Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
		Importe Concedido/ Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo			
Préstamo (a)	La Caixa	4 560 000	-	-	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (b)	BBVA	1 255 000	-	-	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (c)	La Caixa	7 000 000	-	-	5,05%	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (d)	Unicaja	4 200 000	-	-	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (e)	Bankinter	1 168 000	-	-	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (f)	Caja Rural	2 414 000	-	-	EU 12m + 2,9	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (g)	Caja Rural	15 000 000	1 020 757	6 419 285	EU 12m + 2,9	22/05/2017	22/05/2032
Préstamo (h)	Caja Rural	1 200 000	-	-	EU 12m + 2,9	03/07/2018	07/08/2028
Préstamo (i)	Caja Rural	2 500 000	-	-	2,75%	11/12/2019	11/12/2029
Préstamo (j)	Caja Rural	3 300 000	154 755	399 382	2,11%	14/06/2021	14/06/2029
Préstamo (k)	Caja Rural	70 000 000	476 401	69 797 969	2,62%	27/07/2022	27/07/2029
Préstamo (l)	Bankinter	8 700 000	109	867 000	2,56%	26/06/2025	29/06/2033
Deuda por intereses			-	-			
			1.652.022	77.483.636			

Con fecha 22 de diciembre de 2025, el Consorcio recibió una aportación ministerial por importe de 10.000.000 euros, destinada a la amortización de deuda financiera. A la fecha de formulación de estas cuentas, los Administradores del Consorcio están evaluando los préstamos que serán objeto de cancelación anticipada durante el ejercicio 2026. Dada la incertidumbre, los saldos de los préstamos se presentan en esta nota según su vencimiento contractual inicial, en aplicación del principio de prudencia. Esto permite reflejar fielmente la situación financiera del Consorcio al 31 de diciembre de 2025.





ENDEUDAMIENTO BANCARIO A 31.12.2024							
Euros							
Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
		Importe Concedido/Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo			
Préstamo (a)	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
Deuda por intereses			504 772	-			
			3.132.090	83.201.002			

Los préstamos y pólizas vigentes a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se describen a continuación:

- Préstamo concedido el 12 de febrero de 2012, con liquidaciones mensuales durante 15 años para la construcción de unas Naves frigoríficas en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013 y registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto. En garantía de este préstamo el Consorcio se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones de pago de las cantidades que le corresponde recibir por cualquier concepto en razón del arrendamiento de dichas instalaciones. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- Préstamo concedido para la financiación de la adquisición y posterior remodelación de un local situado en la localidad de Chiclana de la Frontera, como Edificio de Servicios (Edificio IRO). Este proyecto está cofinanciado con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013. Como garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre dicho inmueble y los derechos de cobro de las rentas por el arrendamiento de dichas instalaciones, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- Préstamo concedido el 26 de septiembre de 2008, con dos años de carencia y amortizable en 60 cuotas trimestrales irregulares sucesivas, para la construcción de una nave en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz. Como garantía de dicho préstamo el Consorcio constituyó derechos de cobro que correspondieran del contrato de arrendamiento de dichas instalaciones, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- Préstamo concedido con fecha 23 de enero de 2009, con un año y medio de carencia y amortizable en 348 plazos mensuales constantes, para la construcción de unas naves silos en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance adjunto. En garantía de este préstamo el Consorcio se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones de pago de las cantidades que le corresponde recibir en razón del contrato de arrendamiento formalizado con “Harinera Villafranguina S A.”. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- Préstamo concedido el 16 de marzo de 2015 para la financiación de la obra ejecutada en una nave situada en el Parque Comercial Las Salinas, en el Puerto de Santa María, en garantía del cual se ha constituido hipoteca sobre la finca y pignorado las rentas derivadas del arrendamiento de la misma, que figura registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.





