

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- 2097** *Resolución de 13 de febrero de 2014, del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, por la que se publican las cuentas anuales del ejercicio 2012 y el informe de auditoría.*

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 136 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, en su redacción dada por el apartado trece de la disposición final décima quinta de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, quedando regulado el contenido de la información a publicar en la Resolución de 28 de mayo de 2012, modificada por Resolución de 3 de junio de 2013, de la Intervención General de la Administración del Estado.

En cumplimiento de lo establecido en las citadas normas, se dispone la publicación de la información relativa a las cuentas anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz correspondientes al ejercicio 2012 y el informe de auditoría de cuentas, que figuran como anexo a la presente resolución, tanto en el «Boletín Oficial del Estado», como en su página web www.zonafrancacadiz.com

Cádiz, 13 de febrero de 2014.–El Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, Jorge Ramos Aznar.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2012 e Informe de Gestión
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 13	7.434.312	33.249.981
Inmovilizado intangible	Nota 5	3.267.774	3.448.423	FONDOS PROPIOS-		(39.044,045)	(14.986,707)
Inmovilizado material	Nota 6	14.947.605	17.758.376	Patrimonio		32.495.282	32.495.282
Terranos y construcciones		9.045.993	12.271.805	Reservas		6.026.394	6.026.394
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.693.149	4.551.019	Resultados de ejercicios anteriores		(53.744,495)	(47.128,834)
Inmovilizado en curso y anticipos		1.208.463	935.552	Resultado del ejercicio		(23.821,226)	(5.878,942)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	159.717,647	169.842,285	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	Nota 14	46.478,357	47.736,082
Terranos		15.965.043	25.845.581	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		46.478,357	47.736,082
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9	143.752,604	143.996,704				
Instrumentos de patrimonio		3.917,240	1.131,873	PASIVO NO CORRIENTE	Nota 15	143.962,587	115.520,162
Créditos a empresas del grupo	Nota 20	129	-	Provisiones a largo plazo		10.595,443	10.826,622
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	178.300	247.228	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		3.335,191	3.346,843
Créditos a terceros		121.627	223.332	Otros provisiones		7.260,251	7.279,779
Otros activos financieros		56.763	23.876	Deudas a largo plazo	Nota 16	132.836,337	103.703,595
Periodificaciones a largo plazo		408.000	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 20	66.241,065	63.339,216
ACTIVO CORRIENTE				Con empresas del grupo	Nota 20	-	145.913
Existencias	Nota 11	36.209,586	19.014,819	Derivados	Nota 10	2.444,393	2.084,144
Terranos y solares		3.791,194	5.074,002	Otros pasivos financieros	Nota 16	64.150,879	38.134,322
Edificios construidos		2.532,379	2.532,379	Periodificaciones a largo plazo	Nota 17	530.807	989.945
Otros provisionamientos		-	5.801	PASIVO CORRIENTE			
Anticipos		1.253,014	2.535,912	Provisiones a corto plazo	Nota 11	67.249,343	62.672,860
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	8.631,051	11.798,847	Deudas a corto plazo		57.685,083	54.140,633
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.096,007	3.507,702	Deudas con entidades de crédito	Nota 16	39.019,796	33.199,971
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	2.176,012	3.684,531	Derivados	Nota 10	-	-
Deudores varios		8.986	134,161	Otros pasivos financieros	Nota 16	18.665,287	20.940,662
Personal		19,233	27,235	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 20	8.880,722	7.819,617
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	2.330,813	4.445,218	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	520,704	325,557
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9,20	23,675	22,593	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	2.915,788	2.334,803
Créditos a empresas del grupo		23,675	22,593	Acreedores varios		(328)	44
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9	94,020	102,186	Otros deudores con las Administraciones Públicas	Nota 18	4.670,623	4.619,177
Créditos a terceros		93,896	102,062	Anticipos de clientes		773,935	540,036
Otros activos financieros		124	124	Periodificaciones a corto plazo	Nota 17	-	29,972
Periodificaciones a corto plazo		21,000	17,080	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		218.646.242	211.443.004
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		23.648,646	2.000,021				
TOTAL ACTIVO		218.646.242	211.443.004				

(*) Balance reexpresado (Véase nota 2)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	10.133.093	10.288.189
Ventas			(20.000)
Prestación de servicios		10.133.093	10.308.189
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	-	(89.141)
Aprovisionamientos	Nota 19	(18.956)	(21.273)
Otros ingresos de explotación		592.673	1.271.699
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Notas 8	592.673	474.276
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Nota 14	-	797.423
Gastos de personal	Nota 19	(3.207.460)	(3.430.240)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.173.229)	(2.284.242)
Cargas sociales		(680.453)	(682.945)
Provisiones		(353.778)	(463.053)
Otros gastos de explotación		(7.318.464)	(5.822.746)
Servicios exteriores		(4.846.870)	(5.145.219)
Tributos		(726.625)	(918.674)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 19	(1.742.672)	379.810
Otros gastos de gestión corriente		(2.297)	(138.663)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(3.339.696)	(2.856.308)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	1.920.290	1.511.699
Excesos de provisiones	Nota 15	255.649	24.887
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 7	(13.605.557)	1.784.348
Deterioro y pérdidas		(11.024.248)	112.534
Resultados por enajenaciones y otros		(2.581.309)	1.671.814
Otros resultados		(2.504.558)	(1.123.994)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(17.092.986)	1.537.120
Ingresos financieros		314.210	610.287
De empresas del grupo y asociadas	Nota 20	142.534	250.099
De terceros		171.676	360.188
Imputación de subvenciones de tipo de interés	Nota 16	566.520	938.661
Gastos financieros	Nota 19	(6.725.671)	(6.032.853)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	(348.242)	(44.282)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19	(535.057)	(2.887.876)
Deterioros y pérdidas		(535.057)	(2.887.876)
RESULTADO FINANCIERO		(6.728.240)	(7.416.063)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(23.821.226)	(5.878.942)
Impuestos sobre beneficios			
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(23.821.226)	(5.878.942)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(23.821.226)	(5.878.942)

(*) Cuenta de pérdidas y ganancias reexpresada (Véase nota 2)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011(*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(23.821.226)	(5.878.942)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto - Subvenciones, donaciones y legados	Notas 14 y 15	1.217.730	6.381.381
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		1.217.730	6.381.381
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias - Subvenciones, donaciones y legados		(2.475.455)	(2.450.360)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(2.475.455)	(2.450.360)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(25.078.951)	(1.947.921)

(*) Estado de ingresos y gastos reconocidos reexpresado (Véase nota 2)

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011****B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Patrimonio	Reservas Voluntarias	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y Legados	TOTAL
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2010	32.495.282	5.249.515	-45.939.970	1.926.484	43.802.589	37.533.900
Reexpresión por ajustes en el Patrimonio Neto (Nota 2.f) (*)			-1.143.958			-1.143.958
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2011	32.495.282	5.249.515	-47.083.928	1.926.484	43.802.589	36.389.942
Total ingresos y gastos reconocidos				-4.570.100	3.931.021	-639.079
Distribución del resultado del 2010			1.926.484	-1.926.484		
Otras variaciones de patrimonio neto		-109.573				-109.573
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	32.495.282	5.139.942	-45.157.444	-4.570.100	47.733.610	35.641.290
Reexpresión por ajustes en el Patrimonio Neto (Nota 2.f) (*)		886.452	-847.397	-1.308.842	2.472	-1.267.315
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	32.495.282	6.026.394	-46.004.841	-4.754.949	47.736.082	34.373.975
Total ingresos y gastos reconocidos				-23.821.226	-1.257.725	-25.078.951
Distribución del resultado del 2011			-5.878.942	5.878.942		-
Otras variaciones de patrimonio neto			-1.860.712			-1.860.712
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	32.495.282	6.026.394	-53.744.495	-23.821.226	46.478.357	7.434.312

(*) Estado total de cambios en el Patrimonio neto reexpresado (Véase nota 2)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.367.431)	1.747.484
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(23.821.226)	(5.878.942)
Ajustes al resultado:		25.853.720	6.708.840
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	3.339.696	2.856.308
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 5, 6, 9 y 11	13.301.977	(379.811)
- Variación de provisiones		2.215.311	4.337.502
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 6 y 7	2.581.309	(1.671.261)
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		-	(1.511.699)
- Imputación de subvenciones de explotación incorporadas al resultado el ejercicio	Nota 14	(1.920.290)	(797.420)
- Imputación de subvenciones de tipo de interés	Nota 14	(566.520)	(938.661)
- Imputación de periódicas a corto plazo		-	(902.510)
- Ingresos financieros		(171.676)	(360.188)
- Gastos financieros	Nota 19	6.725.671	6.032.300
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10	348.242	44.280
Cambios en el capital corriente		642.187	5.584.821
- Existencias		-	(1.654.609)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		663.831	10.931.240
- Otros activos corrientes		(3.920)	(76.288)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.316.753	(3.513.962)
- Otros pasivos corrientes		132.727	81.906
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.467.204)	(183.466)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.042.112)	(4.667.235)
- Pagos de intereses		(4.221.954)	(5.007.783)
- Cobros de intereses		179.842	340.548
- Otros cobros (pagos)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(7.321.549)	(3.850.842)
Pagos por inversiones		(11.126.988)	(10.149.964)
- Empresas del grupo y asociadas		(130.815)	(565.668)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(39.760)	(8.493.502)
- Inmovilizado material	Nota 6	(458.619)	(1.085.742)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(7.031.268)	(5.052)
- Otros activos financieros		(3.466.526)	-
Cobros por desinversiones		3.805.439	6.299.122
- Empresas del grupo y asociadas		-	370.851
- Inmovilizado material	Nota 6	1.747.328	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	1.953.124	4.442.024
- Inmovilizado intangible	Nota 5	-	152.660
- Otros activos financieros	Nota 9	104.987	1.333.587
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		30.337.605	2.316.910
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.229.085	6.618.840
- Subvenciones, donaciones y legados	Notas 14	1.229.085	6.618.840
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		29.108.520	(4.301.930)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 16	32.129.385	15.395.482
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(23.281.428)	(19.587.363)
- Emisión de deudas financieras	Nota 16	55.308.384	2.479.603
- Devolución y amortización de deudas financieras	Nota 16	(34.901.909)	(2.735.565)
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 19	(145.913)	145.913
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		21.648.625	213.552
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.000.021	1.786.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		23.648.646	2.000.021

(*) Estado de Flujos de Efectivo reexpresado (Véase nota 2)

Indice de Notas

- 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.**
- 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.**
- 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.**
- 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.**
 - i) Activos financieros.*
 - ii) Pasivos financieros.*
 - iii) Derivados.*
- 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.**
- 6. INMOVILIZADO MATERIAL.**
- 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.**
- 8. ARRENDAMIENTOS.**
- 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**
 - 9.1. Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo.*
 - 9.2. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo.*
 - 9.3. Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.*
 - 9.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.*
 - 9.5. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.*
- 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.**
- 11. EXISTENCIAS.**
 - 11.1. Polígono Industrial “La Oliva” (Barbate).*
 - 11.2. Anticipo a proveedores.*
- 12. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.**
- 13. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS.**
- 14. SUBVENCIONES.**
- 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.**
 - 15.1. Obligaciones con el personal.*
 - 15.2. Otras provisiones a largo plazo.*
- 16. DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO).**
 - 16.1. Deudas con entidades de crédito.*
 - 16.2. Otros pasivos financieros.*
 - 16.3. Usufructos.*
 - 16.4. Subvenciones tipo de interés.*
- 17. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO.**
- 18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.**

19. INGRESOS Y GASTOS.

19.1. *Importe neto de la cifra de negocios.*

19.2. *Aprovisionamientos.*

19.3. *Gastos de personal.*

19.4. *Gastos financieros.*

19.5. *Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.*

19.6. *Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.*

20. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

21. RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL CONSORCIO.

22. OTRA INFORMACIÓN.

22.1. *Personal.*

22.2. *Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercer "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.*

23. HECHOS POSTERIORES.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 Excm. Diputación Provincial de Cádiz, un representante del Ministerio de Economía y Hacienda en la persona del Administrador Principal de la Aduana de Cádiz y un representante de RENFE.

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

De acuerdo con el Estatuto y Reglamento de Régimen Interior, el Consorcio funcionará en Pleno o por medio de un Comité Ejecutivo. Corresponde al Consorcio en Pleno, que actuará como Consejo de Administración, entre otros, la construcción y explotación de la Zona Franca, la aprobación de los proyectos de obras, la emisión de empréstitos, la adquisición de inmuebles y maquinaria así como la formación y aprobación del presupuesto anual y aprobación de las cuentas generales. En la práctica las cuentas anuales vienen siendo aprobadas en primera instancia por el Comité Ejecutivo que eleva dicho acuerdo al Pleno para su ratificación 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 2012 no han sido aún formuladas por el Delegado Especial del Estado. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por el Pleno del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz con fecha 26 de julio de 2012.

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

b) Imagen fiel

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

c) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012 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 (véase Notas 5, 6, 7, 9 y 11)
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por pensiones y otros compromisos con el personal (véase Nota 15)
- La vida útil de los activos materiales e intangibles (véase Nota 5, 6 y 7)

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior.

Adicionalmente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas en el ejercicio 2011 por el efecto de las modificaciones realizadas correspondientes a los cambios de criterios contables y la corrección de errores descritas en las Notas 2.f) y 2.g).

f) Cambios en criterios contables-

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 Entidad ha procedido a realizar las reclasificaciones correspondientes de aquellas partidas de inmovilizado material, existencias e inversiones inmobiliarias acorde a las definiciones y criterios de valoración establecidos en la misma, pues ella constituye el desarrollo reglamentario de los criterios de registro y valoración sobre el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias contenidos en el Código de Comercio y en el PGC. (Véase nota 4 b), c), f) y g)).

El efecto en las cuentas anuales del ejercicio 2011 de este cambio de criterio ha sido detallado en la nota 4 g) y ha supuesto una disminución en el patrimonio neto al cierre de dicho ejercicio 402.656 euros.

g) Corrección de errores-

En el proceso de cierre contable del ejercicio, han surgido correcciones que han provocado la reexpresión, exclusivamente a efectos comparativos, de las cifras aprobadas en el ejercicio 2011.

Dichas correcciones de errores hacen referencia, fundamentalmente a:

- Al registro contable de las desafectaciones y ventas de los terrenos que originariamente componían el Inventario de la Entidad en el periodo 1985-1990, como consecuencia del exhaustivo estudio del mismo que han realizado los técnicos de la entidad sobre su composición e identificación de los elementos que los conformaban. Estos activos, denominados históricamente “Terrenos Zona Exterior” y “Terrenos Zona Interior A1, A2 y A3”, formaban parte de las partidas de Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación de ejercicios anteriores. El efecto de dicha corrección ha supuesto un aumento de los Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por un importe de 1.853.757 euros.
- A la regularización catastral de determinados inmuebles, lo que ha provocado la recepción en el Consorcio de determinados recibos de IBI correspondientes al ejercicio 2011 y anteriores por importe de 73.902 euros y 235.041 euros respectivamente
- Al registro del derecho de cobro frente al Ayuntamiento de Algeciras por IBI y otros conceptos, en virtud del convenio firmado con dicho Ayuntamiento de fecha 28 de noviembre de 2011, lo que ha tenido un efecto positivo en resultados de ejercicios anteriores por un importe de 330.000 euros.
- Al registro de determinadas provisiones por obligaciones tributarias de la sociedad participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz SA, por importe de 1.123.993 euros

Todo ello, y en virtud de lo dispuesto en la Norma de Valoración nº 22 del Plan General de Contabilidad aprobado por RD 1514/2007, y siguiendo las indicaciones efectuadas por la Intervención General del Estado, ha supuesto la

reexpresión de las determinadas partidas del Balance adjunto correspondiente al Ejercicio 2011, así como la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011.

Estas correcciones han supuesto un ajuste negativo en el patrimonio neto inicial del ejercicio 2011 de un importe total de 3.132.611 euros

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se presenta la información referente al balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 2011, formuladas por el Delegado Especial del Estado el 30 de marzo de 2012.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Ejercicio 2011
ACTIVO NO CORRIENTE	182.199.686	PATRIMONIO NETO	36.785.248
Inmovilizado intangible	3.448.423	<i>FONDOS PROPIOS-</i>	<i>(10.948.362)</i>
Inmovilizado material	48.330.049	Patrimonio	32.495.282
Terrenos y construcciones	13.833.150	Reservas	5.139.942
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.580.870	Resultados de ejercicios anteriores	(44.013.486)
Inmovilizado en curso y anticipos	29.916.029	Resultado del ejercicio	(4.570.100)
Inversiones inmobiliarias	129.042.113		
		<i>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS</i>	
Terrenos	25.521.754	<i>RECIBIDOS-</i>	
Construcciones	103.520.359	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	47.733.610
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.131.873		
Instrumentos de patrimonio	1.131.873		
Créditos a empresas del grupo	0	PASIVO NO CORRIENTE	114.396.168
Inversiones financieras a largo plazo	247.228	Provisiones a largo plazo	9.702.628
		Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	3.532.687
Créditos a terceros	223.352	Otras provisiones	6.169.941
Otros activos financieros	23.876	Deudas a largo plazo	103.703.595
		Deudas con entidades de crédito	63.339.216
ACTIVO CORRIENTE	31.345.650	Con empresas del grupo	145.913
Existencias	17.697.223	Derivados	2.084.144
Terrenos y solares	4.510.385	Otros pasivos financieros	38.134.322
Edificios construidos	10.645.125	Periodificaciones a largo plazo	989.945
Otros aprovisionamientos	5.801		
Anticipos	2.535.912	PASIVO CORRIENTE	62.363.920
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.468.847	Provisiones a corto plazo	683.538
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.507.702	Deudas a corto plazo	54.140.633
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.684.531	Deudas con entidades de crédito	33.199.971
Deudores varios	134.161	Derivados	-
Personal	27.235	Otros pasivos financieros	20.940.662
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.115.218	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.510.677
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	81.105	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	325.557
Créditos a empresas del grupo	81.105	Acreeedores varios	2.334.803
Inversiones financieras a corto plazo	81.374	Personal	48
Créditos a terceros	43.550	Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.310.233
Otros activos financieros	37.824	Anticipos de clientes	540.036
Periodificaciones a corto plazo	17.080	Periodificaciones a corto plazo	29.072
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.000.021		
TOTAL ACTIVO	213.545.336	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	213.545.336

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2011
(Euros)

	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	16.596.599
Ventas	
Prestación de servicios	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(5.082.889)
Aprovisionamientos	(21.273)
Otros ingresos de explotación	1.295.167
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	497.747
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	797.420
Gastos de personal	(3.430.240)
Sueldos, salarios y asimilados	(2.284.242)
Cargas sociales	(682.945)
Provisiones	(463.053)
Otros gastos de explotación	(5.748.843)
Servicios exteriores	(5.145.219)
Tributos	(844.772)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	379.811
Otros gastos de gestión corriente	(138.663)
Amortización del inmovilizado	(2.752.177)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1.511.699
Excesos de provisiones	1.416
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	476.503
Deterioro y pérdidas	112.534
Resultados por enajenaciones y otros	363.969
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.845.962
Ingresos financieros	610.287
De empresas del grupo y asociadas	250.099
De terceros	360.188
Imputación de subvenciones de tipo de interés	938.661
Gastos financieros	(6.032.853)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	(44.280)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(2.887.877)
Deterioros y pérdidas	(2.887.877)
RESULTADO FINANCIERO	(7.416.062)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(4.570.100)
Impuestos sobre beneficios	
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(4.570.100)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(4.570.100)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2011

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(4.570.100)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto - Subvenciones, donaciones y legados	6.381.382
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	6.381.382
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias - Subvenciones, donaciones y legados	(2.450.360)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	(2.450.360)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(639.079)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Patrimonio	Reservas Voluntarias	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2011	32.495.282	5.249.515	(45.939.970)	1.926.484	43.802.589	37.533.900
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.570.100)	3.931.021	(639.079)
Distribución del resultado del 2010 Otras operaciones con socios y propietarios	-	(109.573)	1.926.484	(1.926.484)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	32.495.282	5.139.942	(44.013.486)	(4.570.100)	47.733.610	36.785.248

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Euros)

	Ejercicio 2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	3.054.776
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(4.570.100)
Ajustes al resultado:	6.812.032
- Amortización del inmovilizado	2.752.177
- Correcciones valorativas por deterioro	(379.811)
- Variación de provisiones	3.236.980
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(363.969)
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	(1.511.699)
- Imputación de subvenciones de explotación incorporadas al resultado el ejercicio	(797.420)
- Imputación de subvenciones de tipo de interés	(938.661)
- Imputación de periódicas a corto plazo	(902.510)
- Ingresos financieros	(360.188)
- Gastos financieros	6.032.853
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	44.280
Cambios en el capital corriente	5.480.079
- Existencias	(1.654.609)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	11.261.240
- Otros activos corrientes	(76.288)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(3.822.906)
- Otros pasivos corrientes	(211.594)
- Otros activos y pasivos no corrientes	(15.764)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(4.667.235)
- Pagos de intereses	(5.007.783)
- Cobros de intereses	340.548
- Otros cobros (pagos)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	(5.158.134)
Pagos por inversiones	(10.149.964)
- Empresas del grupo y asociadas	-
- Inmovilizado intangible	(565.668)
- Inmovilizado material	(8.493.502)
- Inversiones inmobiliarias	(1.085.742)
- Otros activos financieros	(5.052)
Cobros por desinversiones	4.991.830
- Empresas del grupo y asociadas	370.851
- Inversiones inmobiliarias	3.134.732
- Inmovilizado intangible	152.660
- Otros activos financieros	1.333.587
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	2.316.910
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	6.618.840
- Subvenciones, donaciones y legados	6.618.840
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(4.301.930)
- Emisión de deudas con entidades de crédito	15.395.482
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(19.587.363)
- Emisión de deudas financieras	2.479.603
- Devolución y amortización de deudas financieras	(2.735.565)
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	145.913
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	213.552
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.786.469
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.000.021

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas en el ejercicio 2011 por el efecto de las modificaciones realizadas correspondientes a las reclasificaciones por el cambios de criterios contables y a la corrección de errores anteriormente descritas:

El efecto de las modificaciones realizadas por corrección de errores ha sido el siguiente:

	<u>Saldos Deudores</u>	<u>Saldos Acreedores</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		1.967.567
Inmovilizado material		1.591.196
Inversiones inmobiliarias		376.371
ACTIVO CORRIENTE	267.892	
Existencias		24.408
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	330.000	
Inversiones financieras a corto plazo		37.700
PATRIMONIO NETO	3.132.611	
Reservas.		886.452
Resultados de ejercicios anteriores.	2.816.822	
Resultado del ejercicio.	1.204.713	
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		2.472
PASIVO NO CORRIENTE		1.123.993
Otras Provisiones		1.123.993
PASIVO CORRIENTE		308.942
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		308.942

	<u>Saldos Deudores</u>	<u>Saldos Acreedores</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.204.713	
Otros gastos de explotación	73.903	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.816	
Otros Resultados	1.123.993	

El efecto de las modificaciones realizadas por cambios de criterios contables ha sido el siguiente:

	<u>Saldos Deudores</u>	<u>Saldos Acreedores</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	12.196.066	
Inmovilizado material		28.980.477
Inversiones inmobiliarias	41.176.543	
ACTIVO CORRIENTE		12.598.722
Existencias		12.598.722
PATRIMONIO NETO	402.656	
Resultados de ejercicios anteriores.	298.526	
Resultado del ejercicio.	104.130	

	<u>Saldos Deudores</u>	<u>Saldos Acreedores</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	104.130	
Importe neto de la cifra de negocios	6.308.410	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		4.993.748
Amortización del inmovilizado	104.130	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		1.314.662

A continuación, se presenta la conciliación del patrimonio neto al 1 de enero de 2012 tras las correcciones descritas:

Conciliación del patrimonio neto

	Euros
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2011(*)	36.785.248
Correcciones de errores del ejercicio 2011	(1.204.713)
Correcciones de errores de ejercicios anteriores	(1.927.898)
Efecto del cambio de criterio en el ejercicio 2011	(104.130)
Efecto del cambio de criterio en ejercicios anteriores	(298.526)
Patrimonio neto al 31 diciembre de 2011 corregido	33.249.981

(*) Obtenido de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011, formuladas por el Delegado Especial del Estado el 30 de marzo de 2012.

h) Actualización de balances (Decreto Foral-Norma 1/2013, de 5 de febrero (BOG de 7 de febrero de 2013))

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, Ley 16/2012), por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en el artículo 9 del Capítulo III relativo a la actualización de balances, establece que los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades económicas, que lleven su contabilidad conforme al Código de Comercio o estén obligadas a llevar los libros registros de su actividad económica y los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente podrán acogerse, con carácter voluntario, a la actualización de valores regulada en esta disposición.