- f) Préstamo concedido para la financiación de las obras de unas Naves de Silos agroalimentarios en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, y registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del Balance adjunto. Como garantía de este préstamo, el Consorcio se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento formalizado con “Harinera Villafranca 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. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- g) Préstamo formalizado el 22 de mayo de 2017, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por importe de 15.000.000 euros, con amortizaciones mensuales y vencimiento el 22 de mayo de 2032, con un diferencial de Euribor a 12 meses más 2,90 puntos porcentuales y con garantías pignoraticias de rentas.
- h) Préstamo formalizado el 7 de agosto 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. Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- i) Préstamo formalizado el 11 de diciembre de 2019, con la Entidad Financiera Caja Rural del Sur, por importe de 2.500.000 euros, por un plazo de 120 meses, para la financiación de las obras de cerramiento e instalaciones del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras. La disposición del mismo se hará en función del grado de avance de la obra, devengándose intereses por los capitales dispuestos (véase Nota 7.8). Durante el ejercicio 2025 se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo.
- 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. En los meses de abril y agosto de 2025 se amortizaron anticipadamente un importe de 1.928.382 euros y 21.295 euros tras los cobros 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 devengó una comisión del 0,5%.
- l) Préstamo firmado el 26 de junio de 2025, que servirá como préstamo puente de las aportaciones de FEDER a la inversión realizada por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al proyecto BLUE CORE. A la fecha de formulación de las cuentas anuales ya se habían recibido cobros de la Unión Europea que han servido para amortizar parcialmente el citado préstamo.





15.2. Derivados y Otros Pasivos Financieros

El detalle de “Otros pasivos financieros” y “Derivados” del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	7 929 796	2 643 265	10 573 061	2 643 265
Deudas no fraccionadas con el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo con tipo de interés 0	-	28 041	28 041	50 262
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER POPTEC Interregional	72 321	-	151 031	-
Deudas Transf Subvenciones P O Andalucía FEDER 21-27 ZFBlueCore Vivero de Empresas 4 0	8 119 048	-	8 729 837	-
Proveedores de inmovilizado	-	267 158	-	88 100
Fianzas recibidas	2 396 589	1 713 529	2 345 686	1 837 448
Actuaciones en Polígonos	-	779 148	-	779 148
Otros	-	3 647	-	493
Otros pasivos financieros	18.517.754	5.434.788	21.827.656	5.398.716

Durante el ejercicio 2024 se procedió al abono anticipado del préstamo con el Ministerio de Industria por importe de 9.120.000 euros.

Por otra parte, el detalle a 31 de diciembre de 2024 y 2025 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:

31/12/2025			Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
Epígrafe	Año	Importe inicial		A corto plazo	A largo plazo
Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	725.000	-	-
Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	531.833	29.548	-
Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		1.340.927	1.256.833	29.548	-
Subvención de tipo de interés (Nota 3 e)				(1.506)	-
Importe pendiente actualizado				28.042	-

31/12/2024			Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
Epígrafe	Año	Importe inicial		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 3 e)				(4.284)	(1.506)
Importe pendiente actualizado				50.262	28.042





El detalle de las subvenciones de tipo de interés correspondientes a los préstamos de Reindustrialización concedidos al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2025 y 2024, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.e), es el siguiente:

Ejercicio 2025	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2025	Traspasos a resultados		Saldo a 31/12/2025
			En ejercicios anteriores	En 2025	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230 008	-	228 738	1 270	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184 006	-	179 488	3 012	1 506
Total	414.014	-	408.226	4.282	1.506

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

16. Periodificaciones a largo plazo y corto plazo

El detalle de las partidas “Periodificaciones a largo y corto plazo” del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	Euros			
	2025		2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Compensación del Excmo Ayuntamiento de Cádiz por contrato de arrendamiento a CLH, S A (a)	79 215	-	87 136	-
Otros	-	-	-	-
	79.215	-	87.136	-

- (a) Mediante acuerdo alcanzado el día 21 de noviembre de 1995 entre el Excmo Ayuntamiento de Cádiz y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, se acordó compensar al Consorcio con la cantidad de 316 860 euros por el acuerdo adoptado por el Consorcio el 13 de marzo de 1995 de arrendar a precio simbólico una parcela en el Recinto Exterior a la Compañía Logística de Hidrocarburos, S A Dado que el plazo del arrendamiento convenido es de 40 años, la compensación recibida por el Consorcio será imputada a resultados linealmente en dicho período





17. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros			
	2025		2024	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Agencia Estatal Administración Tributaria Deudor por				
Recurso de Sociedades RDL 1/1999	30 581	-	30 581	-
Fundación Incyde PO Andalucía FEDER 2014-2020	-	-	-	-
Programas Zona Base e Incubazul 2 0	-	-	-	-
Reserva de Adaptación al Brexit (Véase notas 13)	-	-	4 740 590	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(83 378)	-	(79 223)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	(46 818)	-	(45 601)
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	1 101	(18 122)	6 881	(85 508)
Saldos con Ayuntamientos en concepto de IBI	82	(43 196)	-	(456 592)
Otros	-	-	-	-
	31.764	(191.514)	4.778.052	(666.924)

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

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

18. Ingresos y gastos

18.1. Importe neto de la cifra de negocios-

La composición del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024, es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Ventas	410 738	-
Arrendamientos (Notas 6 9 y 7)	9 858 236	9 626 992
Cánones (censos reservativos)	282 963	288 376
Servicios documentales	402 671	410 494
Suministros	718 106	430 396
Canon de producción y movimiento	100 483	103 767
Aparcamientos	99 417	87 541
Otros ingresos	1 482 510	1 130 850
Devoluciones de ingresos	(549 690)	(161 750)
	12.805.434	11.916.666

El importe de los activos contractuales es de 190.292 euros (46.377 euros en el ejercicio 2024). Este recoge el derecho de la Sociedad a la contraprestación por las ventas y servicios prestados cuando dicho derecho no es incondicional (ventas y servicios prestados pero que se encuentran pendientes de facturar). Este importe se presenta en el balance formando parte del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y prestación de servicios”. Los activos contractuales se convierten en exigibles a medida que se realiza la facturación al cliente.

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





ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe de los anticipos de clientes asciende a 582.867 euros y 530.451 euros respectivamente.

18.2. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Compras de aprovisionamientos	658 660	197 328
Pérdidas por deterioro de mercaderías	(31 946)	-
	626.714	197.328

En esta partida se ha recogido un importe de 355.256 euros (143.341 euros en 2024) en relación a los encargos realizados a su sociedad dependiente Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.M.E., M.P., S.A.U. en su condición de Medio Propio tras los acuerdos del Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2021, consistentes en la prestación de los servicios de conserjería de los distintos Edificios Administrativos propiedad del Consorcio, y en la cesión de sus instalaciones como Centros de Negocios y el acuerdo de Comité Ejecutivo de 22 de diciembre de 2022 para el apoyo a la puesta en funcionamiento del laboratorio de la IAT.

18.3. Gastos de personal-

La composición del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	2 842 024	2 846 584
Indemnizaciones (*)	2 146	92 342
Seguridad Social	954 068	933 938
Otros gastos sociales	13 402	18 278
Provisiones (nota 14 1)	-	(144)
	3.811.640	3.890.998

18.4. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2025 y 2024 se presenta a continuación:

	Euros	
	2025	2024
Deudas con entidades de crédito	2 608 013	2 972 614
Gastos devengados deudas Ministerio de Industria	275 219	360 950
Gastos por deudas con terceros y otros	448 512	386 631
Total gastos financieros	3.331.744	3.720.195

18.5. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-

	Euros	
	2025	2024
Reversión de deterioro de Instrumentos de Patrimonio	5 724 431	-
Total	5.724.431	-





19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2025, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U	1 112 798	(57 306)
Servicios Documentales de Andalucía, S L	60 777	(795 765)
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa, S L	10 329	-
Aparcamientos Zona Franca, S L	577 005	-
Deterioro	-	-
Saldos con empresas del grupo a corto plazo	1.760.909	(853.071)

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U	757 428	(6 255)
Servicios Documentales de Andalucía, S L	61 259	(651 448)
Depósito Aduanero y Logístico del Sur de Europa, S L	31 474	-
Aparcamientos Zona Franca, S L	283 408	-
Deterioro	(1 030 981)	-
Saldos con empresas del grupo a corto plazo	102.588	(657.703)

Ejercicio 2025

	Euros	
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación
Servicios Documentales de Andalucía, S L	334 158	(456 012)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U	513 645	(249 702)
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S A	184 608	-
Aparcamientos Zona Franca, S L	220 411	(75 412)
Total	1.252.822	(781.126)