En el caso de sujetos pasivos que tributen en régimen de consolidación fiscal, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VII del título VII del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, las operaciones de actualización se practicarán en régimen individual.

La mencionada Ley establece asimismo que, con carácter general, serán actualizables los elementos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias situados tanto en España como en el extranjero.

Al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz no es de aplicación dichas medidas, al ser una Entidad de Derecho Público, exenta del Impuesto de Sociedades.

3. Aplicación del resultado

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

	Euros	
	2012	2011
<u>Base de reparto</u>		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(23.821.226)	(5.878.942)
<u>Aplicación</u>		
Resultados de ejercicios anteriores	(23.821.226)	(5.878.942)

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 2012 y 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible-*

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

Censos reservativos-

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

La naturaleza jurídica y económica de la figura de los censos reservativos es la de un derecho susceptible de valoración económica, no depreciable con el paso del tiempo, por lo que no son objeto de amortización.

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 los Administradores del Consorcio no superaba el valor real de mercado a dicha fecha. La contrapartida contable de estas operaciones fue la cuenta de "Patrimonio". La citada contabilización se efectuó por los Administradores del 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 la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, la valoración de los distintos elementos patrimoniales, conforme a los principios y normas vigentes en el último ejercicio cerrado antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, se considerarán equivalentes al precio de adquisición a los efectos previstos en la citada Ley.

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 5 años.

b) *Inmovilizado material-*

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

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

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

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

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

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

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

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	15-30
Construcciones	40-100
Viales	40
Naves	68
Edificaciones	75
Parque empresarial	100
Maquinaria y utillaje	10
Elementos de transporte	5-6,25
Mobiliario y enseres	12,5
Equipos informáticos	5-8,33
Otro inmovilizado	16,6

De acuerdo a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicado en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2013, la clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa. Acorde a este cambio de criterio se realizarán reclasificaciones de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias cuando la Entidad deje de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas, plusvalías o ambas. (Véase nota 2-f)).

c) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. (Véase Nota 2.g)

Por otro lado, están registrados en este epígrafe el coste de construcción del parking de Loreto sobre el que, según se describe en la Nota 7, 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-b), relativa al inmovilizado material.

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

Adicionalmente se realizarán reclasificaciones de inversiones inmobiliarias a existencias cuando la Entidad inicie una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo. Si se decide enajenar o disponer por otra vía del inmueble, sin llevar a cabo una obra sustancial con carácter previo, el inmueble se seguirá considerando una inversión inmobiliaria. Asimismo, si la Entidad inicia una obra sobre una inversión inmobiliaria que no tiene por objeto el cambio de la utilidad o función desempeñada por el activo, no procederá su reclasificación durante la nueva etapa de desarrollo. (Véase nota 2-f)

d) Arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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.

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.

e) Instrumentos financieros-

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

i) Activos financieros

Clasificación

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

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

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

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

Valoración inicial-

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

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

Valoración posterior-

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado. No obstante, los créditos por operaciones de tráfico de la entidad con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

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

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

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

Por el contrario, el Consorcio no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos

financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o grupo de ellos se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros. La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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

ii) Pasivos financieros

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

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

La Entidad da de baja los pasivos financieros cuando se cumplan las obligaciones que los han generado.

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

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

El epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 incluye un cargo por este concepto por importe de 566.520 euros y 938.661 euros, respectivamente, correspondiente al importe de los gastos financieros devengados de acuerdo con el método del coste amortizado, recogiendo un ingreso por igual importe en el epígrafe “Ingresos financieros” de las citadas cuentas de pérdidas y ganancias, correspondiente a la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias del importe reconocido en el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados” por este concepto que, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, mantiene un saldo de 1.392.967 euros y 1.959.488 euros, respectivamente.

iii) Derivados

La Entidad comenzó en el ejercicio 2008 a utilizar instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, fundamentalmente asociados a

variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Consorcio mantiene contratados al 31 de diciembre de 2012 determinados instrumentos financieros de cobertura.

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

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

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

No obstante lo anterior, los instrumentos de cobertura contratados por el Consorcio no reúnen los requisitos para considerar los mismos como coberturas eficaces, por lo que las variaciones en el pasivo financiero derivado de los mismos (véase Nota 10) han sido registradas con cargo al epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

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

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

De acuerdo a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, publicado en el BOE núm. 58 de 8 de marzo de 2013, la clasificación inicial de un inmueble deberá modificarse siempre que haya cambiado la función que desempeña en la empresa. Acorde a este cambio de criterio se realizarán reclasificaciones de existencias a inversiones inmobiliarias en aquellos casos en que la venta de inmuebles forme parte de la actividad ordinaria de la Entidad, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando sean objeto de arrendamiento operativo. (Véase nota 2-f)).

g) Ingresos y gastos-

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

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

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

h) 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 11 y 15, en opinión del Delegado Especial del Estado al 31 de diciembre de 2012 no existen provisiones ni pasivos contingentes que registrar o desglosar en las presentes cuentas anuales.

i) 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.

j) Compromisos por pensiones-

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

Dicho plan de prejubilación ha sido llevado a cabo mediante la apertura de un Expediente de Regulación de Empleo, al que podrían acogerse aquellos trabajadores en activo con más de 50 años de edad. Dentro de las condiciones económicas, el Consorcio asume un porcentaje de entre el 80% y el 90% de las retribuciones actuales percibidas por el trabajador en el momento de la firma del convenio, en función de la edad del trabajador.

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

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

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

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-

El Consorcio realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los administradores de la entidad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Traspasos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos	3.158.370	-	-	-	3.158.370
Aplicaciones informáticas	1.832.564	28.226	18.525	-	1.879.315
Anticipo	184.282	11.534	(195.816)	-	-
Total coste	5.175.216	39.760	(177.291)	-	5.037.685

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
Aplicaciones informáticas	(1.726.793)	(43.118)	-	-	(1.769.911)
Total amortización	(1.726.793)	(43.118)	-	-	(1.769.911)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	5.175.216	5.037.685
Amortizaciones	(1.726.793)	(1.769.911)
Total neto	3.448.423	3.267.774

Ejercicio 2011

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Traspasos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos	3.226.262	-	-	(67.892)	3.158.370
Aplicaciones informáticas	1.826.245	171	6.148	-	1.832.564
Anticipo	6.148	184.282	(6.148)	-	184.282
Total coste	5.058.655	184.453	-	(67.892)	5.175.216

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo final
Aplicaciones informáticas	(1.684.672)	(42.121)	-	-	(1.726.793)
Total amortización	(1.684.672)	(42.121)	-	-	(1.726.793)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	5.058.655	5.175.216
Amortizaciones	(1.684.672)	(1.726.793)
Total neto	3.373.983	3.448.423

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

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

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

En el ejercicio 2011 se redimieron dos censos reservativos que figuraban registrados por un valor de coste total de 67.891 euros, percibiendo el Consorcio un importe total de 152.659 euros por este concepto, lo que supuso un beneficio para el Consorcio de 89.768 euros, registrado con abono al epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros-Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

Adicionalmente, en el ejercicio 2011 el Consorcio adquirió un solar urbano situado en la Zona Franca de Cádiz por un importe de 701.000 euros, la cual fue registrada con cargo al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance al 31 de diciembre de 2011 adjunto. La forma de pago prevista de la citada compraventa consistió parcialmente en la retención por parte del Consorcio del censo reservativo que, a su favor, gravaba la finca objeto de compraventa y cuyo valor ascendió a 117.743 euros.

Con fecha 20 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz firmaron un Acuerdo de Voluntades, y un Convenio Marco junto al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para la Creación de un Centro de Negocios en inmueble conocido como "antiguo Convento de San Agustín" situado en Jerez. Dichas instalaciones se encontraban cedidas por parte de la Administración General del Estado al Ayuntamiento de Jerez. Con el fin de posibilitar las actuaciones del citado Convenio Marco, el Ayuntamiento de Jerez revierte parcialmente esta cesión gratuita a la Administración General del Estado, produciéndose en el mismo momento una nueva adscripción de la parte revertida al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz no dispone aún del correspondiente Acta de Adscripción donde se estipule el valor de la adscripción y el plazo de duración de la misma, motivo este por el que la entidad no ha podido registrar la citada concesión, dentro de su activo intangible, ni la subvención asociada a dicha adscripción dentro de su Patrimonio neto.

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a 1.676.795 y 1.615.788 euros respectivamente

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Saldo al 31/12/2011	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2012
Coste:					
Solares					
De uso propio	8.528.547	-	-	(1.690.000)-	6.838.547
Construcciones	-	-	-	-	-
Para uso propio	4.935.194	-	506.341	-	5.441.535
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.838.676	155.700	-	(209.352)	5.785.024
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.494.875	2.205	297.611	-	2.794.691
Inmovilizaciones materiales en curso y Anticipos	-	-	-	-	-
Anticipos	935.552	290.542	(17.631)	-	1.208.463
Otro inmovilizado	1.448.492	10.172	177.290	-	1.635.954
Total coste	24.181.336	458.619	963.611	(1.899.352)	23.704.213
Deterioros	-	(1.925.178)			(1.925.178)
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(1.191.936)	(116.975)	-	-	(1.308.911)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.472.750)	(331.962)	-	152.024	(2.652.688)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.538.403)	(61.266)	-	-	(1.599.669)
Otro inmovilizado	(1.219.871)	(50.292)	-	-	(1.270.163)
Total amortización acumulada	(6.422.960)	(2.485.673)	-	152.024	(8.756.609)
Total coste neto	17.758.376	(2.027.054)	963.611	(1.747.328)	14.947.605

Ejercicio 2011

	Saldo al 31/12/2010	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas o bajas	Saldo al 31/12/2011
Coste:					
Solares					
De uso propio	8.528.849	-	-	(302)	8.528.547
Construcciones	-	-	-	-	-
Para uso propio	5.012.867	39.756	(117.429)	-	4.935.194
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.330.431	1.279.956	228.289	-	5.838.676
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.428.888	65.987	-	-	2.494.875
Inmovilizaciones materiales en curso y Anticipos	-	-	-	-	-
Anticipos	746.575	96.852	92.125	-	935.552
Otro inmovilizado	1.566.693	612	(118.813)	-	1.448.492
Total coste	22.614.303	1.483.163	84.172	(302)	24.181.336
Amortización acumulada:					
Inmuebles para uso propio	(1.070.183)	(124.197)	2.444	-	(1.191.936)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(2.248.466)	(224.284)	-	-	(2.472.750)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.474.190)	(64.213)	-	-	(1.538.403)
Otro inmovilizado	(1.198.646)	(21.225)	-	-	(1.219.871)
Total amortización acumulada	(5.991.485)	(433.919)	2.444	0	(6.422.960)
Total coste neto	16.622.818	1.049.244	86.616	(302)	17.758.376

Las principales adiciones en el inmovilizado material del ejercicio 2012 se componen de los anticipos abonados para el desarrollo del proyecto de construcción de pistas de pádel cuyas obras han comenzado durante el ejercicio dentro del Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz.

Los traspasos entre cuentas de inmovilizado realizados en el ejercicio 2012 se detallan de la siguiente manera:

- Traspaso a construcciones del muro que limita el recinto fiscal de la Zona Franca de Cádiz, previamente registrado como inversión inmobiliaria.
- Traspasos de la estación de bombeo de aguas residuales cuya obra ha finalizado en el ejercicio 2012 en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, que a cierre del ejercicio 2011 se encontraba registrada como inmovilizado en curso.
- Traspaso de una serie de equipos informáticos cuyos pagos anticipados se encontraban registrados como anticipos de inmovilizado intangible a cierre 2011.

Las bajas acontecidas durante el ejercicio 2012 se deben principalmente a la demolición del centro de transformación e instalaciones eléctricas que se encontraban situadas en la nave 6 del Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz. (Véase Nota 7).

Por otro lado, los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre del 2012 ascienden a un importe total de 2.715.530 euros (2.735.471 euros en 2011).

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 de los Administradores 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 2012. Estas inversiones ascienden a, aproximadamente, 12.621.000 euros.

La citada contabilización se efectuó por los Administradores del 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 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.

2. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, la valoración de los distintos elementos patrimoniales, conforme a los principios y normas vigentes en el último ejercicio cerrado antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, se considerarán equivalentes al precio de adquisición a los efectos previstos en la citada Ley.
3. En la actualidad estos terrenos están calificados como de "dominio público marítimo terrestre estatal". Con la entrada en vigor de las Leyes de Costas (1988) y Puertos (1992) se ha producido un cambio en la regulación de las concesiones demaniales que recaen sobre terrenos de dominio público ubicados en la zona marítimo terrestre que pasan a tener una duración máxima de 30 años a cuyo término las instalaciones y construcciones realizadas reverterán al Estado. Existen dudas sobre la posible aplicación a esta concesión de la limitación temporal contenida en las

Disposiciones Transitorias de las referidas leyes. Los Administradores del Consorcio prevén que la actual calificación de los terrenos como zona marítimo-terrestre estatal va a ser objeto de modificación por las Autoridades competentes por lo que entienden que las disposiciones contempladas en las leyes de Puertos y Costas en relación con la duración de la concesión no les serán de aplicación, no siendo por tanto necesario dotar un Fondo de Reversión.

4. Por otro lado el Real Decreto 928/1982, de 17 de abril, por el que unificó la Administración Portuaria de la Bahía de Cádiz en el Organismo Autónomo Junta del Puerto de la Bahía de Cádiz, adscribió a este Organismo las instalaciones portuarias del Puerto de la Zona Franca de Cádiz.

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

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

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

En este sentido, 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, los Administradores del Consorcio no han incluido en el activo de las cuentas anuales de 2012 y ejercicios anteriores importe alguno por este concepto.

5. En el período 1990-1994 el Consorcio realizó importantes inversiones en desarrollo de las fases I y II del Plan de Remodelación de Infraestructuras. La elaboración de los proyectos técnicos así como la dirección facultativa del conjunto de inversiones previstas realizar en dicho Plan fueron encomendadas por el Consorcio a la firma Lenco, Ingenieros y Economistas, S.R.L. (LENCO) mediante contratos de fecha 26 de julio de 1990 y 19 de mayo de 1993, respectivamente. Como consecuencia de diversas anomalías detectadas en el desarrollo y facturación de los servicios contratados, el Consorcio procedió a notificar a la citada firma el 10 de noviembre de 1994 la resolución anticipada del contrato de servicios de fecha 19 de mayo de 1993. Debido a las circunstancias anteriormente indicadas el Consorcio no atendió el pago de la liquidación presentada por la citada firma que ascendía a 414.775 euros, si bien el citado pasivo fue registrado en su totalidad por el Consorcio, compensándose parcialmente dicha deuda con el saldo de una cuenta a cobrar a favor del Consorcio por importe de 93.060 euros, por lo que el pasivo final resultante asciende al 31 de diciembre de 2012 y 2011 a 321.715 euros figurando registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto.

Por otra parte, durante el ejercicio 1995 y a través de conducto notarial el Consorcio solicitó a LENCO aclaración de determinadas facturaciones realizadas manifestando igualmente su no conformidad con algunos de los conceptos históricamente facturados y pagados por el Consorcio al entender que estos no se ajustan a las condiciones establecidas contractualmente. A la fecha actual no se ha recibido ninguna respuesta de la citada empresa. A este respecto hay que señalar que por lo que se refiere a las tarifas colegiales históricamente facturadas por LENCO existen igualmente discrepancias entre las partes, reclamando el Consorcio la aplicación de un 20% de descuento sobre las tarifas aplicadas.

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

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

Una vez firmes las Sentencias de la Sala de lo contencioso-administrativo en Sevilla del TSJA, se encuentran en fase de ejecución (el Tribunal Supremo no admitió recurso de casación en ninguno de los dos casos). El primer pleito que enfrentaba al Consorcio, por honorarios profesionales, con el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales y con el propio LENCO. Se consiguió una reducción de honorarios en el recurso planteado en vía administrativa, pero no ha sido posible mejorar dicho resultado ante la Sala, que confirma la estimación parcial acordada por el Colegio. El segundo pleito fue interpuesto por LENCO contra el acuerdo del Consorcio de reconversión del procedimiento de resolución contractual civil a un procedimiento de resolución adaptado al Derecho Administrativo. La Sentencia nos ha resultado favorable, con lo que la resolución que en su momento se dicte estará sometida al Derecho Administrativo. Está preparada y redactada la propuesta de resolución en sus aspectos jurídicos, quedando únicamente pendiente de determinadas comprobaciones por el Departamento técnico.

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

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Saldo al 31/12/2011	Entradas o Dotaciones	Trasposos (Notas 6 y 11)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2012
<u>Coste</u>					
Suelo	28.411.946	-	(714.238)	(67.231)	27.630.477
Construcción	129.592.632	1.190.676	18.920.728	(6.371.663)	143.332.373
Construcción en curso	29.839.496	5.843.273	(18.995.491)	0	16.687.278
Amortización acumulada	(15.435.425)	(2.736.083)	-	1.904.461	(16.267.047)
Deterioro	(2.566.364)	(9.492.809)	-	393.739	(11.665.434)
Total coste neto	169.842.285	(5.194.943)	(789.001)	(4.140.694)	159.717.647

	Euros				
	Saldo al 31/12/2010	Entradas o Dotaciones	Trasposos (Notas 6 y 11)	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2011
<u>Coste</u>					
Suelo	30.351.840	803.503	(232.245)	(2.511.152)	28.411.946
Construcción	128.506.661	2.946.668	2.950.441	(4.811.138)	129.592.632
Construcción en curso	25.757.660	7.010.338	(2.804.812)	(123.690)	29.839.496
Amortización acumulada	(13.481.606)	(2.380.269)	-	426.450	(15.435.425)
Deterioro	(2.678.898)	(223.151)	-	335.685	(2.566.364)
Total coste neto	168.455.657	8.157.089	(86.616)	(6.683.845)	169.842.285

Durante el ejercicio 2012, el Consorcio ha realizado trabajos sobre diferentes proyectos en curso que figuraban en el epígrafe "Inmovilizaciones materiales en curso y anticipos". El importe total de las certificaciones de obra recibidas y otros costes asociados a las diferentes obras en curso durante el ejercicio 2012 ha ascendido a un importe total de 6.346.038 euros (7.107.191 euros en el ejercicio 2011), correspondiendo básicamente a las obras realizadas en Edificio Europa y Naves de Realjo anexas, y obras de adecuación en locales sitios en Fondo Norte del Edificio Estadio Carranza.

7.1. Polígono Industrial Venta Martín

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

La primera compraventa tuvo por objeto los siguientes activos:

- Sector 4, útil para el desarrollo de 22 proyectos de naves (con licencia de obras) con una edificabilidad total de 5.500 metros cuadrados.
- Parcelas resultantes de los sectores 5 y 6 con una edificabilidad total de 2.400 y 1.502 metros cuadrados, respectivamente, y un importe total de 1.000 metros cuadrados del sector 3.

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

- La cantidad de 2.203.111 euros, como valoración acordada de las parcelas en su estado actual de urbanización a la fecha de compra, mediante cheques bancarios para el pago de cantidades adeudadas por la parte vendedora a distintos terceros.

2. La cantidad de 2.100.000 euros, la abonaría el Consorcio a “Tavizna Industrial, S.A.” mediante pagos parciales en función del avance real de las obras de urbanización. En relación a este importe, con fecha 3 de junio de 2011, ambas entidades firmaron un Anexo al contrato de compraventa, por el cual se acepta la renuncia de Tavizna Industrial S.A. para continuar con la ejecución de las obras de urbanización debido a discrepancias existentes en el modus operandi de ejecución de obra con dicho promotor. En dicho Anexo, se acordó la modificación del importe del contrato de compraventa, ascendiendo a 2.609.400 euros, que incluye el importe mencionado en el punto anterior más 406.289 euros de certificaciones de obra abonadas por el Consorcio hasta la firma de dicho Anexo.

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

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

3. La cantidad de 328.000 euros mediante la compensación por los anticipos que recibió en su día la sociedad vendedora con causa en los contratos formalizados con sus clientes, y en los que el Consorcio se subrogó. Asimismo, la cantidad de 312.000 euros, en concepto de subrogación de contrato de compraventa con el anterior propietario del terreno, y Tavizna Industrial S.A., mediante la entrega de tres naves a la finalización de las obras.
4. La cantidad de 160.105 euros se retuvo por parte del Consorcio para destinarla a ir pagando a medida que la Sociedad Vendedora le presente los acuerdos de rescisión firmados con el resto de los compradores que no hayan optado por seguir con la adquisición. A 31 de diciembre de 2012, este importe está en su totalidad aplicado a dichos acuerdos.
5. La cantidad de 3.850.000 euros la debía abonar el Consorcio en un solo pago, en un plazo máximo de 12 meses, y estaba destinada a la cancelación del préstamo con garantía hipotecaria que grava estos inmuebles y cuyo titular es “Tavizna Industrial, S.A.”.
6. Por otro lado, el IVA de la operación que ascendía a 694.097 euros fue materializado en un pagaré con vencimiento el 25 de enero de 2010, que fue abonado a su vencimiento.

El Consorcio ha registrado un importe total de 1.568.940 euros en la partida “Construcciones en curso”, correspondiente al valor de adquisición de las obras en curso del Sector 3 y Sector 4, y demás costes añadidos, y el resto del valor de adquisición de ambas compraventas ha sido registrado en el epígrafe “Solares de uso propio”, cuyo importe asciende a 5.444.958 euros a 31 de diciembre de 2012.

A la fecha de formulación de estas cuentas, el importe pendiente de pago por dicha compraventa con la sociedad Tavizna Industrial S.A. asciende a 3.872.166 euros, y se encuentra registrado en el epígrafe “Otros pasivos corrientes-Proveedores de inmovilizado”.

- Con motivo de las deficiencias encontradas en el conjunto de naves y plazas de aparcamiento en curso ubicadas en el denominado sector 3 y que habían provocado la decisión de no formalizar el pago pendiente en relación a dicho contrato con fecha límite de 15 de octubre de 2010, los administradores del Consorcio solicitaron un informe técnico, que puso de relieve que dichas deficiencias se debían a un mal diseño y ejecución de la cimentación por parte del promotor Tavizna Industrial S.A. Por dichos motivos, el Comité Ejecutivo, en su sesión del 18 de octubre de 2011, acordó instar demanda de resolución de contrato con Tavizna Industrial S.A. por inhabilidad del objeto y no proceder al pago de las cantidades pendientes ni formalizar con la entidad financiera La Caixa ninguna subrogación en la hipoteca para hacer frente a dicho pago, así como la reclamación del reintegro de 488.105 euros de las cantidades descritas en los puntos 3 y 4 anteriores que formaban parte del precio abonado a Tavizna Industrial S.A.
- A fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consorcio ha rescindido los contratos de subrogación y devuelto la totalidad de los anticipos entregados a cuenta, mencionados en el anterior punto número 3, y que ascendían a 328.000 €. Por otra parte, en relación a la subrogación en el contrato de compraventa descrita en dicho punto, con fecha 9 de mayo

de 2012, el anterior propietario ha reclamado al Consorcio mediante requerimiento notarial la entrega de las naves inicialmente comprometidas, firmándose con fecha 15 de mayo de 2013 el acuerdo de devolución de cantidades.

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	(euros)	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Anticipos de compra del terreno "CASA"	9.253.847	9.253.847
Edificio de Servicios y Naves de Realajo Recinto Interior	-	4.908.843
Derechos Edificabilidad "Sancho Dávila" (Puerto Real)	3.524.116	3.524.116
Obras en curso "Venta Martín" (Benaocaz-Tavizna)	3.258.945	3.258.945
Naves Frigoríficas Recinto Interior	-	8.329.504
Edificio de Servicios Algeciras	386.324	-
Otros	264.046	564.241
Total	16.687.278	29.839.496
Deterioro	(4.369.285)	(859.019)
Total neto	12.317.993	28.980.477

El Consorcio ha registrado a 31 de diciembre de 2012 y 2011, un deterioro por importe total por importe de 4.369.285 y 859.019 euros respectivamente, en base a determinadas valoraciones solicitadas a un experto independiente, que han arrojado unos deterioros de 3.588.767 euros y una aplicación de deterioros de ejercicios anteriores de 78.501 euros, con cargo al epígrafe "Deterioros y resultado de enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en relación a los activos sitios en el Polígono Industrial Venta Martín en la localidad de Tavizna, a los Derechos de Edificabilidad en la zona conocida como "Sancho Dávila" en la localidad de Puerto Real, y a los terrenos sitios en la capital, denominados "CASA" respectivamente. En relación a estos terrenos, la dirección del Consorcio entiende (y así se ha expresado en las Memorias de ejercicios anteriores) que este deterioro será revertido en los próximos ejercicios, ya que sobre estos terrenos está planeada la construcción de un nuevo Hospital.

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.

Durante los ejercicios 2009, 2010 y 2011, el Consorcio ha enajenado varios inmuebles, registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" (Véase Nota 2) en virtud de dicha Oferta Pública. Con fecha 12 de junio de 2012, se publicó la ampliación de dicha Oferta.

Como consecuencia de estas operaciones, el Consorcio tiene registrado como adiciones en el epígrafe "Construcciones-Inversiones inmobiliarias" del balance del ejercicio 2012 adjunto, un importe total de 228.906 euros (2.466.248 euros en 2011) correspondiente al valor actual de los pagos futuros a realizar por la Entidad por los citados derechos de usufructo temporal de los que se ha convertido en titular, que se ha considerado como el valor de dichos derechos adquiridos. El detalle de los citados derechos de usufructo temporal es el siguiente:

	Euros				
	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2011	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	291.943	291.943	269.444	1.386.191
Edificio Glorieta	1.960.271	370.003	293.633	260.526	1.300.528
Parque del Levante	330.271	50.000	50.000	46.147	237.408
Estadio Carranza	4.512.012	436.617	682.834	619.254	3.306.445
Edificio Astarté	328.870	-	-	29.799	199.107
	9.059.833	1.148.563	1.318.410	1.225.170	6.429.679

Asimismo, el Consorcio ha registrado un importe total de 502.188 euros (70.602 euros en 2011) en concepto de deterioro de los derechos de usufructo antes descritos con cargo al epígrafe “Deterioros y pérdidas-Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta; dicho importe corresponde a la diferencia negativa entre el valor actual de los cobros futuros estimados a recibir por la Entidad por los contratos de arrendamientos suscritos con terceros sobre los bienes explotados en régimen de usufructo y el valor actual de los pagos futuros a realizar por la Entidad, según se ha descrito anteriormente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2012 se han revertido deterioros asociados a dichos usufructos por importe de 130.483 euros.

7.4. Aparcamientos Zona Franca

El detalle de los aparcamientos y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Derechos Edificatorios Sancho Dávila- Aparcamiento Puerto Real (véase Nota 7.2)	3.524.116	3.524.116
Aparcamiento Glorieta	1.839.950	1.765.698
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	1.761.134	2.261.552
Aparcamiento Loreto	2.547.744	2.584.451
Aparcamientos Estadio Carranza	6.995.673	7.457.591
Deterioros	(2.784.409)	-
Total Neto	13.884.208	17.593.408

La gestión y administración de los citados aparcamientos ha sido cedida por el Consorcio a su sociedad participada “Aparcamientos Zona Franca, S.L.” (sociedad íntegramente participada por el Consorcio a través de Inmobiliaria de la Zona Franca, S.A., véase Nota 9-b)), recibiendo el Consorcio como contraprestación un canon equivalente al 10% de los ingresos generados por la explotación de los mismos, que han ascendido a 70.762 y 74.873 euros en los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente. Los Administradores del Consorcio han solicitado determinadas valoraciones del citado negocio a un experto independiente, lo que ha supuesto un deterioro recogido en la partida “Deterioros y pérdidas- Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de 1.160.301 euros en el ejercicio 2012.

7.5. Otros Polígonos Industriales

Con fecha 5 de agosto de 2002 el Consorcio adquirió a la compañía mercantil Gades Gestión, S.L., una parcela de terreno situada en la finca Tahivilla, en el término municipal de Tarifa (Cádiz). Durante el ejercicio 2011 se realizaron ventas de las parcelas I.1.2 (03-04) y I.3.2, por importe de 644.742 euros, recogido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

En el ejercicio 2012, se ha publicado Oferta Pública de Venta de estas parcelas, con bonificación de precios por contratación de personal. A 31 de diciembre de 2012, el valor de los citados terrenos asciende a 1.953.597 euros, no obstante, los administradores de la Entidad han solicitado una valoración de los citados terrenos a un experto independiente, arrojando un valor de mercado de 1.087.047 euros, por lo que la diferencia entre ambos valores se ha registrado en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En el año 2006 el Consorcio adquirió a Cortijo Real y al Ayuntamiento de Algeciras una parcela y unos aprovechamientos urbanísticos sobre superficie de 209.945 metros cuadrados en el Polígono Industrial Los Pastores, Sector 8, por un importe total de 11.130.362 euros. Este compra fue financiada mediante un préstamo bancario concedido por Caja San Fernando por importe de 4.500.000 euros, cuyo vencimiento, previsto inicialmente para el ejercicio 2012, ha sido novado hasta abril de 2014 (véase nota 16.1). Asimismo, se recibieron dos préstamos a tipo cero del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en los ejercicios 2005 y 2006 por importe de 3.626.070 euros (véase nota 16.4). Durante el ejercicio 2012, los administradores de la Entidad han solicitado una valoración de dichos terrenos a un experto independiente, que ha arrojado un valor de mercado de los mismos de 5.680.953 euros, registrándose un deterioro de 4.763.222 euros en la Deterioros y pérdidas – Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En los ejercicios 2012 y 2011, la entidad ha vendido determinadas naves industriales sitas en el Polígono Industrial Los Isletes en el término municipal de San José del Valle, por unos importes de 116.428 euros y 181.700 euros respectivamente. El coste total neto a 31 de diciembre de 2012 de este polígono asciende a 4.487.535 euros, incluyendo un deterioro de 187.210 euros.

Por otra parte, el Consorcio tiene registrado a 31 de diciembre de 2012 un deterioro de 536.960 euros correspondientes a las Naves Industriales sitas en el Polígono de La Cabezuela, en la localidad de Puerto Real.

7.6. Edificios Singulares

Según se indican en las memorias de ejercicios anteriores, durante el ejercicio 2006 finalizaron las obras de remodelación del Estadio Carranza Primera Fase correspondientes a las zonas denominadas Preferencia y Fondo Sur, con un coste total de 33.497.054 euros, y amparadas en un convenio suscrito con fecha 1 de julio de 2003 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, PROCASA (entidad mercantil dependiente del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz) y este Consorcio. Asimismo, en el ejercicio 2008 la Entidad adquirió al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz la zona denominada Fondo Norte, por un coste total, incluyendo adecuaciones posteriores, de 13.762.339 euros.

Durante los ejercicios 2007 a 2011 el Consorcio ha vendido oficinas, locales y plazas de aparcamientos de dicho edificio, tanto en Oferta Pública de Venta como en régimen de usufructo temporal.

El detalle de las oficinas y aparcamiento pendientes de venta a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	2012	
	Uds.	Coste (euros)
Módulos	10	18.081.352
Aparcamientos	384	6.995.673
		25.077.025

Durante el ejercicio 2011, el Consorcio vendió dos locales a la sociedad “Corsan- Corviam Construcción S.A.” de acuerdo con los términos de la Oferta Pública para la Venta de Inmuebles Arrendados publicada con fecha 29 de diciembre de 2009, el cual figuraba registrado por un valor contable neto de deterioros de 2.954.875 euros, por un importe de 3.617.156 euros registrado en el epígrafe “importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

En relación a este Edificio, durante el ejercicio 2012 se han firmado contratos de arrendamiento con el Servicio Público de Empleo Estatal, el Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos y la Delegación Provincial de la Conserjería de Justicia en las oficinas y módulos sitos en Fondo Norte, por unos importes anuales de 552.186, 61.549 y 202.155 euros y un plazo de 6 y 4 años.

Por otra parte, el Consorcio tiene registrado un coste total neto a 31 de diciembre de 2012 y 2011 por importe de 2.676.735 y 2.571.954 euros respectivamente, correspondientes al Edificio Almanzor, sito en el Polígono Industrial La Menacha, en la localidad de Algeciras. En relación a este inmueble, en el ejercicio 2012 se ha revertido el deterioro que sobre el mismo estaba registrado a 31 de diciembre de 2011, imputándose a la partida “Deterioros y pérdidas- Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” un importe de 149.439 euros en el ejercicio 2012.

En el ejercicio 2011 y 2012, el Consorcio ha finalizado las obras correspondientes a determinadas naves y edificios sitos en el Recinto Fiscal, concretamente, la Nave para Industria de elaboración y envasado de productos de la pesca y acuicultura, las Naves Frigoríficas, Naves y Complejos de Silos y el Edificio Europa y Naves de Realajo anexas, con un coste neto de amortizaciones a 31 de diciembre de 9.600.566, 8.894.938, 5.644.426, 6.809.063 y 2.219.545 euros respectivamente. En relación a este último edificio, con fecha 12 de septiembre de 2012, se ha firmado un convenio de arrendamiento con la Excm. Diputación de Cádiz para el arrendamiento de 1.272 metros cuadrados, por un importe anual revisable de 131.593 euros. Los ingresos obtenidos por estos inmuebles en los ejercicios 2011 y 2012 ascienden a 723.545 euros y 1.222.061 euros. Asimismo, la construcción de estos inmuebles se ha financiado con préstamos bancarios (véase nota 16.1) y Ayudas Públicas, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y Fondos FEDER P.O. Andalucía 2007-2013, y Fondos IFOP-FEP (véase nota 16.2)

7.7. Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante el ejercicio 2012 y 2011 se resume a continuación:

Ejercicio 2012	Euros				
	Coste de Adquisición	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	Precio de Venta	Resultados Obtenidos
Venta Local Parque de Levante (a)	39.983	(5.361)	34.622	54.000	19.378
Ventas aparcamientos Estadio Carranza	1.350.687	(82.727)	1.267.960	951.798	(316.162)
Venta Nave Nido La Cabezucla	248.508	(9.594)	238.914	373.859	134.945
Venta Nave Polígono Los Isletes (b)	107.791	(1.894)	105.897	116.428	10.531
Ventas aparcamientos Edificio Glorieta	37.306	(10.323)	26.983	55.209	28.226
Ventas Oficinas Edificio Astarté	249.758	(25.189)	224.569		
Demolición Nave 6 Recinto Interior (c)	4.604.481	(1.914.623)	2.689.858	-	(2.689.858)
Total	6.638.514	(2.049.711)	4.588.803	1.551.294	2.812.940

- (a) Estos inmuebles se encuentran subvencionados en un 62,40% por Ayudas Feder. Como consecuencia de lo anterior, adicionalmente el Consorcio ha imputado a resultados un importe de 21.604 euros con abono al epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, correspondiente al porcentaje subvencionado de los retiros registrados durante el ejercicio 2012.
- (b) Estos inmuebles se encuentran subvencionados en 35,43% por Ayudas de Reindustrialización correspondientes al ejercicio 2008. Como consecuencia de lo anterior, adicionalmente el Consorcio ha imputado a resultados un importe de 9.028 euros con abono al epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, correspondiente al porcentaje subvencionado de los retiros registrados durante el ejercicio 2012, correspondiente al 9% de la Ayuda total concedida sobre el total de coste del Polígono.
- (c) Esta baja corresponde a la demolición de unas instalaciones frigoríficas en el Recinto Fiscal, estos inmuebles se encontraban financiados en un 48,81% por Ayudas FEDER (véase nota 14), por lo que adicionalmente el Consorcio ha imputado un importe de 1.312.920 con abono al epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, correspondiente al porcentaje subvencionado de los retiros producidos durante el ejercicio 2012

Ejercicio 2011	Euros				
	Descripción	Coste de Adquisición	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	Precio de Venta
Venta nave Parque Levante (a)	602.156	(75.367)	526.789	899.687	372.898
Ventas aparcamientos Loreto	10.142	(904)	9.238	19.600	10.362
Ventas Parcelas La Cabezuela (b)	2.956.532	-	2.956.532	3.261.765	305.233
Ventas Naves Polígono Los Isletes (c)	160.246	(2.208)	158.038	181.700	23.662
Total	3.729.076	(78.479)	3.650.597	4.362.752	712.155

- (a) Estos inmuebles se encuentran subvencionados en un 62,40% por Ayudas Feder. Como consecuencia de lo anterior, adicionalmente el Consorcio ha imputado a resultados un importe de 328.596 euros (43.868 euros en 2010) con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", correspondiente al porcentaje subvencionado de los retiros registrados durante el ejercicio 2011.
- (b) En el ejercicio 2010 el Consorcio formalizó dos compraventas con cláusulas resolutorias con la sociedad Oromas, S.A., referidas a las parcelas I-3 e I-4 sitas en el Bajo de la Cabezuela. El pacto de recompra tenía una duración de un año, por lo que la entidad ha procedido, en el ejercicio 2011 y una vez dejado de tener vigencia dicho compromiso, a proceder a registrar el retiro de dichos inmuebles, con cargo a los epígrafes "Anticipos de clientes" y "Beneficios Inversiones inmobiliarias" del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- (c) Este polígono está subvencionado en un 35,43% por Ayudas de Reindustrialización correspondientes al ejercicio 2008. Como consecuencia de lo anterior, adicionalmente el Consorcio ha imputado un importe de 55.993 euros con abono al epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", correspondiente al porcentaje subvencionado de los retiros producidos durante el ejercicio 2011.

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 2012 a 9.592.491 euros (8.878.328 euros en el ejercicio 2011) (véase Nota 19.1). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2012 a 873.310 euros (2.086.243 euros en 2011).

La situación, al cierre del ejercicio 2012, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

Edificios comerciales	M ² totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Aparcamientos	16.110	16.110	-
Censos reservativos	74.729	74.729	-
Locales	4.902	3.104	1.798
Naves	175.272	126.150	49.122
Oficinas	42.956	31.813	11.143
Parcelas	107.069	25.709	81.360
Otras instalaciones	1.396	1.090	306
	422.434	278.705	143.729

La situación, al cierre del ejercicio 2011, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

Edificios comerciales	M ² totales	M ² alquilados	Pendientes de alquiler
Aparcamientos	15.856	15.856	-
Censos reservativos	74.729	74.729	-
Locales	10.553	7.305	3.248
Naves	147.327	128.739	18.588
Oficinas	29.667	22.157	7.510
Parcelas	72.860	68.291	4.569
Otras instalaciones	1.661	714	947
	352.653	317.791	34.862

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

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

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

El Consorcio no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías, excepto aquéllas descritas en la Nota 15

8. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2012 y 2011 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	Euros	
	Valor nominal	
Cuotas mínimas	2012	2011
Menos de un año	8.644.086	5.660.025
Entre uno y cinco años	7.740.352	7.504.363
Más de cinco años	43.076.671	42.299.754
Total	59.461.109	55.464.162

En su posición de arrendador, el Consorcio tiene suscritos diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles, así como entidades públicas, relativos a, aproximadamente, 278.705 metros cuadrados (317.791 metros cuadrados en 2011), en edificios de oficinas, locales, naves y otras instalaciones ubicados en Cádiz, cuyo coste contable se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto, incluyendo aquellas explotadas en régimen de usufructo. Dichos contratos tienen, básicamente, un plazo de vencimiento superior a 1 año, habiendo ascendido el ingreso devengado en concepto de arrendamiento durante el ejercicio 2012 a un importe total de 9.592.491 euros (8.878.328 euros en 2011) (véase Nota 19.1), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	Créditos, derivados y otros (Euros)			
	No corriente		Corriente	
	2012	2011	2012	2011
Préstamos y partidas a cobrar				
Deudores por cánones (a)	333.348	173.804	-	-
Créditos al personal	12.345	9.083	-	-
Cetárea del Sur, S.L.	-	-	-	-
Suministradora Eléctrica de Cádiz, S.A. (c)	-	97.987	-	12.516
Sardinas y Congelados de Barbate, S.L.	-	-	878.812	878.812
Junta de Compensación “El Olivar”-Barbate	109.282	116.282	-	-
Conservas, ahumados y salazones, la Janda, S.L.	-	-	288.486	288.486
Ayuntamiento de Cádiz (Nota 18)	-	-	-	-
Intereses de créditos concedidos	-	-	1.314.045	268.348
Otros créditos	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	56.763	23.876	-	-
Deterioro (b)	(333.348)	(173.804)	(2.387.447)	(1.346.000)
Total	178.390	247.228	93.896	102.062

- (a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- (b) El Consorcio ha traspasado desde el corto plazo un importe de 139.195 euros correspondiente a deterioros de ejercicios anteriores por créditos de cánones vencidos.
- (c) En virtud del acuerdo de cesión de uso de determinadas instalaciones eléctricas sitas en el Recinto Interior del año 1995, Suministradora Eléctrica de Cádiz, S.A., debía satisfacer al Consorcio en contraprestación 312.943 euros durante 25 años. Este importe será satisfecho durante el plazo de cesión mediante mensualidades de 1.043 euros, revisables anualmente con el alza o baja que sufra el índice General de Precios al Consumo. En el año 1995 se registró en la partida “Anticipos a largo Plazo” el importe correspondiente al valor neto contable de dichos inmuebles, que irían imputándose a resultados linealmente durante la vigencia del convenio. A 31 de diciembre de 2012 se ha regularizado la situación de dichos créditos, existiendo un saldo pendiente de imputar a resultados de ejercicios siguientes por importe de 69.074 euros, recogido en la partida “Periodificaciones a largo plazo” del Balance de situación adjunto (Ver Nota 17).

Al 31 de diciembre de 2012 el Consorcio tiene concedidos 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 2012 y 2011 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	7-jun-01	1.045.761	878.812	MIBOR-1	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	14-dic-09	850.000	109.282	EURIBOR+0,5	4 años

- (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.

Los préstamos devengarán adicionalmente un interés variable que estará entre el 10% y 20% del beneficio antes de impuestos de las sociedades. En este ejercicio el Consorcio no ha registrado ingresos financieros por este concepto. Adicionalmente, el Consorcio puede optar por participar en las sociedades mediante conversión de la deuda viva en capital.

La amortización del principal en cada uno de los casos se exigirá según se indique en el contrato, bien en el plazo máximo indicado en el cuadro anterior, bien a través de amortizaciones anuales con uno o dos años de carencia, o bien siguiendo un calendario de amortizaciones como ocurre con el préstamo concedido a Sardinas y Congelados de Barbate, S.L.