Ejercicio 2024

	Euros	
	Ingresos Explotación	Gastos Explotación
Servicios Documentales de Andalucía, S L	314 192	(448 417)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S M E , M P , S A U	454 283	(250 999)
Depósito Aduanero y Logístico de Sur de Europa, S A	183 047	-
Aparcamientos Zona Franca, S L	211 357	(77 369)
Total	1.162.879	(776.785)

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





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

Las retribuciones devengadas por el Comité Ejecutivo del Consorcio durante los ejercicios 2025 y 2024, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2025, 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 147.252 euros y 145.862 euros, respectivamente. Estas retribuciones no incluyen la devolución de cantidades no percibidas según Real Decreto 20/2012.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Consorcio no ha concedido créditos, ni ha contraído obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros de su Comité Ejecutivo, salvo los recogidos en la póliza colectiva de empleados de la Entidad. Asimismo, el Consorcio tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de consejeros y directivos por el que se ha devengado un importe de 15.141 euros en el 2025 (16.000 euros en el ejercicio 2024).

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

21. Otra información

21.1. Personal

El número de empleados durante 2025, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2025			Nº medio		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado	1	-	1	1	-	1
Alta Dirección	-	4	4	-	4	4
Otros Directivos	3	-	3	3	-	3
Personal Técnico y similares	20	13	33	20	13	33
Administrativos y Auxiliares	3	13	16	4	12	16
Otro Personal	9	3	12	8	3	11
	36	33	69	36	32	68

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

	Nº total a 31.12.2024			Nº medio		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado	1	-	1	1	-	1
Alta Dirección	-	3	3	-	3	3
Otros Directivos	3	-	3	3	-	3
Personal Técnico y similares	19	13	32	17	13	30
Administrativos y Auxiliares	4	15	19	4	12	16
Otro Personal	9	3	12	11	3	14
	36	34	70	36	31	67

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

	Nº Total a 31 de diciembre 2025			Nº Total a 31 de diciembre 2024		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº de Empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados
Personal Técnico y similares	-	1	1	1	-	1
Administrativos y auxiliares	-	1	1	-	2	2
	-	2	2	1	2	3





21.2. 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:

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	17,3	18,8
Ratio de las operaciones pagadas	17,64	21,58
Ratio de las operaciones pendientes de pago	12,56	4,42
	Importe	
Total pagos realizados	11 025 048	8 590 125
Total pagos pendientes	794 766	1 679 785
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	9 499 693	6 733 689
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	86%	78%
	Nº Facturas	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2 553	2 323
Porcentaje sobre el total de facturas	85%	74%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas del pasivo corriente del balance y con independencia de cualquier financiación por el cobro anticipado de la empresa proveedora.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Para la realización de este cálculo no se han tenido en cuenta aquellos proveedores sobre los que existe acuerdo de compensación, embargos o actos análogos dictados por órganos judiciales administrativos. Asimismo, solo se ha tenido en cuenta aquellos saldos pendientes de pago y generados durante el ejercicio.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Consorcio según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

22. Hechos posteriores

En el primer trimestre del ejercicio 2026 se han vendido 1 nave, situada en el Polígono industrial El Olivar (Bárbate), por importe de 154.983,00 euros.

Con fecha 10 de marzo de 2026, se han cobrado 823.070,93 euros de ayuda FEDER del P.O. Plurirregional de España FEDER 2021-2027, correspondientes al proyecto de "Vivero de empresas 4.0 ZF Blue Core".

Tal y como se ha informado en la Nota 14, el Consorcio recibió una aportación ministerial por importe de 10.000.000 euros, cuyo destino es la amortización anticipada de determinados préstamos, los cuales están pendientes de determinar a fecha de formulación de estas cuentas.





El 20 de marzo de 2026 se ha formalizado entre el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, la Consejería de Sanidad, Presidencia y Emergencias y la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Cádiz, un Convenio por el que se cede por parte del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz a la Junta de Andalucía el suelo correspondiente a los antiguos terrenos de CASA para la construcción del nuevo Hospital de la ciudad de Cádiz.

Esa cesión anticipada del suelo clasificado en el PGOU como un sistema general de equipamiento sanitario, ha generado a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz en virtud de lo establecido en el artículo 115 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, unos derechos de aprovechamiento cuya inscripción a su favor están pendientes de tramitación urbanística y registral. En cualquier caso, la operación de cesión de suelo, no generará quebranto económico para la entidad.