La clasificación de acuerdo con su vencimiento de los importes de principal e intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2012 y 2011 sería la siguiente:

Ejercicio 2012	Euros				
	Importe total concedido	Pendiente a corto plazo		Pendiente a largo plazo	Total pendiente
		Anualidad 2013	Anualidades anteriores		
Beneficiario					
Sardinas y Congelados de Barbate, S.L.	1.045.910	-	878.812	-	878.812
Junta de Compensación "El Olivar"	780.500	-	-	109.282	109.282
Conservas, Ahumados y Salazones, La Janda, S.L.	480.810	-	288.486	-	288.486
Total deuda por principal	2.307.220	-	1.167.298	109.282	1.276.580
Intereses vencidos pendientes de cobro					
Intereses ejercicio 2012	-	-	145.454	-	145.454
Intereses ejercicios anteriores	-	-	1.167.370	-	1.167.370
Total deuda por intereses	-	-	1.312.824	-	1.312.824
Total deuda por préstamos concedidos	2.307.220	-	2.480.122	109.282	2.589.404
Deterioro	-	-	(2.393.448)	-	(2.393.448)
Total deuda neta	2.307.220	-	86.674	109.282	195.956

Ejercicio 2011	Euros				
	Importe total concedido	Pendiente a corto plazo		Pendiente a largo plazo	Total pendiente
		Anualidad 2012	Anualidades anteriores		
Beneficiario					
Sardinas y Congelados de Barbate, S.L.	1.045.910	-	878.812	-	878.812
Junta de Compensación "El Olivar"	780.500	-	-	116.282	116.282
Conservas, Ahumados y Salazones, La Janda, S.L.	480.810	-	288.486	-	288.486
Total deuda por principal	2.307.220	-	1.167.298	116.282	1.283.580
Intereses vencidos pendientes de cobro					
Intereses ejercicio 2011	-	-	163.119	-	163.119
Intereses ejercicios anteriores	-	-	1.004.250	-	1.004.250
Total deuda por intereses	-	-	1.167.369	-	1.167.369
Total deuda por préstamos concedidos	2.307.220	-	2.334.667	116.282	2.450.949
Deterioro	-	-	(2.252.346)	-	(2.252.346)
Total deuda neta	2.307.220	-	82.321	116.282	198.603

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

La composición de las cuentas de los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas no corriente- Créditos, empresas del grupo y asociadas" e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas corrientes-Créditos a empresas del grupo y asociadas" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros	
	2012	2011	2012	2011
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos a empresas del grupo y asociadas	6.516.519	3.245.529		
Intereses de créditos concedidos			1.138.583	1.007.828
Deterioro	(6.516.390)	(3.245.529)	(1.114.908)	(985.175)
Total (Nota 20)	129	-	23.675	22.593

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2012 y 2011 en los dos epígrafes citados del balance de situación ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012	Euros				
	Saldos a 31/12/11	Adiciones (Nota 19)	Trasposos (Nota 15)	Retiros	Saldos a 31/12/12
Deterioro de créditos, empresas del grupo y asociadas no corrientes	(3.245.529)	(3.270.861)	-	-	(6.516.390)
Deterioro de créditos, empresas del grupo y asociadas corrientes	(985.175)	(129.733)	-	-	(1.114.908)
	(4.230.704)	(3.400.594)	-	-	(7.631.298)

Ejercicio 2011	Euros				
	Saldos a 31/12/10	Adiciones (Nota 19)	Trasposos (Nota 15)	Retiros	Saldos a 31/12/11
Deterioro de créditos, empresas del grupo y asociadas no corrientes	(38.643.900)	(201.629)	-	35.600.000	(3.245.529)
Deterioro de créditos, empresas del grupo y asociadas corrientes	(514.655)	(470.520)	-	-	(985.175)
	(39.158.555)	(672.149)	-	35.600.000	(4.230.704)

31/12/2011	Euros											
	% participación		Resultado			Valor en libros			Valor en libros			
	Directa	Indirecta	Capital	Explotación	Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable
Denominación												
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.(reexpresados) (c)	100%	-	1.905.000	-1.737.885	-188.392	244.339	1.960.947	1.960.947	2.916.054	-	-2.916.054	-
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	100%	-	1.262.142	30.809	-222.479	-10.765.214	-9.725.551	-9.725.551	1.262.142	-	-1.262.142	(a)
Inmobiliaria Zona Franca de Cádiz, S.L.	100%	-	60.105	520.455	325.450	539.520	925.075	925.075	291.570	-	-	291.570
P.C. Las Salinas, S.A.	100%	-	602.000	-33.733	-68.108	249.117	783.009	783.009	1.012.655	-	-177.352	835.303
Escuela de Negocios	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	-	-
Serviport Andalucía, S.A.	1%	-	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	5.000	-	-	5.000
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	100%	16.009	-229.620	-246.264	-152.700	-136.691	-136.691	-	-	-	(b)
Servicios Documentales de Bolivia, S.A.	-	50%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	100%	3.010	42.016	147.705	602	151.317	151.317	-	-	-	-
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A.	-	49,80%	601.012	-638.711	-1.120.423	-940.503	-1.459.914	-729.957	-	-	-	(b)
Depósito Franco de Algeciras, S.L.	-	50%	200.000	-23.536	-49.092	-141.579	9.329	4.665	-	-	-	-
Desarrollos Energéticos de la Bahía de Cádiz, S.L.	-	0,34%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	-	-	-	-
Comoración Alimentaria Quality, S.A.	-	52%	3.967.000	-5.114	-401.457	-21.979.108	-18.413.565	-9.575.054	-	-	-	-
Quality Service Gestión de Servicios Integrales, S.A.	-	52%	60.128	(1.965)	(48.934)	(1.427.036)	(1.415.842)	(736.238)	-	-	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	-	52%	9.000.000	(89.424)	(214.073)	(18.568.515)	(9.785.590)	(5.088.505)	-	-	-	-
Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A.	-	75,46%	5.150.140	1.478	6.679	-5.031.202	125.617	66.062	-	-	-	-
Poweraster Solar, S.L.	-	50%	3.100	-21.695	-27.559	-5.963	-30.422	-	5.502.146	-	-4.370.273	1.131.873
Total												

(a) Al 31 de diciembre de 2011, el Consorcio mantiene registrados deterioros sobre cuentas a cobrar a esta sociedad participada por un importe total de 8.370.742 euros (véase Nota 20), así como una provisión para riesgos y gastos por importe de 1.364.814 euros (véase Nota 15) para la cobertura de las posibles responsabilidades frente a terceros en relación con su participación en esta Sociedad. El conjunto de ambos importes, que asciende a 9.735.556 euros cubre íntegramente el importe de los fondos propios negativos mostrado por esta sociedad participada al 31 de diciembre de 2011.

(b) Durante el ejercicio 2011, la sociedad ha procedido al desembolso de la ampliación de capital de una de las sociedades participadas, Desarrollos Empresariales de la Zona Franca, mediante la aportación no dineraria del 100% de las acciones de las sociedades Servicios Documentales de Andalucía S.L., así como de las acciones pertenecientes a la sociedad Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones S.A., que representan el 49,80% del capital social de la misma.

(c) Al 31 de diciembre de 2011, el Consorcio mantiene registrados deterioros sobre cuentas a cobrar a esta sociedad participada por un importe total de 645.567 euros (véase Nota 20), así como una provisión para riesgos y gastos por importe de 3.507.987 euros (véase Nota 15) para la cobertura de las posibles responsabilidades frente a terceros en relación con su participación en esta Sociedad y sus empresas dependientes. Al 31 de diciembre de 2011 las acciones que el Consorcio mantiene en Desarrollos Empresariales de la Zona Franca se encuentran pignionadas en garantía de la financiación concedida por una entidad financiera a favor de Poweraster Solar, S.L.

La relación de empresas del grupo y asociadas, así como la información relacionada con ellas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

Denominación	Domicilio y actividad
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles (Cádiz) Desarrollo empresarial
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A. (en liquidación)	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Sin actividad
Inmobiliaria Zona Franca de Cádiz, S.A.	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Inmobiliaria
Parque Comercial Las Salinas, S.A.	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles (Cádiz) Promoción de Parques Industriales
Escuela de Negocios	Jeréz Formación
Serviport Andalucía, S.A.	Avda. Molini, s/n (Sevilla) Servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Guardia y custodia de fondos documentales
Servicios Documentales de Bolivia, S.A.	Bolivia Guardia y custodia de fondos documentales
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Gestión de aparcamientos
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A.	Ronda de Vigilancia, s/n (Cádiz) Promoción, gestión y explotación del parque
Depósito Franco de Algeciras, S.L.	Muelle Isla Verde, s/n Algeciras (Cádiz) Servicios depósito franco
Desarrollos Energéticos de la Zona Franca de Cádiz, S.L.	Cádiz Servicios
Corporación Alimentaria Quality, S.A. (en liquidación)	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Quality Service Gestión de Servicios Integrales, S.A. (en liquidación)	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U. (en liquidación)	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A. (en liquidación)	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles (Cádiz) Sin actividad
Poweraster Solar, S.L.	Recinto Interior Zona Franca – Edificio Heracles 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, siendo intención del Delegado Especial del Estado formular cuentas anuales consolidadas 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 dichos 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 2012, 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. (anteriormente denominada Sociedad General de la Bahía de Cádiz y Algeciras, S.A.U.)	100%	-	Global
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.U.	100%	-	Global
Inmobiliaria de la Zona Franca, S.A.U.	100%	-	Global
Parque Comercial Las Salinas, S.A.	100%	-	Global
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	-	100%	Global
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	-	100%	Global
Corporación Alimentaria Quality, S.A. y Sociedades dependientes (a)	-	52%	Global
Parque Comercial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A.	-	50%	Proporcional
Depósito Franco de Algeciras, S.A.	-	50%	Proporcional
Poweraster Solar, S.L.		50%	Proporcional

(a) Incluye la participación en Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A., Quality Service Gestión de Servicios Integrales, S.A. y Quality Food Industria Alimentaria, S.A.

9.4. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

La composición de las cuentas del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.393.442	5.365.712
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	9.224.039	8.528.823
Deudores varios	8.986	134.161
Personal	19.233	27.235
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	2.330.813	4.445.218
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2.297.435)	(1.858.010)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(7.048.027)	(4.844.292)
	8.631.051	11.798.847

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en los ejercicios 2012 y 2011 en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012	Euros				
	Saldos a 31/12/11	Adiciones	Trasposos (Nota 14)	Retiros	Saldos a 31/12/12
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(1.858.010)	(439.425)	-	-	(2.297.435)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(4.844.292)	(2.203.735)	-	-	(7.048.027)
	(6.702.302)	(2.643.160)	-	-	(9.345.462)

Ejercicio 2011	Euros				Saldos a 31/12/11
	Saldos a 31/12/10	Adiciones	Traspasos (Nota 14)	Retiros	
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(2.288.526)	(318.802)	-	749.318	(1.858.010)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas	(4.844.292)	-	-	-	(4.844.292)
	(7.132.818)	(318.802)	-	749.318	(6.702.302)

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

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

- Riesgo de crédito:

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

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

- Riesgo de liquidez:

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

- Riesgo de mercado:

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

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el Consorcio ha mantenido la contratación de instrumentos financieros de cobertura, si bien a la fecha actual éstos no pueden considerarse como una cobertura contable eficaz.

10. Instrumentos financieros derivados

El Consorcio utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, teniendo contratados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los siguientes contratos de cobertura de flujos de efectivo (véase Nota 4e)):

2012

	Clasificación	Tipo	Importe nominal (Euros)	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	1.200.379	30/04/2018	134.949	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	7.409.010	03/07/2023	-	1.628.428
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	7.500.000	22/04/2014	-	455.276
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	1.374.664	03/07/2020	-	217.348
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	4.000.000	02/07/2018	-	149.963
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	2.500.000	08/05/2017	-	128.328
				Neto		2.444.393

2011

	Clasificación	Tipo	Importe nominal (Euros)	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	1.390.635	30/04/2018	126.561	-
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	7.911.069	03/07/2023	-	1.419.614
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.000.000	22/04/2014	-	505.936
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	1.523.114	03/07/2020	-	202.570
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	4.000.000	02/07/2018	-	82.444
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	7.320.000	27/02/2012	-	140
				Neto		2.084.144

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y de acuerdo con los requisitos descritos en la Nota 4.e)), los citados contratos no reúnen los requisitos necesarios para ser calificados como cobertura contable, dado que los mismos no han sido designados formalmente como tales, la Entidad no mantiene (hasta la fecha) una política general en este sentido ni, considerando la evolución de los tipos de interés al 31 de diciembre de 2012, la cobertura resulta eficaz.

En consecuencia, la Entidad ha registrado el importe de la actualización de la valoración del instrumento derivado del ejercicio 2012 citado con cargo al epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

11. Existencias

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2012 es la siguiente:

Descripción	Euros				Saldo al 31/12/12
	Saldo al 31/12/11	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	2.532.379	-	-	-	2.532.379
Total "Terrenos y solares"	2.532.379	-	-	-	2.532.379
Otros aprovisionamientos	5.801	-	-	-	5.801
Anticipo a proveedores	2.535.912	-	-	-	2.535.912
Deterioro del anticipo a proveedores	-	(1.282.898)	-	-	(1.282.898)
Total	5.074.092	(1.282.898)	-	-	3.091.194

La composición y movimiento de las existencias de terrenos, solares y edificios construidos en el ejercicio 2011 es la siguiente:

Descripción	Euros				Saldo al 31/12/11
	Saldo al 31/12/10	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	2.418.810	217.465	(103.896)	-	2.532.379
Total "Terrenos y solares"	2.418.810	217.465	(103.896)	-	2.532.379
Otros aprovisionamientos	5.801	-	-	-	5.801
Anticipo a proveedores	2.533.843	2.069	-	-	2.535.912
Total	4.958.454	219.534	(103.896)	-	5.074.092

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

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

Para el desarrollo de dicho polígono, el Consorcio recibió una subvención del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación por un importe total de 6.010.121 euros (véase Nota 14).

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

Durante los ejercicios 2009 a 2011, el Consorcio ha dado de baja del epígrafe "Existencias", los costes totales asociados a las parcelas cuyas ventas se han formalizado en escritura pública a 31 de diciembre, ascendiendo a un total de 7.484.869 euros.

En relación con estas operaciones, el Consorcio traspasó a resultados en dichos ejercicios un importe de 4.297.515 euros de la subvención recibida del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, por lo que el resultado total de las citadas ventas ha supuesto para el Consorcio un beneficio total de 1.316.657 €.

Los movimientos producidos en el ejercicio 2011 se deben, básicamente, al retorno de la propiedad al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz de determinadas parcelas por incumplimiento de los proyectos vinculados a las mismas por parte de los compradores, así como al traspaso del coste de las Parcelas 11.7 a 11.9 de una superficie de 5.851 metros cuadrados y por importe de 819.509 euros sobre las que se han construido 15 Naves Nido cofinanciadas con Fondos del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio del año 2008 (véase Nota 14).

A 31 de diciembre de 2012, el Consorcio es propietario de una superficie total de 20.200 metros cuadrados dentro de la Unidad de Ejecución, y de 35.626 metros cuadrados fuera de la Unidad de Ejecución del Proyecto, registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias-Terrenos" del Balance de Situación adjunto.

Las obras de urbanización, así como la construcción de una Subestación Eléctrica para abastecer al Polígono comenzaron en el año 2007, estando a 31 de diciembre de 2012 un importe pendiente de incurrir de 683.538 euros, recogido en la partida "Provisiones Operaciones Comerciales" del Balance adjunto.

11.2. Anticipo a proveedores-

Con fecha 27 de junio de 2007 el Consorcio formalizó con el Ayuntamiento de Los Barrios un convenio para la ejecución de actuaciones de desarrollo económico en el área de influencia del sector Fresno Norte, sito en dicho municipio. El Ayuntamiento de Los Barrios es propietario del 71,60% de 69.745 m² de la citada parcela, con una edificabilidad prevista de 28.038 m², así como de los derechos de explotación y aprovechamiento en dicho sector, habiendo acordado con dicha fecha la cesión al Consorcio del 50% de dichos terrenos y derechos. En virtud de dicho acuerdo, el Consorcio ha realizado un anticipo a cuenta por importe de 2.500.000 euros, registrado en la partida "Existencias" de los balances de situación a 31 de diciembre de 2012 y 2011.

En dicho Convenio se establece, como condición necesaria para la formalización de la operación, la adquisición del restante 28,40% de los terrenos afectos, propiedad de la Empresa Pública del Suelo Andaluz, así como de todos los derechos de explotación y aprovechamiento que dicha sociedad mantiene sobre la parcela descrita.

En el ejercicio 2012 la entidad ha registrado un deterioro del anticipo realizado a cuenta de dichos terrenos y derechos proporcional al deterioro sufrido por el mismo, acorde a la tasación realizada por un experto independiente. Dicho deterioro asciende a 1.282.898 euros (0 euros en el ejercicio 2011).

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Tesorería	23.648.646	2.000.021
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
	23.648.646	2.000.021

La principal variación se debe al ingreso con fecha 31 de diciembre de 2012 en las cuentas bancarias del Consorcio de parte de los importes correspondientes a tres Préstamos del Ministerio de Industria y Energía por actuaciones de reindustrialización, por un importe total de 21.214.600 euros. Estos se corresponden con los proyectos de Revitalización del Recinto Exterior de la Zona Franca de Cádiz, Construcción de Nave Logística en "Las Salinas" en el puerto de Santa María y la Construcción de un edificio de servicios en Algeciras, por importe de 11.900.000 euros, 1.314.600 euros y 8.000.000 euros respectivamente. (Ver Nota 16).

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

En ejercicios anteriores, el Consorcio ha incurrido en pérdidas por un importe total de 52 millones de euros, que han minorado significativamente su situación patrimonial. Como consecuencia de lo anterior y, básicamente, por la estructura de balance de la compañía, donde las inversiones en activos se encuentran localizadas en el activo no corriente, el balance al 31 de diciembre de 2012 adjunto presenta un desequilibrio financiero al ser mayor el exigible a corto plazo que el activo corriente en, aproximadamente, 31 millones de euros frente a los 43,6 millones de euros de 2011 pero sigue una línea descendiente en relación a ejercicios anteriores, gracias a la tramitación de la refinanciación a largo plazo de la deuda bancaria y aplazamientos y fraccionamiento de los pagos correspondientes a los préstamos REINDUS y MINER y otros préstamos, como una de las medidas adoptadas durante 2012.

14. Subvenciones

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

	Euros	
	2012	2011
Subvenciones de capital no reintegrables	45.085.388	45.776.594
Subvenciones de tipos de interés de préstamos MINER no reintegrables (Notas 4.e) y 16)	1.392.969	1.959.488
	46.478.357	47.736.082

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados			Pendiente de cobro a 31/12/2012	
					31/12/2011	Concedida durante el ejercicio 2012	31/12/2012	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2012	Otros traspasos (Regulariz)		Saldo a 31/12/2012
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (a)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	7.578.734	7.578.734	7.578.734	3.085.864	77.494	443.765	3.971.611	
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2) (a)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	4.554.157	4.554.157	4.554.157	2.397.148	103.265	869.155	1.184.589	
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (b)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	21.244.700	21.244.700	21.244.700	16.929.519	150.899	5.342	4.158.940	
4	Ministerio de Industria y Energía	2000	Inf.Tecnologica	70%	1.247.959	1.247.959	1.247.959	978.911	22.610		246.438	
5	Ministerio de Hacienda (c)	Anual	Recinto Interior	75%-25%	18.963.095	18.963.095	18.963.095	125.493	93.332		18.744.270	
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación	2001	P.I.El Olivar		6.010.121	6.010.121	6.010.121	4.297.515			1.712.606	52.600
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	2.507.955	2.507.955	2.507.955	389.649	68.405	87.607	1.962.294	
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	497.208	497.208	497.208				497.208	
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (d)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	999.400	999.400	999.400	115.180	15.417		868.803	
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	82.000	82.000	82.000	47.900	5.834		28.266	
11	Ministerio de Industria y Energía	2003	ENDES	50%	74.000	74.000	74.000	74.000			0	
12	Ministerio de Industria y Energía	2004	Centro Aeronautico	50%	212.200	212.200	212.200	90.327	1.947		119.926	
13	Ministerio de Industria y Energía (e)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	355.400	355.400	355.400	15.640	5.320		334.440	
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (f)	2008	P. I. Los Isleles	35,43%	380.000	380.000	380.000	78.373	24.379	(68.433)	345.681	
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (g)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	753.112	753.112	753.112	22.122	11.302		719.688	
16	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (h)	2008	Naves Silos RIZF	34,98%	710.000	710.000	710.000	20.882	10.462		678.656	
17	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (i)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	643.281	643.281	643.281	29.941	9.342	(11.355)	615.353	
18	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP	2008	Nave RIZF	40%	2.744.177	2.744.177	2.744.177	88.006	40.335		2.615.836	
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2009	Plan Sierra Industrial	14,12%	847.224	847.224	847.224				847.224	
20	Comisión de la Unión Europea.FEDER P.O.Andalucía (j)	2007-2013	-	80%	4.210.083	4.210.083	5.326.513	9.508	13.326		5.313.187	
21	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2010	ISARCES	50%	44.928	44.928	44.928		9.643		25.777	
22	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (k)	2011	CERISECOR	50%		101.300	101.300		6.705		94.595	
					74.659.734	74.659.734	75.877.464	28.795.978	670.017	1.326.081	45.085.388	52.600

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

- (a) Durante el ejercicio 2012 la Entidad ha dado de baja y enajenado diversos elementos de inmovilizado e inversiones inmobiliarias financiados con dicha ayuda, habiendo imputado a resultado un importe de 1.318.847 euros por dicho concepto.
- (b) Durante el ejercicio 2012, el Consorcio ha enajenado diversos elementos financiados con esta ayuda, habiendo imputado a resultados un importe de 22.193 euros por dicho concepto. Asimismo, durante el ejercicio 2012, el Consorcio ha recibido el cobro del importe que estaba pendiente a 31 de diciembre de 2011, y que ha ascendido a 285.225 euros.
- (c) Subvención concedida por el Ministerio de Economía y Hacienda mediante la cual se atribuye al Consorcio las funciones de gestión tributaria de las entidades y grupos de sociedades que actúen dentro y fuera de la zona franca. Del importe total recaudado se tendrá que emplear al menos un 75% a inversiones dentro del Recinto Fiscal y a las actividades de fomento propias de las Administraciones Territoriales que integran los consorcios de las zonas francas. Así, el Consorcio registra como subvención de capital concedida el 75% de la recaudación realizada en cada ejercicio, registrándose como subvención de explotación en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en curso el 25% restante.
- El Consorcio ha recibido por este concepto entre los ejercicios 2001 a 2011 un total de 25.509.991 euros, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados entre el 31 de diciembre de 2000 y el 31 de diciembre de 2009.
- A 31 de diciembre de 2012 y a fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consorcio tiene pendiente de recibir las liquidaciones correspondientes a los ejercicios 2010 y 2011, por lo que los administradores estiman que el Patrimonio Neto de la entidad, si se recibieran dichas liquidaciones, se vería aumentado en, al menos, dos millones de euros.
- (d) Subvención concedida con cargo a los Fondos Estructurales FEDER, FEOGA-O y FSE, en el marco del P.O. Integrado de Andalucía para el período 2000-2006, de un importe del 50% de las inversiones a realizar para la construcción de diversas naves industriales, por un total de 2.104.000 euros. En relación a esta ayuda, el Consorcio tiene pendiente de cobro un importe de 52.600 euros correspondientes a importes justificados, las cuales no han sido objeto de registro contable a 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- (e) En relación a esta subvención, el Consorcio ha recibido con fecha 26 de marzo de 2012 notificación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de revocación parcial de la ayuda concedida por importe de 530.600 euros, por la cual la subvención final concedida asciende a 355.400 euros. Dicho importe ha sido fraccionado en 60 mensualidades, pagándose la primera cuota en diciembre de 2012, y la última en noviembre de 2017 (Ver Nota 16.2)
- (f) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la construcción de naves nido en el Polígono Los Isletes, en la localidad de San José del Valle, por importe de 380.000 euros para un presupuesto financiable de 1.072.529 euros. Con fecha 29 de febrero de 2012, el Consorcio ha recibido la certificación de acreditación de inversiones definitivas, ascendiendo las inversiones aceptadas a 1.376.228 euros, no teniendo que reintegrar importe alguno por esta ayuda. Durante el ejercicio 2012 la Entidad ha enajenado una nave industrial sita en este polígono, por lo que ha imputado a resultados 9.028 euros por este concepto.
- (g) En relación a esta subvención, el Consorcio ha recibido con fecha 6 de junio de 2012 notificación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de revocación parcial de la ayuda concedida por importe de 61.778 euros, por la cual la subvención final concedida asciende a 753.112 euros. Con fecha 20 de noviembre, se ha concedido fraccionamiento en 12 mensualidades y aplazamiento de dicho importe hasta julio de 2013 (Ver Nota 16.2)
- (h) Con fecha 9 de febrero de 2012 se ha recibido la certificación de acreditación de inversiones definitiva en relación con esta subvención, ascendiendo las inversiones aceptadas a 2.571.226 euros frente a los 2.030.000 euros de presupuesto financiable, motivo por el cual la subvención final asciende a 710.000 euros.
- (i) En relación a esta subvención, el Consorcio ha recibido con fecha 6 de junio de 2012 notificación del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de revocación parcial de la ayuda concedida por importe de 66.719 euros, por la cual la subvención final concedida asciende a 643.281 euros. Con fecha 20 de noviembre, se ha concedido fraccionamiento en 12 mensualidades y aplazamiento de dicho importe hasta julio de 2013 (Ver Nota 16.2)
- (j) Subvención concedida por importe de 5.326.513 euros para la realización de Mejora de Instalaciones en el Recinto Interior de la Zona Franca mediante la dotación de naves frigoríficas. En relación a esta ayuda el Consorcio ha cobrado durante el ejercicio 2012 un importe de 4.093.903 euros, de los cuales, 2.977.472 corresponden a la partida "Deudas transformables en subvenciones" del Pasivo No Corriente del Balance Adjunto, y corresponden al proyecto "Edificio e Instalaciones para el Servicio a las empresas en el Recinto Interior de la Zona Franca" (Edificio Europa y Naves de Realjojo Anexas, véase Nota 7.6)
- (k) Subvención justificada con fecha 6 de julio de 2012, correspondiente al 50% de las inversiones realizadas en equipos y aplicaciones informáticas por importe de 202.116 euros.

Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)			Traspaso a Resultados			Pendiente de cobro a 31/12/2011	
					31/12/2010	Concedida durante el ejercicio 2011	31/12/2011	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2011	Otros traspasos (Regulariz)		Saldo a 31/12/2011
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1) (a)	1993-1994	Area Industrial		7.578.734		7.578.734	3.008.467	77.397		4.492.870	
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2)	1996-1999	Zona Fiscal		4.554.157		4.554.157	2.284.178	112.970		2.157.009	
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial)	1994-1997	Parque Empresarial		21.346.538	-101.838	21.244.700	16.022.975	906.544		4.315.181	285.225
4	Ministerio de Industria y Energía	2000	Inf.Tecnologica		1.247.959		1.247.959	956.307	22.604		269.048	
5	Ministerio de Hacienda	Anual	Recinto Interior		16.740.217	2.392.276	19.132.493	169.398	125.493		18.837.602	3.189.702
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación	2001	P.I.El Olivar		6.010.121		6.010.121	4.254.077	43.438		1.712.606	
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2001	Inf.Ind.RIZF		2.507.955		2.507.955	321.392	68.257		2.118.306	
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Aeronautica		497.208		497.208				497.208	
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER) (d)	2000-2006	Naves Ind.RIZF		999.400		999.400	99.791	15.389		884.220	
10	Ministerio de Industria y Energía	2003	Ind.Tecnologica RIZF		82.000		82.000	42.071	5.829		34.100	
11	Ministerio de Industria y Energía	2003	ENDES		74.000		74.000	74.000			-	
12	Ministerio de Industria y Energía	2004	Centro Aeronautico Varadero Embarcaciones		212.200		212.200	87.406	2.337		122.457	
13	Ministerio de Industria y Energía	2007	Nave Prod.Pesca RIZF		886.000		886.000	541.172	5.068		339.760	
14	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP	2008	Nave Prod.Pesca RIZF		2.744.177		2.744.177	47.651	40.355		2.656.171	
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (b)	2008	P.I. Los Isletes		380.000		380.000		78.373		301.627	
16	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (c)	2008	Naves Nido P.I.El Olivar		814.890		814.890	149.384	11312	10.814	643.380	
17	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (d)	2008	Naves Silos RIZF		710.000		710.000	10.441	10.441		689.118	
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (e)	2009	Plan Sierra Industrial		851.969	(4.745)	847.224	10.813	1	(10.814)	847.224	
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (f)	2008	Nave Prod.Pesca RIZF		710.000		710.000	87365	9.295		613.340	
20	Comisión de la Unión Europea. FEDER P.O. Andalucía (g)	2007-2013	-		4.210.083	4.210.083	4.210.083				4.210.083	
21	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (h)	2010	ISARCES		44.170		44.170		8.886		35.284	
					68.947.525	6.539.946	75.487.471	28.166.888	1.543.989	-	45.776.594	3.474.927

(**) Este importe figura registrado como pendiente de cobro en el epígrafe “Otros créditos con las administraciones públicas” del activo corriente.

- (a) Durante el ejercicio 2011 la Entidad ha dado de baja y enajenado diversos elementos de inmovilizado e inversiones inmobiliarias financiados con dicha ayuda, habiendo imputado a resultado un importe de 839.758 euros por dicho concepto.
- (b) Durante el ejercicio 2011 la Entidad ha enajenado diversos elementos de inversiones inmobiliarias financiadas con esta ayuda, habiendo imputado a resultados un importe de 55.993 euros por este concepto.
- (c) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para el desarrollo de las naves nido en el Polígono Industrial El Olivar (Barbate-Cádiz), de acuerdo con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de 2 de octubre de 2007. El porcentaje subvencionado supone el 50% del presupuesto de inversiones y gastos, que asciende a 1.679.780 euros, habiéndose justificado inversiones por un importe total de 1.506.224 euros.

El Consorcio ha recibido por parte de la Administración Pública acta de comprobación sobre este proyecto donde se determina la reducción del importe definitivo de la ayuda aprobada a 753.112 euros, lo cual supone la obligación de restituir un importe de 61.778 euros de principal, registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Otras deudas con las Administraciones Públicas” del balance de situación, registrándose adicionalmente un importe total de 3.398 y 6.487 euros en concepto de intereses de demora en el epígrafe “Otras provisiones a largo plazo” del balance de situación al 31 de diciembre del 2011 adjunto.

- (d) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la realización de inversiones y gastos dirigidas a la dinamización y recuperación de actividades industriales en Cádiz, en concreto la reactivación económica del recinto exterior de la Zona Franca, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de 2 de octubre de 2007. El porcentaje subvencionado supone el 34,98% del presupuesto de inversiones y gastos, que asciende a 2.030.000 euros. En el ejercicio 2009, el Consorcio realizó todas las inversiones exigidas por la resolución de la citada subvención. En el ejercicio 2010 se ha recibido acta de comprobación del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio aceptando la totalidad de los gastos justificados por el Consorcio.
- (e) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para el desarrollo del Plan “Sierra Industrial” en Benaocaz, Ubrique y El Bosque (Cádiz), de acuerdo con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de 2 de octubre de 2007. El porcentaje subvencionado supone el 20% del presupuesto de inversiones y gastos, que asciende a 7.500.000 euros, habiéndose justificado inversiones por un importe total de 3.356.768 euros.

El Consorcio, a la fecha actual, no ha recibido por parte de la Administración Pública acta de comprobación sobre este proyecto, pero prevé la reducción del importe definitivo de la ayuda aprobada a 851.970 euros, lo cual supondría la obligación de restituir un importe de 670.870 euros, que ha sido traspasado al 31 de diciembre de 2010 al epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-Otras deudas con las Administraciones Públicas” del balance de situación, registrándose adicionalmente un importe total de 36.548 y 70.679 euros en concepto de intereses de demora en el epígrafe “Otras provisiones a largo plazo” del balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2012 adjunto.

- (f) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la construcción de una planta industrial de elaboración y envasado de productos de la pesca y la acuicultura en el recinto interior de la Zona Franca de Cádiz, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de 2 de octubre de 2007. El porcentaje subvencionado supone el 7,95% del presupuesto de inversiones y gastos, que asciende a 8.923.310 euros, habiéndose justificado inversiones por un importe total de 7.942.079 euros. El Consorcio, a la fecha actual, no ha recibido por parte de la Administración Pública acta de comprobación sobre este proyecto.
- (g) Subvención concedida por importe de 4.210.083 euros para la “mejora de instalaciones en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, mediante la dotación de naves frigoríficas” y enmarcada dentro del programa FEDER 2007-2013. El porcentaje subvencionado supone el 70% del presupuesto de inversiones.
- (h) Subvención concedida por importe de 44.928 euros para la implantación de servicios de archivo y custodia electrónica de documentos para la realización de unas inversiones de 89.857 euros. En relación con esta ayuda, con fecha 7 de junio de 2011 se han justificado unas inversiones por un total de 88.340 euros, no habiéndose recibido a fecha actual acta de comprobación por este proyecto.

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, los Administradores del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz consideran que se cumplen todas las condiciones establecidas para la concesión de las mismas.

En este sentido, los intereses de demora que se pudieran derivar de dichas actas de comprobación o déficits de justificación han sido íntegramente provisionados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (véase Nota 15.2).

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2012, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31-12-11	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-12
Obligaciones con el personal	3.546.843	353.778	(565.430)	-	3.335.191
Otras provisiones a largo plazo	7.279.780	2.525.708	(261.359)	(2.283.877)	7.260.252
Total Provisiones a largo plazo	10.826.623	2.879.486	(826.789)	(2.283.877)	10.595.443

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación al cierre del ejercicio 2011, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31-12-10	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31-12-11
Obligaciones con el personal	3.617.575	463.053	(533.784)	-	3.546.843
Otras provisiones a largo plazo	4.115.454	3.938.524	(392.984)	(381.215)	7.279.779
Total Provisiones a largo plazo	7.733.029	4.401.577	(926.768)	(381.215)	10.826.623

15.1. Obligaciones con el personal-

Con fecha 31 de marzo de 2008 el Comité Ejecutivo del Consorcio aprobó un plan de prejubilaciones, en consenso con los representantes de los trabajadores y el personal afecto, con el objetivo principal de adecuar la plantilla a los retos, funciones y tareas a desarrollar en el futuro (véase Nota 4.j)

Durante el ejercicio 2012, el Consorcio ha atendido pagos por estos conceptos por un importe total de 561.150 euros (533.785 euros en 2011), registrando un cargo por este importe en el epígrafe "Provisiones a largo plazo-Obligaciones con el personal" antes citado.

Al 31 de diciembre de 2012, el Consorcio mantiene registrada una provisión por importe de 3.325.315 euros (3.532.687 euros en 2011) equivalente al valor actual de las retribuciones y otros pagos comprometidos a dicha fecha, habiendo registrado una dotación adicional por importe de 353.778 euros (463.053 euros en 2011) con cargo al epígrafe "Gastos de personal-Provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 adjunta.

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

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

Hipótesis Actuariales	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Tipo de interés técnico	3,07%	3,07%
Tablas de mortalidad	PERM/F-2000P	PERM/F-2000P
Tasa anual de crecimiento de los salarios	2%	2%
Edad de jubilación	65 años	65 años

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

15.2. Otras provisiones a largo plazo-

El movimiento habido durante los ejercicios 2012 y 2011 en las cuentas incluidas en esta partida ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31-12-11	Adiciones	Retiros	Trasposos (Notas 9 y 15)	Saldo al 31-12-12
Provisión por Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A. (9-b)	1.364.814	-	-	100.116	1.464.930
Provisión por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. (9-b)	3.507.986	2.470.961	-	(2.383.993)	3.594.954
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	403.829	-	(261.359)	-	142.470
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	1.913.880	-	-	-	1.913.880
Otros	89.270	54.748	-	-	144.018
Total Otras Provisiones	7.279.779	2.525.709	(261.359)	(2.283.877)	7.260.252

	Euros				
	Saldo al 31-12-10	Adiciones	Retiros	Trasposos (Notas 9 y 15)	Saldo al 31-12-11
Provisión por Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A. (9-b)	1.746.029	-	-	(381.215)	1.364.814
Provisión por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. (9-b)	-	3.507.986	-	-	3.507.986
Provisión por Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A.	168.151	-	(168.151)	-	-
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	195.723	430.538	(222.432)	-	403.829
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	1.913.880	-	-	-	1.913.880
Otros	91.671	-	(2.401)	-	89.270
Total Otras Provisiones	4.115.454	3.938.524	(392.984)	(381.215)	7.279.779

- (a) El Consorcio tiene registrada esta provisión para la cobertura de los costes a asumir por la Entidad en relación con la construcción de una infraestructura para suministro eléctrico, la cual abastecerá en un futuro a una amplia zona situada en la Unidad de Ejecución "El Olivar" (Barbate), en la que el Consorcio es titular de una serie de parcelas, algunas de las cuales fueron enajenadas en los ejercicios 2008 y 2007.

En este sentido, si bien los Administradores del Consorcio estiman que, en el futuro, el coste de dicha infraestructura podrá ser repercutido parcialmente a los propietarios del resto de parcelas de la Unidad de Ejecución, así como de zonas anexas a la misma, por lo que no han considerado dicho coste como un integrante más de los costes de urbanización de las parcelas enajenadas (cuya venta se estima que supone un 68% del conjunto de los beneficios estimados del total de la Unidad de Ejecución propiedad del Consorcio), de acuerdo con el principio de prudencia al 31 de diciembre de 2012 y 2011 mantiene dotada una provisión por importe de 1.913.880 euros que, junto con la provisión por importe de 300.229 euros registrada en el epígrafe "Provisiones a corto plazo", equivale al 68% del coste total de esta infraestructura (3.256.043 euros), al objeto de considerar el efecto en resultados de si, finalmente, se tuviese que asumir el coste íntegro de esta infraestructura como un coste más de la urbanización de las parcelas de su propiedad.

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 2012 y 2011 es el siguiente:

2012:

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
Banco Santander	61.700	Dirección General de Política Energética y Minas	Devolución deuda por préstamo
Banco Santander	16.139	Comunidad de Bienes Mar de Cádiz, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	16.748	Poeta Nieto, S.L.	Canon Usufructo OPVIA
La Caixa	14.415	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
La Caixa	99.051	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
La Caixa	129.065	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
La Caixa	37.676	Juan Diego Morales Moreno	Anticipos Ayudas Agencia IDEA compradores Naves P.I. Los Isletes
La Caixa	1.366.006	Red Iberoamericana de Logística y Comercio SAU	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	85.371	Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	Deuda tributaria exigible con motivo del depósito distinto del aduanero
Unicaja	1.711.260	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamos Ministerio de Industria
Caja Rural de Jaen	1.400.000	Solar Jiennense, S.L.	Devolución deuda por préstamo
Banco Popular	50.000	Depósito Franco de Algeciras, S.L.	Devolución deuda por préstamo

2011:

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
Banco Santander	61.700	Dirección General de Política Energética y Minas	Devolución deuda por préstamo
Banesto	190.586	Quality Food Industria Alimentaria, S.A.	Devolución deuda por préstamo
La Caixa	118.156	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
La Caixa	21.058	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
La Caixa	111.608	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	1.807.757	Quality Food Industria Alimentaria, S.A.	Devolución deuda por préstamos Ministerio de Industria
Unicaja	85.371	Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	Deuda tributaria exigible con motivo del depósito distinto del aduanero
Cajamadrid	35.776	Sistemas Mecánicos Avanzados, S.L.	Devolución deuda por préstamo
Cajamadrid	2.150.534	Parque Comercial Las Salinas, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Banco Popular	50.000	Depósito Franco de Algeciras, S.L.	Devolución deuda por préstamo
Caja Rural de Jaen	1.400.000	Solar Jiennense, S.L.	Devolución deuda por préstamo
Cajamar	834.400	Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Cajasol	1.752.202	Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	Devolución deuda por préstamo

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

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

- Adicionalmente, y en relación con la citada ampliación de capital social, la sociedad participada y los restantes accionistas de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” adoptaron un acuerdo por el que dichos accionistas (D. Manuel García Gallardo y Compañía Hortofrutícola Vega la Preciada, S.A.) asumían el compromiso de transmitir a la sociedad participada el número de acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” necesarias para que la participación de la sociedad participada en la citada sociedad, considerando el importe de la prima de emisión abonada, se correspondiera con el verdadero valor de las acciones adquiridas, para lo cual se acordó realizar una valoración de las citadas acciones por parte de dos empresas auditoras de reconocido prestigio, designadas una de ellas por “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.” y otra por los restantes accionistas (para lo cual se les concede de plazo hasta el 15 de enero de 2004), adoptándose como valoración de las acciones la media del importe de las dos valoraciones encargadas.
- Transcurrido el plazo otorgado a los accionistas demandados, sin que se hubiera designado por ellos la empresa elegida para realizar la valoración de acciones acordada, la sociedad participada procedió a encargar la realización de la valoración de las acciones acordada a dos firmas auditoras de reconocido prestigio en el sector, como resultado de las cuales se pone de manifiesto que el valor real de las acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” ascendería a un importe de 1.306,71 euros/acción, frente al importe de 3.746 euros/acción abonado por la sociedad participada.
- En ejecución del acuerdo adoptado, “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.” reclama a los accionistas demandados la entrega de acciones equivalentes a un importe total de 3.568.682 euros, lo que equivale a un total de 2.731 acciones. Dado que los accionistas demandados son titulares de un total de 1.904 acciones (de las cuales 794 acciones se encuentran pignoradas como contragarantía de los avales otorgados por el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz a “Quality Food Industria Alimentaria, S.A.”, según se indica en la Nota 8), la sociedad participada reclama la entrega de la totalidad de las citadas acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” (1.654 acciones propiedad de D. Manuel García Gallardo y 250 acciones propiedad de Vega Hortofrutícola La Preciada, S.A.).

Frente a esta demanda, los accionistas demandados interpusieron durante el primer trimestre del ejercicio 2005, sendas demandas reconventionales, básicamente dirigidas a que se declarasen nulas las valoraciones encargadas por “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.”, y a que se estableciese el valor de las acciones de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” por parte de un perito judicial, el cual es nombrado al efecto en el curso del procedimiento judicial.

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

Tomando como base dicha valoración, y considerando el ejercicio por parte de los accionistas de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” (D. Manuel García Gallardo y Vega Hortofrutícola La Preciada, S.A.) del derecho de opción de venta reconocido a los mismos en el mismo acuerdo de fecha 23 de diciembre de 2003, la sociedad participada debería adquirir en ejecución de la sentencia recibida la totalidad de las acciones de las que son titulares a un importe de 5.330 euros/acción, lo que supondría un importe total de 10.148.320 euros.

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

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

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

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

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

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

Por todo ello, los Administradores de “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.” y la Abogacía del Estado estiman que, en base a los argumentos jurídicos aportados, los litigios descritos, tanto en el ámbito civil como penal, se resolverán favorablemente para la sociedad participada, sin que ello suponga quebranto adicional alguno para la misma, si bien su resolución final no parece cercana.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2011, las sociedades “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” y “Quality Food Industria Alimentaria, S.A.” tienen interpuestas diversas demandas contra los accionistas minoritarios de “Corporación Alimentaria Quality, S.A.” (y personas o entidades vinculadas a los mismos) en reclamación de un importe total de, aproximadamente, 4 millones de euros. En relación con estas demandas, a la fecha actual existen en su mayoría sentencias favorables a las sociedades del Grupo Quality, habiéndose solicitado su ejecución provisional, si bien la parte contraria ha recurrido las mismas.

Asimismo, en fechas 29 de julio de 2013 y 12 de noviembre de 2013 se han recibido acuerdos de liquidación de la Inspección Tributaria de la Unidad Regional de Aduanas en relación a Impuestos Especiales de las labores del Tabaco del Depósito Fiscal del que es obligado tributario la sociedad participada “Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.”. En dichas actas de liquidación se establecen unas cuotas tributarias de 1.123.993 y 2.075.414 euros más 395.546 euros de intereses de demora, que el Consorcio tiene registrados a 31 de diciembre de 2012 en la partida “Provisiones para riesgos y gastos- Otras Provisiones” del Balance de situación adjunto.

16. Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	66.241.065	63.339.216	66.595.272	40.218.466	132.836.337	103.557.682
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (Véase Nota 20)	-	-	-	145.913	-	145.913
Total	66.241.065	63.339.216	66.595.272	40.364.379	132.836.337	103.703.595

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	39.019.796	33.199.971	18.665.287	20.940.662	57.685.083	54.140.633
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Véase Nota 20)	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	8.880.716	7.819.617	8.880.716	7.819.617
Total	39.019.796	33.199.971	27.546.003	28.760.279	66.565.799	61.690.250

16.1. Deudas con entidades de crédito

El detalle de “Deudas con entidades de crédito” para el ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
		Importe concedido/Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo			
Póliza de crédito (a)	BANKIA	4.250.000	4.247.400	-	EURIBOR + 3,00	15/10/2012	16/10/2013
Póliza de crédito (b)	La Caixa	1.000.000	1.000.000	-	5,50%	08/05/2012	07/05/2013
Póliza de crédito (c)	Unicaja	5.750.000	5.710.537	-	EURIBOR + 2,75	28/12/2010	27/10/2013
Póliza de crédito (d)	Banco Popular	2.000.000	1.645.919	-	6,00%	21/12/2012	21/12/2013
Póliza de crédito (e)	BBVA	2.000.000	1.954.202	-	EURIBOR + 2,50	22/02/2012	22/02/2013
Póliza de crédito (f)	BSCH	500.000	465.470	-	5,50%	08/05/2012	16/03/2013
Póliza de crédito (g)	Unicaja	3.000.000	2.986.309	-	EURIBOR + 2,75	13/03/2012	13/03/2013
Póliza de crédito (h)	BANKIA	1.920.000	1.920.000	-	EURIBOR + 2,50	22/11/2012	22/11/2013
Préstamo (i)	BBVA	6.000.000	600.000	1.200.000	EURIBOR + 0,09	03/12/2015	03/12/2015
Préstamo (j)	BSCH	2.000.000	184.695	522.022	EURIBOR + 0,40	14/07/2004	14/07/2016
Préstamo (k)	BBVA	25.000.000	555.141	4.463.653	EURIBOR + 0,30	01/06/2005	01/12/2021
Préstamo (l)	BSCH	1.900.000	255.176	365.954	EURIBOR + 0,40	15/05/2007	15/06/2015
Préstamo (m)	BBVA	2.542.500	262.151	1.196.554	EURIBOR + 0,30	18/05/2007	28/05/2018
Préstamo (n)	Cajasol	4.500.000	-	4.500.000	EURIBOR + 0,40	26/04/2012	26/04/2014
Préstamo (o)	BSCH	2.000.000	167.853	1.118.685	5,25%	30/04/2008	30/04/2020
Préstamo (p)	BBVA	2.300.000	269.214	851.756	4,82%	30/05/2008	31/05/2016
Préstamo (q)	BANKIA	2.000.000	207.594	926.006	EURIBOR + 0,45	28/05/2008	28/04/2016
Préstamo (r)	BSCH	9.000.000	630.583	6.274.904	EURIBOR + 0,47	01/07/2008	31/07/2023
Préstamo (s)	La Caixa	7.000.000	229.661	6.317.908	EURIBOR + 0,75	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (t)	Cajasol	2.100.000	346.615	-	EURIBOR + 0,50	01/08/2008	01/08/2013
Préstamo (u)	Cajasol	3.360.000	102.712	1.985.216	EURIBOR + 0,50	17/04/2008	16/04/2028
Préstamo (v)	Unicaja	4.200.000	156.328	3.704.690	EURIBOR + 1,15	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (w)	BSCH	12.000.000	1.500.000	6.000.000	1,75%	21/04/2009	21/04/2017
Préstamo (x)	La Caixa	1.050.000	1.050.000	-	EURIBOR + 1,50	09/10/2009	01/12/2013
Préstamo (y)	La Caixa	195.000	195.000	-	EURIBOR + 1,50	09/10/2009	01/12/2013
Préstamo (z)	La Caixa	155.000	155.000	-	EURIBOR + 1,50	09/10/2009	01/12/2013
Préstamo (aa)	Banco Popular	1.500.000	117.617	1.103.455	EURIBOR + 2,50	29/10/2009	29/10/2021
Préstamo (bb)	Banco Popular	3.500.000	152.130	2.234.479	EURIBOR + 2,50	08/01/2010	08/01/2025
Préstamo (cc)	La Caixa	4.000.000	500.000	2.375.000	EURIBOR + 1,75	30/05/2010	01/07/2018
Préstamo (dd)	Banesto	5.500.000	727.845	3.455.747	6,80%	18/10/2010	18/10/2017
Préstamo (ee)	BBVA	4.000.000	365.367	3.134.108	EURIBOR +2,95	31/03/2011	31/03/2021
Préstamo (ff)	Cajasol	2.500.000	490.957	1.216.646	EURIBOR+1,75	20/01/2011	20/01/2016
Préstamo (gg)	La Caixa	2.000.000	200.000	1.550.000	EURIBOR + 3,00	01/07/2011	01/07/2021
Préstamo (hh)	Unicaja	6.670.075	-	5.348.678	EURIBOR+2,25	20/07/2011	20/01/2014
Préstamo (ii)	Banca Cívica	68.012	9.074	43.116	EURIBOR+0,70	29/07/2011	31/07/2018
Préstamo (ii)	BBVA	93.997	6.601	78.196	EURIBOR+ 1,75	29/07/2011	31/12/2023
Préstamo (jj)	BANKIA	4.560.000	269.224	4.086.792	Euribor + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (kk)	BSCH	2.500.000	312.500	2.187.500	EURIBOR+3,20	03/08/2012	03/05/2018
Préstamo (ll)	BANCA CIVICA	500.000	254.030	-	EURIBOR+2,25	08/05/2012	20/01/2013
Préstamo (mm)	Banco Popular	8.330.000	8.330.000	-	EURIBOR+2,25	28/12/2012	30/06/2013
Deuda por intereses	-	-	486.891	-			
			39.019.796	66.241.065			

Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Ejercicio 2011	
		Importe concedido/ Límite	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo		Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
Póliza de crédito (***)	Caja Madrid	9.778.639	4.509.100	-	EURIBOR + 1,25	27/01/2010	27/01/2012
Póliza de crédito (***)	Cajasol	2.000.000	1.585.856	-	5,50%	21/12/2010	21/12/2012
Póliza de crédito (***)	Banco Andalucía	2.000.000	1.739.193	-	6,00%	18/01/2011	18/01/2012
Póliza de crédito (***)	Caja Madrid	5.250.000	3.123.909	-	EURIBOR + 3,00	15/10/2008	15/10/2012
Póliza de crédito (***)	BSCH	2.000.000	1.791.531	-	5,50%	16/03/2011	16/03/2012
Póliza de crédito (***)	BBVA	2.000.000	330.899	-	EURIBOR + 2,50	22/02/2011	22/02/2012
Póliza de crédito (***)	Unicaja	6.000.000	3.240.499	-	EURIBOR + 2,75	28/12/2010	27/10/2012
Préstamo (i)	Banesto	1.500.000	134.259	-	EURIBOR + 0,40	11/05/2007	11/05/2012
Préstamo (**)	BSCH	3.000.000	-	-	EURIBOR + 0,40	02/06/2006	02/06/2011
Préstamo (i)	BBVA	6.000.000	600.000	1.800.000	EURIBOR + 0,09	03/12/2003	03/12/2015
Préstamo (j)	BSCH	2.000.000	177.479	707.770	EURIBOR + 0,40	14/07/2004	14/07/2016
Préstamo (k)	BBVA	25.000.000	3.604.965	2.473.688	EURIBOR + 0,30	01/06/2005	01/12/2021
Préstamo (l)	BSCH	1.900.000	870.489	-	EURIBOR + 0,40	15/05/2007	15/06/2015
Préstamo (m)	BBVA	2.542.500	250.930	1.462.779	EURIBOR + 0,30	18/05/2007	28/05/2018
Préstamo (n)	Cajasol	4.500.000	4.500.000	-	EURIBOR + 0,40	23/04/2007	23/04/2012
Préstamo (o)	BSCH	2.000.000	164.833	1.286.996	5,25%	30/04/2008	30/04/2020
Préstamo (p)	BBVA	2.300.000	302.576	1.120.970	4,82%	31/05/2008	31/05/2016
Préstamo (q)	Caja Madrid	2.000.000	196.733	1.136.278	EURIBOR + 0,45	28/05/2008	28/04/2016
Préstamo (r)	BSCH	9.000.000	586.858	6.988.807	EURIBOR + 0,47	01/07/2008	31/07/2023
Préstamo (s)	La Caixa	7.000.000	192.759	6.547.570	EURIBOR + 0,75	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (t)	Cajasol	2.100.000	445.385	346.615	EURIBOR + 0,50	01/08/2008	01/08/2013
Préstamo (u)	Cajasol	3.360.000	101.268	2.122.024	EURIBOR + 0,50	17/04/2008	16/04/2028
Préstamo (v)	Unicaja	4.200.000	176.035	3.861.017	EURIBOR + 1,15	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (w)	BSCH	12.000.000	1.500.000	7.500.000	1,75%	21/04/2009	21/04/2017
Préstamo (x)	La Caixa	1.050.000	-	1.050.000	EURIBOR + 1,50	09/10/2009	01/12/2013
Préstamo (y)	La Caixa	195.000	-	195.000	EURIBOR + 1,50	09/10/2009	01/12/2013
Préstamo (z)	La Caixa	155.000	-	155.000	EURIBOR + 1,50	09/10/2009	01/12/2013
Préstamo (aa)	Banco Popular	1.500.000	109.466	1.221.625	EURIBOR + 2,50	29/10/2009	29/10/2021
Préstamo (bb)	Banco Popular	3.500.000	159.930	2.533.637	EURIBOR + 2,50	08/01/2010	08/01/2025
Préstamo (cc)	La Caixa	4.000.000	500.000	2.875.000	EURIBOR + 1,75	30/05/2010	01/07/2018
Préstamo (dd)	Banesto	5.500.000	680.386	4.183.593	6,80%	18/10/2010	18/10/2017
Préstamo (ee)	BBVA	4.000.000	333.396	3.505.512	EURIBOR + 2,95	31/03/2011	31/03/2031
Préstamo (ff)	Cajasol	2.500.000	462.800	1.707.605	EURIBOR + 1,75	20/01/2011	20/01/2016
Préstamo (gg)	La Caixa	2.000.000	200.000	1.750.000	EURIBOR + 3,00	02/06/2011	01/07/2021
Préstamo (hh)	Unicaja	6.670.075	-	6.670.075	EURIBOR + 2,25	20/07/2011	20/01/2014
Préstamo (ii)	Banca Cívica	68.012	8.658	52.716	EURIBOR + 0,70	29/07/2011	31/07/2018
Préstamo (ii)	BBVA	93.997	6.604	84.941	EURIBOR + 1,75	29/07/2011	31/12/2023
	-	-	613.175	-			
			33.199.971	63.339.216			

(*) Préstamo concedido con fecha 11 de mayo de 2007, el cual devenga intereses liquidables mensualmente, amortizable en 60 mensualidades a contar desde la fecha de concesión. A 31 de diciembre de 2012 el préstamo se encuentra vencido y, por tanto, se ha procedido a su cancelación.

(**) Préstamo concedido con fecha 2 de junio de 2006, el cual devenga intereses liquidables mensualmente, amortizándose el principal con 1 año y medio de carencia. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre el edificio de servicios “Glorieta”, que figura registrado en el epígrafe “Existencias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 adjunto con un coste de 694.305 euros. A 31 de diciembre de 2011 el préstamo se encuentra vencido y, por tanto, se ha procedido a su cancelación.

(***) Pólizas concedidas al Consorcio con garantías personales vigentes en el ejercicio 2011.

- (a) Póliza con garantías personales. Concedida por Bankia con fecha 15 de octubre de 2008, y vencimiento 15 de octubre de 2012. Fue renovada el 15 de octubre de 2012 con vencimiento 16 de octubre 2013, constituyendo una póliza de crédito por importe de 4.250.000 euros.
- (b) Pólizas con garantías personales. La póliza concedida por Cajasol, vencida el 20 de enero de 2012, ha sido renovada con fecha, 08 de mayo de 2012, constituyéndose una póliza de crédito por importe de 1.000.000 euros, y un crédito por importe de 500.000 de euros (mm)
- (c) Se trata de una póliza con garantías personales. Venció el 27 de octubre de 2012, quedándose pendiente de pago o renovación, y, finalmente, se renovó con fecha 25 de enero de 2013, constituyéndose una póliza de crédito por importe de 5.500.000€. En garantía de las obligaciones derivadas de este contrato de crédito el Consorcio afecta las cantidades que reciba por razón del arrendamiento de los inmuebles que explota situados en el Recinto Interior de la Zona Franca, el Parque Empresarial de Poniente de Cádiz y el Parque Empresarial de Levante de Cádiz.
- (d) Póliza con garantías personales con vencimiento 21 de enero de 2013. Se procede a su renovación con fecha 21 de diciembre de 2012 y vencimiento 21 de diciembre de 2013 sin modificar las condiciones de la misma.
- (e) Póliza con garantías personales. Venció el 21 de febrero de 2012 y se renovó el 22 de febrero de 2012 con vencimiento a un año y por el mismo importe concedido. Se ha renovado por un año más con fecha 20 de febrero de 2013, con un tipo de interés fijo trimestral del 4,725%
- (f) Con fecha 16 de marzo de 2012 venció la póliza de crédito que la Sociedad tenía constituida por importe de 2.000.000€ y se renovó el 08 de mayo de 2012 con vencimiento a un año y por importe de 500.000€. Se ha renovado con fecha 29 de abril de 2013, hasta el 16 de marzo de 2014.
- (g) Con fecha 13 de marzo de 2012 se firma una póliza de crédito por importe de 3.000.000€ y vencimiento a un año. Se trata de una póliza con garantías personales. Con fecha 4 de junio de 2013 se ha convertido a préstamo personal por importe de 2.000.000 € y por un plazo de 3 años.
- (h) Póliza con garantías personales. Póliza concedida por BANKIA por 1.920.000€ con fecha 22 de noviembre de 2012 y vencimiento el 22 de noviembre de 2013. Esta póliza se constituye como subrogación a la póliza que el parque comercial Las Salinas mantenía con esta entidad, asumiendo el Consorcio la deuda.
- (i) Préstamo concedido con fecha 3 de diciembre de 2003, amortizable en 10 años a través una única cuota anual a partir de marzo de 2006. Como garantía, el Consorcio cede los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento que se suscriban en relación con las superficies, naves, parcelas o módulos que se establezcan en los terrenos cuya adquisición se financia con cargo a este crédito.
- (j) Préstamo concedido con fecha 14 de julio de 2004, amortizable en 12 años a través de cuotas trimestrales constantes a partir de octubre de 2004. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre el edificio de servicios “Almanzor” (La Menacha), que figura registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste 2.996.445 € y un valor neto de 2.685.666 €. (2.571.954 € euros en 2011).
- (k) Préstamo concedido con fecha 1 de junio de 2005 para la financiación de las certificaciones y obras de remodelación del Estadio Ramón de Carranza, con arreglo a un calendario de entregas preestablecido, amortizable en 198 meses a través de cuotas mensuales constantes, fijando un periodo de carencia de 18 meses. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre algunos módulos de garajes, locales comerciales y oficinas del citado estadio. Al 31 de diciembre de 2011 se encontraba dispuesto un importe total de 6.078.653 euros. Para el ejercicio 2012 se encuentra dispuesto 5.018.794€. La Sociedad ha vendido parte de estos inmuebles durante el ejercicio, lo que ha supuesto una minoración de la deuda pendiente..
- (l) Préstamo concedido con fecha 15 de mayo de 2007, amortizable en 8 años a través de cuotas mensuales constantes a partir de mayo de 2007. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre el edificio Tartessos, que figura registrado en el epígrafe “Existencias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste de 1.468.711 euros. El importe total de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2012 con vencimiento a largo plazo asciende a 365.954 euros (870.489 euros en 2011).

- (m) Préstamo hipotecario formalizado con la entidad bancaria BBVA para la adquisición de las cuatro naves sita en el polígono exterior de la Zona Franca de Cádiz (véase Nota 7), con un plazo de 132 meses con un año de carencia.
- (n) Préstamo concedido con fecha 23 de abril de 2007, y novado en los ejercicios 2009 y 2010 ampliando el plazo de carencia hasta abril del ejercicio 2012. Con fecha 26 de abril de 2012 se produce una nueva novación del préstamo con dos años de carencia, hasta el 26 de abril de 2014. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los terrenos “Los Pastores”, que figuran registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total 11.197.254, durante este ejercicio se produce una minoración del valor de los terrenos por importe de 4.763.222 euros, resultando un valor neto de 5.680.953 euros, valor registrado a 31 de diciembre.
- (o) Préstamo concedido con fecha 30 de abril de 2008, amortizable en 12 años a través de cuotas mensuales constantes a partir de abril de 2008. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los inmuebles que posee en el Edificio Las Salinas, que figura registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de 2.455.643 euros (2.498.613 euros en 2011).
- (p) Préstamo concedido con fecha 30 de mayo de 2008, amortizable en 8 años a través de cuotas mensuales a partir de junio de 2008. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los inmuebles que posee en la parcela Hierro Cervera, que figura registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de 1.503.773 euros (1.935.317 euros en 2011)
- (q) Préstamo concedido con fecha 28 de mayo de 2008, amortizable en 10 años a través de cuotas mensuales constantes a partir de mayo de 2008. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los inmuebles que posee en la parcela situada en el Barrio de Puntales en Cádiz adquirida en años anteriores a Heineken España, S.A., que figura registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de 2.607.532 euros (2.654.338 euros en 2011)
- (r) Préstamo concedido con fecha 1 de julio de 2008, con un año de carencia y amortizable en 14 años a través de cuotas mensuales a partir de julio de 2009. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los inmuebles que posee en la parcela situada en la Segunda Fase del Estadio Ramón de Carranza, que figura registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de 3.386.245 euros (12.857.605 euros a 2011). Durante el ejercicio 2012 ha habido unas obras de adecuación de locales por importe 303.418 euros.
- (s) Préstamo concedido con fecha 26 de septiembre de 2008, con dos años de carencia y amortizable en 60 cuotas trimestrales irregulares sucesivas. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido un derecho de prenda respecto de todos los derechos que le corresponden en virtud del contrato de reserva de suelo para arrendamiento sobre 12.654 metros cuadrados ubicados en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz suscrito el 22 de mayo de 2007 con Caladero, S.L., así como sobre todos los derechos que le corresponden derivados del contrato de arrendamiento futuro que se formalice de acuerdo con lo estipulado en el referido contrato de reserva de suelo, durante la vigencia de ambos contratos. A 31 de diciembre de 2012 el importe neto de la nave “Caladero” era de 9.637.634 euros.
- (t) Préstamo concedido con fecha 1 de agosto de 2008, amortizable en 5 años a través de cuotas trimestrales constantes a partir de agosto de 2008.
- (u) Préstamo concedido con fecha 17 de abril de 2008, con dos años de carencia y amortizable en 216 plazos mensuales constantes. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los inmuebles sobre la parcela “San José del Valle”, que figuran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de edificaciones es de 3.853.215 euros y 216.548 euros el valor de los terrenos (4.691.458 euros en 2011)
- (v) Préstamo concedido con fecha 23 de enero de 2009, con un año y medio de carencia y amortizable en 348 plazos mensuales constantes con la finalidad de la construcción de las naves silos “Harinera Villafranquina” registrados al 31 de diciembre de 2011 en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” con un coste total neto de 5.753.395 euros (5.767.923 euros en 2011). 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 al que se refiere el contrato de reserva de superficie para arrendamiento que tiene suscrito con la sociedad “Harinera Villafranquina, S.A.”.
- (w) Préstamo concedido con fecha 21 de abril de 2009, amortizable en 8 cuotas anuales a partir de mayo de 2009.
- (x) Préstamo concedido con fecha 9 de octubre de 2009, de amortización única al vencimiento del préstamo. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre la parcela del Sector 4 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.A.U.- Uno “Venta Martín”, que figura registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto.

- (y) Préstamo concedido con fecha 9 de octubre de 2009, de amortización única al vencimiento del préstamo. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre la parcela del Sector 5 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.A.U.-Uno "Venta Martín", que figura registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto.
- (z) Préstamo concedido con fecha 9 de octubre de 2009, de amortización única al vencimiento del préstamo. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre la parcela del Sector 6 del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.A.U.-Uno "Venta Martín", que figura registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto .
- (aa) Préstamo concedido con fecha 29 de octubre de 2009, con carencia de 9 meses y amortizable en 21 años a través de cuotas mensuales a partir de junio de 2010. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre los inmuebles en construcción que posee en la parcela M-11 en Barbate (Cádiz), que figura registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de 1.465.395 euros en edificaciones y 775.131 euros registrados en terrenos (2.266.888 euros en 2011).
- (bb) Préstamo concedido con fecha 8 de enero de 2010, de amortización mensual durante quince años. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre el conjunto de 20 naves sobre la parcela I-4 "Naves bajo Cabezuela", que figuran registradas en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto con un coste total neto de 2.472.749 euros en edificaciones y 834.843 euros registrados en terrenos (3.593.199 euros en 2011)
- (cc) Préstamo personal concedido con fecha 30 de mayo de 2010, amortizable en 32 cuotas trimestrales a partir de octubre de 2010.
- (dd) Préstamo personal concedido con fecha 18 de octubre de 2010, amortizable en 28 cuotas trimestrales a partir de enero de 2011.
- (ee) Préstamo personal concedido con fecha 25 de marzo de 2011, de amortización semestral durante 10 años.
- (ff) Préstamo personal concedido con fecha 20 de enero de 2011, amortizable en 20 cuotas trimestrales a partir de enero de 2011
- (gg) Préstamo personal concedido con fecha 2 de junio de 2011, amortizable en 40 cuotas trimestrales a partir de junio de 2011
- (hh) Préstamo personal concedido con fecha 20 de julio de 2011, amortizable en cuotas trimestrales siendo la última cuota con vencimiento 20 de enero de 2014 para la construcción del Edificio de Servicios y Naves de Realajo en el Recinto Interior de la Zona Franca, que figura registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012..
- (ii) Subrogación de hipotecas establecida sobre inmuebles adquiridos a la sociedad Establecimiento Molineros, S.L., estando formalizada con las dos entidades financieras indicadas. El bien inmueble, queda registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 por un importe neto de 133.653 euros en edificaciones y 89.668 euros en terrenos.
- (jj) Préstamo concedido por BANKIA con fecha 12 de febrero de 2012, con liquidaciones mensuales constantes durante 15 años con la finalidad de la construcción de unas Naves Frigoríficas en el Recinto Interior de la Zona Franca, registrados al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" con un coste total neto de 8.928.253 euros. 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 al que se refiere el contrato de reserva de superficie para arrendamiento que tiene suscrito con la sociedad "Productos Congelados del Sur, S.L."
- (kk) Préstamo personal concedido con fecha 3 de mayo de 2012, amortizable en cuotas trimestrales a partir de junio de 2013.
- (ll) Préstamo personal concedido con fecha 8 de mayo de 2012, amortizable en 4 cuotas trimestrales a partir de la fecha de la operación (Ver (b))
- (mm) Préstamo concedido con fecha 30 de noviembre de 2012 como anticipo de los importes que la Entidad tenía pendiente de cobro del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en concepto de Ayudas de Reindustrialización para el 2012. El préstamo tenía como plazo máximo hasta el 30 de junio de 2013, por un importe de 8.000.000 euros. Con fecha 4 de enero de 2013 se cobraron dichas ayudas, cancelándose la totalidad del préstamo.