Consortio de la Zona Franca de Cádiz

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Los beneficios por importe de 6,1 millones que se presentan en este ejercicio, marcan una tendencia tras los beneficios del ejercicio anterior y tras trece ejercicios consecutivos arrojando pérdidas.

Paralelamente a esta mejora en los resultados, la cifra de negocios sigue aumentando con respecto al ejercicio anterior con un incremento del 6% no sólo fruto de los ingresos por arrendamiento sino también de las ventas ejecutadas en el ejercicio.

Con respecto a los ingresos provenientes del Recurso sobre el Impuesto de Sociedades de las empresas instaladas en el Recinto Fiscal de Cádiz, se mantiene la tendencia al alza con 7,1 millones de euros, ingresos muy superiores a la media de los últimos años. El análisis de los datos y el conocimiento sobre la proyección al alza de la actividad de determinadas empresas, hacen prever una tendencia al alza de este recurso como fuente financiera de contribución al gasto corriente y a las inversiones que pueden realizarse en el Recinto Fiscal de la Zona Franca de Cádiz.

La cancelación anticipada de deuda durante el ejercicio 2025 ha tenido como consecuencia una reducción de los gastos financieros en un 11% con respecto al ejercicio 2024. La tendencia confirma la óptima gestión de los recursos financieros para minorar de manera significativa el efecto que tienen los gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias de la entidad.

En relación al nivel de endeudamiento, también continúa su reducción situándose al cierre del ejercicio 2025 por debajo de los 90 millones de euros, y estando prevista su disminución por debajo de los 75 millones de euros durante el ejercicio 2026, por la aplicación de la aportación patrimonial de 10 millones de euros recibida del Ministerio de Hacienda y los ingresos por ventas de inmovilizado previstas durante los próximos meses.

Durante el ejercicio 2025 se ha puesto en marcha el proyecto ZF BLUE CORE Vivero de Empresas 4.0, que cuenta con financiación europea, fondos FEDER, a través de la Fundación INCYDE. Tiene un presupuesto de 10,2 millones de euros y una cofinanciación del 85%. Los programas de aceleración y apoyo a las empresas ya se han puesto en marcha y las obras para la construcción de los espacios de desarrollo e implantación de nuevas actividades empresariales se han licitado, estando prevista su adjudicación durante el primer semestre de 2026.

Tras concluir con éxito su Plan de Viabilidad 2021-2025, en el primer trimestre del ejercicio 2025, el Consorcio ha elaborado su Plan Estratégico para el periodo 2026-2030, orientado a posicionar a la Entidad como referente en la Economía Azul sostenible, combinando innovación tecnológica, responsabilidad ambiental y eficiencia energética y fomentando proyectos vinculados a la Industria 4.0.

Adicionalmente, se continúan implementando iniciativas relacionadas con la disminución de la huella de carbono. Se ha formalizado la contratación del suministro eléctrico con una comercializadora con garantía de origen 100% y se va a iniciar la instalación de placas fotovoltaicas en sus instalaciones para garantizar el autoconsumo. También se están impulsando las autorizaciones administrativas necesarias para gestionar sumideros de carbono azul en la Bahía de Cádiz que coadyuven a la compensación de la emisión de CO₂ y la obtención de la certificación de huella de carbono cero.

Podemos concluir que este ejercicio 2025 se ha definido como la consolidación del crecimiento del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz en iniciativas y proyectos que tienen su traslación a los resultados económicos y al saneamiento de sus finanzas. El éxito de la gestión tiene su reflejo en unos estados financieros que muestran su solvencia y solidez para afrontar el presente y diseñar el futuro de una manera que garantice la continuidad de su influencia en la generación de actividad económica en la provincia de Cádiz y la atracción del talento y las ideas que sirvan como cimientos del crecimiento futuro a nivel empresarial para impulsar la creación de riqueza y empleo, objetivos fundamentales de la actividad de la entidad.





Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

En el día de hoy, el Delegado Especial del Estado formula las Cuentas Anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, el Informe de Gestión correspondiente al mismo ejercicio y la Propuesta de Distribución del Resultado relativo al ejercicio 2025 siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, a fecha de firma electrónica

D. Francisco Matías González Pérez
Delegado Especial del Estado