16.2. Otros pasivos financieros

El detalle de “Otros pasivos financieros-Débitos y partidas a pagar” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	Euros			
	2012		2011	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos del Ministerio de Industria y Energía por actuaciones de reindustrialización	8.726.580	3.131.512	11.402.017	5.743.549
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	29.264.735	-	4.401.109	-
Otras deudas con el Ministerio de Industria y Energía por fraccionamientos y aplazamientos	19.373.330	6.002.880	15.092.488	4.006.355
Proveedores de inmovilizado	314.966	7.000.219	564.875	8.862.470
Deudas por usufructos temporales	6.429.678	1.265.040	6.632.243	1.195.379
Fianzas recibidas	41.590	1.129.007	41.590	1.087.599
Otros		136.629		45.310
	64.150.879	18.665.287	38.134.322	20.940.662

El detalle del importe correspondiente a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía se muestra en el cuadro adjunto:

31/12/2012 Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal		Importe pendiente nominal	
			En ejercicios anteriores	En 2012	A corto plazo	A largo plazo
Reordenación y reindustrialización recinto exterior Parque Empresarial Las Salinas	1999	2.103.542	1.560.246	15.092	181.097	0
Revitalización y reindustrialización Zona Franca de Cádiz	1999	2.764.660	1.935.263	23.039	276.465	0
Parque Empresarial La Menacha	2000	2.764.656	2.148.947	0	205.236	205.236
Creación de Infraestructura e Implantación Industrial y Tecnológica en el Rec.Ext. Zona Franca	2001	4.207.085	2.103.543	35.059	420.708	841.417
Urbanización e Infraestructura Tecnológica en el bajo de La Cabezueta	2001	901.520	450.761	7.513	90.152	180.304
Naves Industriales Polígono Exterior de la Zona Franca de Cádiz	2002	2.300.000	1.001.164	18.040	216.473	649.418
Culminación de la Configuración Final del Recinto Interior de la Zona Franca	2002	2.600.000	1.962.486	8.854	106.252	318.757
Concurso de ideas proyectos empresariales	2002	1.280.000	581.924	48.478	116.346	349.038
Ampliación y Desarrollo Parque Empresarial Bahía de Algeciras (La Menacha II)	2002	70.000	38.296	6.341	6.341	19.022
Reindustrialización Parque Empresarial "Gibraltar"	2002	1.300.000	520.000	10.833	130.000	390.000
Ampliación de infraestructuras tecnológicas y Reparcelación Bajo de la Cabezueta	2002	2.400.000	960.000	20.000	240.000	720.000
Reindustrialización y Dinamización Tecnológica en Suelo de Industria Aeronáutica	2003	300.000	120.000	30.000	30.000	120.000
II Concurso de ideas proyectos empresariales	2003	5.500.000	1.671.484	45.578	546.931	2.187.723
Creación de un Centro Logístico Aeronave en el Bajo de la Cabezueta en Puerto Real	2003	43.000	17.200	4.300	4.300	17.200
Reurbanización y dotación de infraestructuras en antiguos terrenos de Construcciones Aeronáuticas	2003	242.000	96.800	24.200	24.200	96.800
Creación módulos polivalentes en Bajo Cabezueta	2004	500.000	375.923	0	17.725	88.627
Infraestructuras empresariales Campo de Gibraltar P.I. Los Pastores	2004	1.500.000	478.226	0	145.968	729.839
Infraestructura eléctrica para actualización del suministro en actuaciones complementarias	2005	2.876.070	287.607	23.967	287.607	1.725.642
Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2005	685.150	188.689	15.514	62.058	372.346
Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2006	750.000	75.000	0	75.000	525.000
	2007	590.927	0	0	59.093	472.742
Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		35.678.610	16.573.560	336.808	3.241.951	10.009.109
Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)					(110.439)	(1.282.529)
Importe pendiente actualizado					3.131.512	8.726.580

El detalle a 31 de diciembre de 2011 del importe correspondiente a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía se muestra en el cuadro adjunto:

31/12/2011	Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal		Importe pendiente nominal	
				En ejercicios anteriores	En 2011	A corto plazo	A largo plazo
	Reordenación y reindustrialización recinto exterior	1999	2.103.542	1.379.150	181.098	362.196	181.098
	Parque Empresarial Las Salinas	1999	2.764.660	1.658.617	276.645	552.932	276.466
	Revitalización y reindustrialización Zona Franca de Cádiz	2000	2.764.656	1.943.709	205.237	205.237	410.475
	Parque Empresarial La Menacha	2001	4.207.085	1.682.837	420.708	841.416	1.262.124
	Creación de Infraestructura e Implantación Industrial y Tecnológica en el Rec.Ext. Zona Franca Urbanización e Infraestructura Tecnológica en el bajo de La Cabezuela	2001	901.518	360.608	90.152	180.304	270.456
	Naves Industriales Polígono Exterior de la Zona Franca de Cádiz	2002	2.300.000	784.691	216.473	432.946	865.890
	Culminación de la Configuración Final del Recinto Interior de la Zona Franca	2002	2.600.000	1.856.234	106.252	212.504	425.010
	Concurso de ideas proyectos empresariales	2002	1.280.000	465.579	116.345,89	232.692	465.384
	Ampliación y Desarrollo Parque Empresarial Bahía de Algeciras (La Menacha II)	2002	70.000	31.955	6.341	6.341	25.363
	Reindustrialización Parque Empresarial "Gibraltar"	2002	1.300.000	720.000	240.000	480.000	960.000
	Ampliación de infraestructuras tecnológicas y Reparcelación Bajo de la Cabezuela	2003	300.000	90.000	30.000	30.000	150.000
	Reindustrialización y Dinamización Tecnológica en Suelo de Industria Aeronáutica	2003	5.500.000	1.124.552	546.931	1.093.862	2.734.655
	II Concurso de ideas proyectos empresariales	2003	43.000	12.900	4.300	4.300	21.500
	Creación de un Centro Logístico Aeronave en el Bajo de la Cabezuela en Puerto Real	2003	242.000	72.600	24.200	24.200	121.000
	Reurbanización y dotación de infraestructuras en antiguos terrenos de Construcciones Aeronáuticas	2004	500.000	358.197	17.725	17.725	106.352
	Creación módulos polivalentes en Bajo Cabezuela	2004	1.500.000	332.258	145.968	145.968	875.807
	Infraestructuras empresariales Campo de Gibraltar Pgo. Los Pastores	2005	2.876.070	0	287.607	575.214	2.013.249
	Infraestructura eléctrica para actualización del suministro en actuaciones complementarias	2005	685.150	126.631	62.058	62.058	434.404
	Infraestructura empresarial Fase II Urbanización Pgo. Los Pastores	2006	750.000	0	75.000	75.000	600.000
	Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	0	0,00	59.093	531.834
	Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		35.678.608	13.390.517	3.183.041	5.853.988	13.251.066
	Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)					(110.439)	(1.849.049)
	Importe pendiente actualizado					5.743.549	11.402.017

16.3. *Usufructos*

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

Ejercicio 2012

Epígrafe	Euros				
	Importe inicial	Importe amortizado		Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2012	A corto plazo	A largo plazo
P.C. Las Salinas	1.928.409	291.943	291.943	269.444	1.386.191
Edificio Glorieta	1.960.271	370.003	293.633	260.526	1.300.528
Parque del Levante	330.271	50.000	50.000	46.147	237.408
Locales comerciales Estadio Carranza	4.512.012	436.617	682.834	619.254	3.306.445
Edificio Astarté	328.870	-	13.703	69.669	199.107
	9.059.833	1.148.563	1.332.113	1.265.040	6.429.679

Ejercicio 2011

Epígrafe	Euros				
	Importe inicial	Importe amortizado		Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2011	A corto plazo	A largo plazo
P.C. Las Salinas	1.928.409	-	291.943	269.444	1.462.506
Edificio Glorieta	1.960.271	112.750	257.253	260.534	1.364.829
Parque del Levante	330.271	-	50.000	46.147	237.978
Locales comerciales Estadio Carranza	4.512.012	-	436.617	619.254	3.566.931
	8.730.963	112.750	1.035.813	1.195.379	6.632.244

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Euros					
	2014 (*)	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	18.612.192	8.817.655	7.717.310	7.105.816	23.988.092	66.241.065
Préstamos del Ministerio por actuaciones de reindustrialización	2.784.389	2.579.153	5.098.950	4.283.538	16.477.679	31.223.709
Otras deudas con el Ministerio de Industria (por aplazamientos)	8.744.278	4.667.032	4.198.239	1.693.235	70.546	19.373.330
Deudas por derechos de usufructos	1.131.045	1.044.154	963.941	889.892	2.400.647	6.429.679
Total	31.271.904	17.107.994	17.978.440	13.972.481	42.936.964	123.267.783

(*) En el ejercicio 2012 el Consorcio ha recibido determinados aplazamientos a 12 meses de las cantidades a abonar en este ejercicio, en relación a las deudas de Préstamos del Ministerio por actuaciones de reindustrialización de los ejercicios 2011 y 2012. El importe total, incluido intereses, de estos aplazamientos ha ascendido 6.002.880 y 8.744.278 euros a abonar en los ejercicios 2013 y 2014.

16.4. Subvenciones tipo de interés

El detalle de las subvenciones de tipo de interés correspondientes a los préstamos MINER concedidos al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz al 31 de diciembre de 2012 y 2011, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.e), es el siguiente:

Ejercicio 2012	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2012	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2012
			En ejercicios anteriores	En 2012	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.103.542 Euros	645.109	-	624.481	13.663	6.965
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.764.660 Euros	847.858	-	816.367	20.858	10.633
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.764.655 Euros	847.857	-	820.620	16.720	10.517
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 4.207.085 Euros	1.290.217	-	1.134.511	61.085	94.621
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 901.520 Euros	276.476	-	243.110	13.090	20.276
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.600.000 Euros	797.361	-	739.116	18.921	39.324
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.300.000 Euros	705.358	-	586.692	38.548	80.118
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.280.000 Euros	392.547	-	333.872	19.776	38.899
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 70.000 Euros	21.467	-	17.992	1.129	2.346
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.400.000 Euros	736.025	-	604.463	42.737	88.825
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.300.000 Euros	398.680	-	327.417	23.149	48.114
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 300.000 Euros	92.003	-	69.267	6.291	16.445
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 3.127.000 Euros	958.980	-	958.980	0	0
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 5.500.000 Euros	1.686.725	-	1.272.226	114.683	299.816
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 43.000 Euros	13.187	-	9.928	902	2.357
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 242.000 Euros	74.216	-	55.876	5.074	13.266
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 500.000 Euros	153.339	-	137.757	3.989	11.593
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.500.000 Euros	460.016	-	331.698	32.848	95.470
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	134.370	16.415	59.488
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	530.253	76.077	275.695
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.824.900 Euros	559.655	-	559.655	0	0
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	118.153	21.787	90.068
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	77.097	18.778	88.132
Total	12.463.388	-	10.503.901	566.520	1.392.968

Ejercicio 2011	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2011	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2011
			En ejercicios anteriores	En 2011	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.103.542 Euros	645.109	-	604.378	20.103	20.628
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.764.660 Euros	847.858	-	785.679	30.689	31.490
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.764.655 Euros	847.857	-	796.649	23.971	27.237
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 4.207.085 Euros	1.290.217	-	1.059.594	74.917	155.706
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 901.520 Euros	276.476	-	227.056	16.054	33.366
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.600.000 Euros	797.361	-	716.836	22.280	58.245
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.300.000 Euros	705.358	-	541.301	45.391	118.666
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.280.000 Euros	392.547	-	310.382	23.490	58.675
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 70.000 Euros	21.467	-	16.662	1.330	3.475
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.400.000 Euros	736.025	-	554.138	50.325	131.562
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.300.000 Euros	398.680	-	300.158	27.259	71.263
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 300.000 Euros	92.003	-	62.065	7.202	22.736
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 3.127.000 Euros	958.980	-	958.980	0	0
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 5.500.000 Euros	1.686.725	-	1.140.918	131.308	414.499
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 43.000 Euros	13.187	-	8.896	1.032	3.259
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 242.000 Euros	74.216	-	50.066	5.810	18.340
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 500.000 Euros	153.339	-	133.239	4.517	15.583
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.500.000 Euros	460.016	-	294.500	37.198	128.318
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	116.200	18.171	75.902
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	446.040	84.213	351.772
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.824.900 Euros	559.655	-	559.655	0	0
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	94.319	23.833	111.856
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	56.553	20.543	106.910
Total	12.463.388	0	9.834.264	669.636	1.959.488

El detalle del importe registrado en concepto de “Deudas a largo plazo transformable en subvenciones” al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio 2012	11.900.000	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio 2012	1.772.853	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio 2012	1.314.600	
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio 2012	8.000.000	
Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER 2007-13) (a)	6.277.284	3.299.809
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (b)		1.000.000
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio 2011 (c)		101.300
	29.264.737	4.401.109

- (a) Subvención concedida de 6.804.344 euros para financiar con fondos FEDER el 80% de las inversiones netas previstas, que ascienden a 8.505.431 euros, para la ejecución de las obras correspondientes al Edificio de Servicios y Naves de Realjojo del Recinto Interior de la Zona franca. Dicho proyecto se encuentra incluido en el Programa Operativo de Andalucía 2007 -2013, habiendo percibido el Consorcio a 31 de diciembre de 2010 un importe total de 1.125.000 euros en concepto de anticipo de la subvención concedida. Durante los ejercicios 2012 y 2011 se han recibido 2.977.473 y 2.174.809 euros respectivamente en concepto de anticipo de la subvención concedida.
- (b) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para llevar a cabo el Reactivación económica del Recinto Exterior Zona Franca Manzana 1 (Cádiz). El porcentaje subvencionado supone el 50% del presupuesto de inversiones y gastos, que asciende a 2.000.000 euros.
- (c) Subvención concedida por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para la consolidación del entorno de plataforma de servicios informáticos (Proyecto CERISECOR). El porcentaje subvencionado supone el 50% del presupuesto de inversiones y gastos, que asciende a 202.600 euros. En relación a esta ayuda, el Consorcio, en el ejercicio 2012, ha traspasado el importe de la misma a la partida “Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos” del Patrimonio Neto del Balance de Situación adjunto.

17. Periodificaciones a largo plazo y corto plazo

El detalle de las partidas “Periodificaciones a largo y corto plazo” del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	Euros			
	2012		2011	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Cesión uso de instalaciones eléctricas a Suministradora Eléctrica de Cádiz, S.A.	69.073	-	164.897	21.151
Compensación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por contrato de arrendamiento a CLH, S.A. (a)	162.442	-	182.208	7.921
Cesión uso de instalaciones eléctricas	-	-	74.229	-
Anticipo a largo plazo por compraventa de naves industriales en el P.I. La Cabezueta (b)	-	-	264.420	-
Anticipo a largo plazo por compraventa de nave en el Recinto Exterior de la Zona Franca	27.864	-	27.864	-
Compensación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por obras realizadas en Fondo Sur del Estadio Carranza (c)	-	-	211.327	-
Anticipo Facturación a largo plazo cliente Recinto Interior	206.428	-	-	-
Otros (d)	65.000	-	65.000	-
	530.807	-	989.945	29.072

- (a) Mediante acuerdo alcanzado el día 21 de noviembre de 1995 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, se acordó compensar al Consorcio con la cantidad de 316.860 euros por el acuerdo adoptado por el Consorcio el 13 de marzo de 1995 de arrendar a precio simbólico una parcela en el Recinto Exterior a la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A. Dado que el plazo del arrendamiento convenido es de 40 años, la compensación recibida por el Consorcio será imputada a resultados linealmente en dicho período.
- (b) En relación a este anticipo, el Consorcio firmó con fecha 26 de julio de 2012 acuerdo de resolución de la compraventa de una nave sita en el P.I. La Cabezueta, en la localidad de Puerto Real firmado en el ejercicio 2011. Por dicha cancelación, el Consorcio ha cobrado una cantidad de 7.628 euros en concepto de penalización, recogido en la partida de “Otros Ingresos Financieros” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, y procediendo a la cancelación del anticipo entregado.
- (c) Con fecha 30 de enero de 2007, el Consorcio formalizó con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz un acuerdo por el que el Ayuntamiento se hace cargo de los costes de la obra de refuerzo del Fondo Sur del Estadio Carranza, por un importe total de 811.175 euros. Al 31 de diciembre de 2008 el Consorcio incurrió en el 100% de los costes de dicha obra, que finalmente ascendió a un importe total de 699.288 euros que figura registrado en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias”. En este ejercicio, la Entidad ha procedido a aplicar el crédito existente a 31 de diciembre de 2011 contra la partida de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del Balance de Situación adjunto.
- (d) El Consorcio recoge en este epígrafe el importe pendiente de aplicar en relación al cumplimiento de condición resolutoria firmado con fecha 30 de diciembre de 2009, con la empresa Sardinias y Congelados de Barbate, S.L., a la deuda que ésta mantiene con el Consorcio, en virtud del préstamo participativo otorgado con fecha 24 de noviembre de 2000. A fecha de formulación de estas cuentas, los administradores del Consorcio entienden que se había levantado el embargo que existía sobre esta deuda a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que se ha procedido a la aplicación de dicho importe a la deuda vigente por el préstamo.

18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros			
	2012		2011	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Unión Europea, deudora por subvenciones del Programa Operativo de Andalucía (Nota 14)	-	-	285.225	-
Ministerio de Economía y Hacienda por Subvención Recurso de Sociedades (Nota 14)	-	-	3.189.702	-
Ministerio de Industria, Energía y Turismo, deudor por subvenciones (Nota 16.2)	1.772.853	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(57.717)	-	(122.760)
Ministerio de Trabajo, acreedor por subvenciones a justificar	-	(65.211)	-	(65.211)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	(36.131)	-	(28.793)
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	227.960	(17.172)	640.291	(9)
Ayuntamiento de Algeciras deudor por IBI y otros conceptos	330.000	-	330.000	-
Ayuntamiento de Puerto Real acreedor por IBI	-	(29.081)	-	-
Ayuntamiento de Cádiz acreedor por IBI	-	(2.006.332)	-	(2.296.643)
Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER) (Nota 14)	-	(600.878)	-	(600.878)
Ministerio de Industria y Energía, acreedor por subvención no justificadas (Nota 14)	-	(1.858.101)	-	(1.504.884)
	2.330.813	(4.670.623)	4.445.218	(4.619.177)

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. En opinión de los Administradores del Consorcio, los pasivos contingentes que en su caso pudieran derivarse de una eventual inspección no serían significativos.

19. Ingresos y gastos

19.1. Importe neto de la cifra de negocios-

La composición del importe neto de la cifra de negocios de la Entidad correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Arrendamientos (Nota 7.7 y 8)	9.592.492	8.878.328
Cánones (censos reservativos)	311.960	316.046
Servicios documentales	284.050	243.155
Suministros	292.324	313.132
Canon de producción y movimiento	145.976	165.069
Aparcamientos	23.688	12.568
Tasas portuarias	-	-
Otros ingresos	797.347	760.227
Devoluciones de ingresos	(1.314.744)	(400.336)
	10.133.093	10.288.189

19.2. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Compras de aprovisionamientos	18.956	21.273
	18.956	21.273

19.3. Gastos de personal-

La composición del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	2.173.229	2.284.242
Seguridad Social	648.844	639.590
Otros gastos sociales	31.609	43.355
Provisiones (Nota 15)	353.778	463.053
	3.207.460	3.430.240

La línea de “Sueldos, salarios y asimilados” incluye costes relacionados con indemnizaciones por despido por 27.864 euros (0 euros en 2011).

19.4. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	Euros	
	2012	2011
Deudas con entidades de crédito	4.016.256	4.252.882
Gastos devengados de fraccionamientos deudas Ministerio de Industria (Nota 16.2)	1.370.199	440.032
Gastos por deudas con terceros y otros	1.339.217	1.339.939
Total gastos financieros	6.725.672	6.032.853

19.5. Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales-

La composición del epígrafe “Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Deterioro de clientes por ventas y Prestaciones de servicios (Nota 9.4))	1.757.385	369.508
Reversión de deterioro clientes por ventas y Prestaciones de servicios (Nota 9.4))	(14.714)	(749.318)
	1.742.672	(379.810)

19.6. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-

La composición del epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Pérdidas por deterioro de Instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	(535.057)	(2.833.993)
Reversión del deterioro de Instrumentos de Patrimonio (Nota 9.3)	-	168.150
Pérdidas por deterioro de créditos (Notas 9.1 y 9.2)	-	(222.033)
Reversión del deterioro de créditos (Notas 9.1 y 9.2)	-	-
	(535.057)	(2.887.876)

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Inmobiliaria Zona Franca, S.A.	-	(1.285)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	-	(212.203)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.	-	(63)
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	-	(3.967)
Parque Comercial Las Salinas, S.A.	-	(31.676)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	(126.200)
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	-	(145.310)
Saldos acreedores con empresas del grupo	-	(520.704)
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	3.478.403	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	3.037.987	-
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A.	129	-
Deterioro	(6.516.390)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo a largo plazo	129	-
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	1.071.334	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	14.056	-
Inmobiliaria Zona Franca, S.A.	53.193	-
Deterioro	(1.114.908)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo a corto plazo	23.675	-
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	3.868.248	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	59.950	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	1.745.613	-
Inmobiliaria Zona Franca, S.A.	3.531	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.	3.437.772	-
Depósito Franco de Algeciras	37.885	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	71.040	-
Deterioro	(7.048.027)	-
Saldos deudores con empresas del grupo	2.176.012	-

El detalle de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Euros	
	Deudores	Acreedores
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	-	(145.913)
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	-	(145.913)
Inmobiliaria Zona Franca, S.A.	-	(1.031)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	-	(279.425)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.	-	(63)
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	-	(3.967)
Parque Comercial Las Salinas, S.A.	-	(16.108)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	-	(24.963)
Saldos acreedores con empresas del grupo	-	(325.557)
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	3.245.529	-
Deterioro	(3.245.529)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo a largo plazo	-	-
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	954.576	-
Inmobiliaria Zona Franca, S.A.	53.192	-
Deterioro	(985.175)	-
Créditos concedidos a empresas del grupo a corto plazo	22.593	-
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	4.160.475	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	103.302	-
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	1.259.503	-
Inmobiliaria Zona Franca, S.A.	3.451	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.	2.896.652	-
Depósito Franco de Algeciras	102.844	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	2.596	-
Deterioro	(4.844.292)	-
Saldos deudores con empresas del grupo	3.684.531	-

Durante los ejercicios 2000 a 2012 el Consorcio ha concedido préstamos a las sociedades del grupo Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A., Quality Food, S.A., Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A., Inmobiliaria Zona Franca de Cádiz, S.L., Servicios Documentales de Andalucía, S.L. y Parque Tecnológico y Empresarial Las Marismas de Palmones, S.A., de los que algunos ya han sido cancelados (como es el caso del préstamo concedido a Parque Tecnológico y Empresarial Las Marismas de Palmones, S.A., que fue cancelado anticipadamente en el ejercicio 2006).

Las condiciones de los vigentes a 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

Beneficiario	Fecha de concesión	Fecha de ampliación	Euros		Tipo de Interés	Plazo
			Importe Concedido	Importe Dispuesto		
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. (a)	26-jul-11	-	7.500.000	3.037.987	EURIBOR+0,3	1 año
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.U. (b)	14-jun-06	29-may-12	3.600.000	3.478.403	EURIBOR+0,3	1 año

Las condiciones a 31 de diciembre 2011:

Beneficiario	Fecha de concesión	Fecha de ampliación	Euros		Tipo de Interés	Plazo
			Importe Concedido	Importe Dispuesto		
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. (a)	26-jul-11	-	7.500.000	(145.913)	EURIBOR+0,3	1 año
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.U. (b)	14-jun-06	14-dic-09	3.405.000	3.245.400	EURIBOR+0,3	5 años

- (a) Línea de crédito concedida a Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A y modificada con fecha 28 de julio de 2009 hasta un límite de 4.430.650 euros, sin devengo de intereses desde el día 1 de enero de 2008 en tanto la Sociedad participada no genere beneficios suficientes. Con fecha 26 de julio de 2011 se ha firmado una nueva ampliación de la línea de crédito hasta un importe de 7.500.000 euros.
- (b) Con fecha 20 de abril del 2006 el Consorcio formalizó con su sociedad participada una póliza de crédito recíproca con un límite de 1.500.000 euros, amortizable con una cuota única en un plazo máximo de cinco años, con el objetivo de hacer frente a las obligaciones previstas en el contrato de préstamo a largo plazo con Cajasol (Nota 8) y los préstamos PROFIT del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Nota 8). Con fecha 22 de noviembre de 2007 se suscribió una ampliación de dicha línea de crédito hasta un importe de 1.900.000 euros, ampliándose de nuevo dicho límite con fecha 31 de marzo de 2008 hasta un importe de 2.500.000 euros. Durante el ejercicio 2009, se han realizado dos ampliaciones de dicha póliza hasta un importe de 2.800.000 y 3.100.000 euros. Durante el ejercicio 2011 se ha ampliado la póliza hasta un importe de 3.405.000 euros. Durante el ejercicio 2012, dicha póliza ha sido nuevamente ampliada hasta un importe de 3.600.000 euros.

La amortización del principal en cada uno de los casos se exigirá según se indique en el contrato, bien en el plazo máximo indicado en el cuadro anterior, bien a través de amortizaciones anuales con uno o dos años de carencia.

Las transacciones con empresas del grupo realizadas en los ejercicios 2012 y 2011 son las siguientes:

Ejercicio 2012

	Euros		
	Gastos Explotación	Ingresos Explotación	Ingresos Financieros
Inmobiliaria Zona Franca de Cádiz, S.A.	-	189	-
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	-	-	116.728
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	314.634	166.620	-
Quality Food, Industria Alimentaria, S.A.	-	-	11.720
Desarrollos Empresariales de la zona Franca de Cádiz, S.A.	(69.825)	410.364	14.056
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	165.635	8.403	-
Parque Comercial Las Salinas, S.A.	57.666	-	-
Depósito Franco de Algeciras, S.L.	-	227.658	-
Total	468.110	813.234	142.504

Ejercicio 2011

	Euros		
	Gastos Explotación	Ingresos Explotación	Ingresos Financieros
Inmobiliaria Zona Franca de Cádiz, S.A.	235	-	18.968
Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A.	-	-	205.271
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.	295.092	158.227	-
Quality Food, Industria Alimentaria, S.A.	-	-	25.860
Desarrollos Empresariales de la zona Franca de Cádiz, S.A.	175.659	390.502	-
Aparcamientos Zona Franca, S.L.	192.233	74.873	-
Parque Comercial Las Salinas, S.A.	42.090	-	-
Depósito Franco de Algeciras, S.L.	-	201.337	-
Total	705.309	824.939	250.099

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

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

Las retribuciones devengadas por el Comité Ejecutivo del Consorcio durante los ejercicios 2012 y 2011, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2012, 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 120.316 euros y 131.149 euros, respectivamente. Durante los ejercicios 2012 y 2011, 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.

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

22. Otra información

22.1. Personal

El número de empleados durante 2012, distribuido por categorías profesionales y sexos, ha sido el siguiente:

	Nº total a 31.12.2012			Nº medio		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado(*)	1	-	1	1	-	1
Alta Dirección	1	1	2	1	1	2
Otros Directivos	8	2	10	9	2	11
Personal Técnico y similares	11	10	21	9	7	16
Administrativos y Auxiliares	10	12	22	9	13	22
Otro Personal	8	3	11	8	3	11
	39	28	67	37	26	63

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

El número de empleados durante 2011, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº Total a 31 de diciembre			Nº Medio		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado(*)	1	-	1	1	-	1
Alta Dirección	1	-	1	1	-	1
Otros Directivos	9	2	11	9	3	12
Personal Técnico y similares	11	8	25	9	7	16
Administrativos y Auxiliares	13	13	26	9	13	22
Otro Personal	8	3	11	8	3	11
	43	26	69	37	26	63

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

	Nº Total a 31 de diciembre 2012			Nº Total a 31 de diciembre 2011		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado(*)	-	-	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-	-	-
Otros Directivos	-	-	-	-	-	-
Personal Técnico y similares	-	-	-	-	-	-
Administrativos y Auxiliares	-	1	1	-	1	1
Otro Personal	1	-	1	1	-	1
	1	1	2	1	1	2

22.2. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio-

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2012 un importe de 5.653.379 euros (5.509.231 euros en 2011) del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2012		2011	
	Importe	% *	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	(2.795.703)	17%	(7.785.625)	43%
Resto	(13.297.200)	83%	(10.454.439)	57%
Total pagos del ejercicio	(16.092.903)	100%	(18.240.064)	100%
PMPE (días) de pagos	130		50	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	(5.993.453)		(2.970.267)	

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas “Deudas a corto plazo” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación.

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 55 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley para los contratos formalizados entre el 7 y el 31 de julio, y para aquellos contratos formalizados con anterioridad, de 75 días en general (85 días en el ejercicio 2011) y 40 días (50 días en el ejercicio 2011) para los sujetos a la Ley de Contratos del Sector Público.

23. Hechos posteriores

Con fecha 15 de enero de 2013, el Consorcio ha recibido el cobro de una subvención por importe de 1.772.853 euros correspondientes a las Actuaciones de Reindustrialización de la comarca de la Bahía de Cádiz, para la construcción y desarrollo de unas naves industriales en la localidad de Rota. En relación con esta ayuda, con fecha 24 de enero se ha firmado un convenio de cooperación y gestión y un convenio de desarrollo con el Excmo. Ayuntamiento de Rota, por los cuales se adquieren 7.408 m² de la denominada Manzana ID3 del Plan de Sectorización Pormenorizado del Sector AR-5-SUNP-R-11 para la construcción de 28 naves, y se fijan las condiciones de su comercialización, comprometiéndose el Ayuntamiento de Rota a la adquisición de las naves no vendidas por un importe de 1.690.000 euros, que ha sido íntegramente cobrado por el Consorcio de la Zona Franca.

Asimismo, con fecha 22 de febrero de 2013 el Consorcio ha adquirido a su sociedad participada Parque Comercial Las Salinas S.A. una parcela propiedad de ésta última en el término municipal del Puerto de Santa María, con una superficie de 6.627 m² por importe de 450.116 euros.

Durante el mes de marzo la entidad ha firmado un convenio con el Instituto de Vivienda, Infraestructura, y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para la adquisición de los terrenos denominados Antigua Escuela Tiro Naval Janer, en el término municipal de San Fernando, por un importe de 6.754.907 euros, por el cual, a fecha de formulación de estas cuentas, la entidad ha desembolsado el 25% (1.688.727 euros) en concepto de fianza.

Por último, en el periodo enero-mayo de 2013, el Consorcio, dentro de las acciones puestas en marcha para el saneamiento de su deuda, ha remitido sendas comunicaciones al Ministerio de Industria, Turismo y Energía, y al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas solicitando la refinanciación de la deudas contraídas por préstamos y revocaciones de subvenciones de ayudas a la Reindustrialización en ejercicios anteriores, por un montante total de 39 millones de euros, mediante la concesión de un periodo de carencia de cinco años y un nuevo vencimiento de diez. Aunque a fecha de formulación de estas cuentas no se ha recibido una respuesta de dichos Ministerios, desde la Delegación Provincial de Hacienda, en virtud de estas negociaciones que se vienen llevando a cabo, ha concedido aplazamientos a doce meses de los vencimientos del ejercicio 2013, aun habiéndose agotado ya un primer aplazamiento, puesto que se espera poder tener concedidas las nuevas condiciones de reembolso a lo largo de este ejercicio y principios del siguiente

Consortio de la Zona Franca de Cádiz

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

El aspecto más significativo de este ejercicio 2012 han sido los resultados negativos en 22 millones de euros, debido, principalmente, a las valoraciones realizadas en activos propiedad del Consortio que han arrojado unos deterioros de aproximadamente, 14 millones de euros, que no es más que el reflejo de la pérdida de valor en el mercado español de los activos inmobiliarios. No obstante, esto supone la presentación de unas cuentas más saneadas y acordes con la realidad económica actual.

Las ventas realizadas siguen mostrando una tendencia descendente respecto de ejercicios anteriores, reflejando la situación actual del mercado, aunque la Oferta Pública de Venta de Inmuebles Arrendados en régimen de usufructo (OPVIA) sigue mostrando su efectividad, y han supuesto el 50% de los ingresos por ventas recibidos en este ejercicio. Sin embargo, esta paralización general de la actividad empresarial no ha incidido en la cifra de ingresos por arrendamientos, manteniéndose estable con respecto al año pasado.

Un año más, el esfuerzo realizado en la disminución de los gastos, tanto en servicios exteriores, como en personal, se ve reflejado en las cuentas de este ejercicio, siendo de un 6% en ambas partidas con respecto al ejercicio anterior, cumpliéndose con creces el presupuesto aprobado para el ejercicio. Los gastos de personal y los gastos de servicios exteriores han supuesto una reducción del 5% y del 1% con respecto al presupuesto.

A pesar de todo esto, la Zona Franca no puede ni debe dejarse influir por la situación de desánimo y paralización inversora que existe actualmente en el mercado español, y tiene la obligación de seguir siendo un referente en la provincia de Cádiz. Y en este sentido, durante el ejercicio 2012 se han finalizado las obras de construcción del Edificio Europa y las naves de realojo anexas dentro de la Zona Fiscal, consecuencia de uno de los grandes proyectos que afronta en el ejercicio que comienza. Este proyecto, la reordenación del Recinto Exterior, a realizar conjuntamente con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, será el complemento óptimo a otra de las grandes inversiones realizadas en esta ciudad en unión con dicha corporación, el Estadio Carranza.

En este mismo sentido, la expansión en zonas de la provincia de Cádiz en las que antes no había presencia se ha hecho realidad en este año, con la firma de un Convenio con el Ayuntamiento de Jerez para la adecuación a centro de negocios de uno de los edificios más emblemáticos del centro histórico de esa localidad, el Convento San Agustín, que supondrá unas inversiones de 7 millones de euros. Y no solo la expansión a otras zonas, sino la consolidación de la presencia en localidades como Algeciras también se ha hecho presente en el primer semestre del ejercicio 2013, mediante la formalización de los contratos para la ejecución de las obras de un Edificio de Servicios, como resultado al convenio firmado con el Ayuntamiento de esta comarca en el año 2011, y que supondrá unas inversiones aproximadas de 5 millones de euros.

Todas estas inversiones, cofinanciadas por ayudas FEDER y REINDUS, supondrán el aumento de los ingresos en los próximos ejercicios para el Consortio, y el saneamiento de su Patrimonio Neto, tan deteriorado en los últimos años, tanto por las inversiones fallidas en sus sociedades participadas, como por el efecto de la burbuja inmobiliaria en España. Y prueba de ello es la puesta en explotación inmediatamente después de la finalización de sus obras, del Edificio de Servicios y Naves de Realajo (Edificio Europa), mediante el traslado del Servicio Provincial de Recaudación y Gestión Tributaria y la Escuela de Hostelería de la Diputación de Cádiz a dichas instalaciones, con el consiguiente trasiego de empresas y particulares y su efecto positivo tanto para las empresas e instalaciones que ya están implantadas en el Recinto Interior, como para las próximas al mismo.

Para la realización de todas estas inversiones, se hace fundamental la redistribución y saneamiento de la deuda, tanto al corto como al largo plazo y que en este ejercicio, asciende a 128 millones de euros (8 millones menos que en el año 2011). En relación a esto, durante el último trimestre del ejercicio se han comenzado las actuaciones para la refinanciación de las deudas existentes con el actual Ministerio de Industria, Turismo y Comercio por devolución de ayudas de reindustrialización correspondientes a proyectos no ejecutados en años anteriores, y que supondrían la unificación en un solo préstamo de 39 millones de euros a devolver entre 7-10 años y con una carencia de 3 a 5. El Consortio podría así, disponer de unos fondos de 6 millones de euros anuales en los próximos ejercicios.

Por último, indicar que el Consortio, desde el ejercicio 2008 ha venido utilizado los instrumentos financieros derivados que se detallan en la Nota 10, si bien no han sido calificados como de cobertura contable, dado que los mismos no cabe integrarlos en una política general de gestión del riesgo financiero.

Por último, indicar que el Consortio no incluye en su estructura organizativa ningún departamento de I+D dedicado a labores de investigación y desarrollo, ni desarrolla ninguna actividad en este sentido.

Consortio de la Zona Franca de Cádiz

En el día de hoy, el Delegado Especial del Estado formula las Cuentas Anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, el Informe de Gestión correspondiente al mismo ejercicio y la Propuesta de Distribución del Resultado relativo al ejercicio 2012 siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, 5 de diciembre de 2013



D. Jorge Luis Ramos Aznar
Delegado Especial del Estado

Informe de auditoria de las cuentas anuales

Consortio Zona Franca de Cádiz

Ejercicio 2012

Intervención Territorial de Jerez

ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN .**
- II. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL TRABAJO.**
- III. RESULTADO DEL TRABAJO .**
- IV. OPINIÓN SOBRE LAS CUENTAS ANUALES.**

I. INTRODUCCIÓN

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Intervención Territorial de Jerez de la Frontera en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha realizado el presente informe de auditoría de cuentas.

Las cuentas anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz del ejercicio 2012 fueron formuladas por el Delegado Especial del Estado D. Jorge Ramos Aznar y puestas a disposición de esta Intervención Territorial de Jerez de la Frontera inicialmente el 30 de abril de 2013 y posteriormente reformuladas el 19 de julio de 2013. Con fecha 21 de octubre de 2013 la Intervención General de la Administración del Estado emitió informe de auditoría sobre las cuentas anuales con opinión desfavorable.

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 a las que se refiere el presente informe han sido reformuladas por el Delegado Especial del Estado D. Jorge Ramos Aznar y han sido puestas a disposición de esta Intervención Territorial de Jerez de la Frontera el 11 de diciembre de 2013.

El trabajo de auditoría se ha realizado por la empresa KPMG en el marco del contrato suscrito entre el Ministerio de Economía y Hacienda y dicha empresa a propuesta de la Intervención General de la Administración del Estado. Dicho trabajo ha sido objeto de revisión selectiva por funcionarios de la Intervención Territorial de Jerez.

Nuestro trabajo se ha realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público.

II. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL TRABAJO

La información relativa a las cuentas anuales a las que se refiere este informe de auditoría queda contenida en el fichero NF1371_2012_F_131211_125406_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico es 232DD7E97485A2B628151446A964B361 que está depositado en la aplicación Cicep.red de la Intervención General de la Administración del Estado.

El objetivo de nuestro trabajo es comprobar si las cuentas anuales examinadas representan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la entidad, de acuerdo con las normas y principios contables y presupuestarios que son de aplicación y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada. Asimismo, nuestro trabajo ha comprendido la revisión de que la información contable incluida en el informe de gestión y en el informe previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume la entidad como consecuencia de su pertenencia al sector público, concuerda con la contenida en las cuentas anuales y se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora.

Nuestro examen comprende el balance de situación a 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria, el estado de cambios del patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

De acuerdo con la legislación vigente se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias además de las cifras del ejercicio 2012 las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas del ejercicio 2012. Con fecha 23 de julio de 2012 la Intervención General de la Administración del Estado emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2011, en el que se expresó una opinión favorable con salvedades.

En el desarrollo de nuestro trabajo se han producido varias limitaciones en la aplicación de las normas y procedimientos de auditoría, descritas en el apartado uno de Resultados del Trabajo.

III. RESULTADO DEL TRABAJO.

Durante el desarrollo de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto los siguientes hechos o circunstancias que afectan a la imagen fiel de las cuentas anuales examinadas:

1.1.- Según se indica en la Nota 7, el Consorcio adquirió en 2009 a través de dos escrituras de compraventa parcelas y obras en curso que la sociedad Tavizna Industrial, S.A. estaba ejecutando en la sierra de Cádiz (Benaocaz) para la construcción del Polígono Industrial Venta Martín. El precio inicial de la adquisición fue de 8,6 millones de euros, IVA no incluido, precio que incluía la finalización de las obras por la promotora. Posteriormente, tras la firma de un acuerdo por el cual la promotora renunciaba a continuar con la ejecución de las obras de urbanización, el precio de adquisición definitivo ascendió a 6,9 millones de euros (2,6 millones de euros correspondientes a la primera compraventa -lote I- y 4,3 millones de euros correspondientes a la segunda compraventa -lote II-). El importe pendiente de pago por la segunda compraventa a 31 de diciembre de 2012 asciende a 3,9 millones de euros.

Durante el ejercicio 2010, se pusieron de manifiesto la existencia de deficiencias constructivas en la obra en curso correspondiente a la segunda compraventa. El 18 de junio de 2013 el CZFC ha interpuesto demanda de resolución de la segunda compraventa y reclamación de cantidad a Tavizna Industrial, S.A., atendiendo a las deficiencias constructivas del sector 3 incluido en dicho lote.

En el transcurso de nuestro trabajo, no hemos dispuesto de tasaciones actualizadas teniendo en consideración todos los hechos comentados con anterioridad ni hemos podido realizar procedimientos alternativos que nos permitan evaluar el valor recuperable de los activos descritos correspondientes a la segunda compraventa (lote II), cuyo importe al 31 de diciembre de 2012 asciende a 4,3 millones de euros, por lo que no nos ha sido posible estimar el

importe del deterioro que sería necesario registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012.

- 1.2.- Según se indica en la Nota 9, SOGEBAC (actualmente Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. o DEZF) participada al 100% por el Consorcio posee a su vez una participación del 49,8% en la sociedad "Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A. (TECPAL)". A 31 de diciembre de 2012 el balance de situación de DEZF refleja una participación de 1,9 millones de euros en TECPAL y unos créditos concedidos a dicha sociedad de 5,3 millones de euros, siendo el patrimonio neto de TECPAL a dicha fecha negativo en 3,7 millones de euros, sin que DEZF haya registrado provisión alguna al respecto, por considerar que existen plusvalías tácitas significativas sobre unos terrenos que constituyen el principal activo de TECPAL.

A 31 de diciembre de 2012 el Consorcio tiene una participación en DEZF cuyo valor neto contable asciende a 2,9 millones de euros. El patrimonio neto contable de DEZF a dicha fecha asciende a 3 millones de euros. El Consorcio no ha provisionado la participación en DEZF atendiendo a la existencia de las plusvalías tácitas sobre los terrenos propiedad de TECPAL mencionadas en el párrafo anterior.

En el transcurso de nuestro trabajo, no hemos dispuesto de tasaciones actualizadas sobre los terrenos de TECPAL que constituyen su principal activo ni hemos podido realizar procedimientos alternativos que nos permitan evaluar el valor recuperable del activo descrito, por lo que no nos ha sido posible estimar el importe del deterioro que sería necesario registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012.

- 2.- No es posible evaluar las consecuencias del cambio normativo introducido por las Leyes de Costas (1988, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral) y Puertos (1992) al establecer una duración máxima de las concesiones demaniales de 30 años en relación a los

terrenos del Recinto Interior de la Zona Franca, ubicados en la zona marítimo-terrestre de titularidad estatal, dado que la entidad posee concesión a título de precario desde 1952 (Nota 6).

- 3.- Según se indica en la Nota 15, SOGEBAC (actualmente Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. o DEZF) participada al 100% por el Consorcio mantiene un litigio con los accionistas minoritarios de CORPORACION QUALITY en relación con el cual ha recibido sentencia desfavorable en primera y segunda instancia y desestimación de diversos recursos ante el Tribunal Supremo y cuya ejecución supondría para SOGEBAC el desembolso de un importe estimado cercano a los 13 millones de euros. No obstante, SOGEBAC interpuso querrela penal y las medidas cautelares adoptadas en dicho procedimiento impiden la ejecución de la sentencia dictada en el proceso mercantil, hasta su resolución.

Diversas sociedades del GRUPO QUALITY, de las que el Consorcio es accionista Mayoritario a través de SOGEBAC tienen interpuestas demandas contra los accionistas minoritarios de CORPORACIÓN QUALITY y otros en reclamación de un importe aproximado de 4 millones de euros, existiendo sentencias favorables respecto a las cuales no se han registrado activos al encontrarse en proceso de ejecución.

Adicionalmente Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A. (RILCO), participada al 100% por el Consorcio, tiene interpuesta querrela penal por apropiación indebida y malversación de fondos contra anteriores Consejeros Delegados y otros en reclamación de un importe total de 4,3 millones de euros. El Tribunal de Cuentas ha derivado responsabilidad por alcance contra dos de los anteriores Delegados Especiales del Estado en el Consorcio en reclamación de dicha cantidad. Con fecha 9 de mayo de 2013 el Tribunal de Cuentas ha desestimado los recursos de apelación formulados por éstos, quedando con ello confirmada la sentencia recurrida.

Las consecuencias financieras para el Consorcio por los litigios en curso no pueden ser determinadas de forma objetiva a fecha actual.

- 4.- En ejercicios anteriores el Consorcio incurrió en pérdidas que minoraron significativamente su situación patrimonial. Como consecuencia de lo anterior el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2012 presenta unos fondos propios negativos de 39 millones de euros y un desequilibrio financiero, al ser mayor el exigible a corto plazo que el activo corriente, de aproximadamente 31 millones de euros.

A fecha actual no es posible determinar los efectos que, en su caso, pudieran derivarse de dicha situación de desequilibrio patrimonial y financiero, principalmente considerando que la capacidad de la entidad para afrontar las obligaciones a corto plazo dependerá en gran medida de la obtención de recursos financieros adicionales o de la refinanciación de dichas obligaciones mediante nuevos acuerdos al respecto.

- 5.- Según se detalla en la Nota 9 el Consorcio participa, directa o indirectamente en dieciséis sociedades al 31 de diciembre de 2012, de las cuales trece integran el grupo a efectos de presentación de cuentas anuales consolidadas.

Al 31 de diciembre de 2012, tres sociedades se encontraban incursas en causa de disolución por ser su patrimonio neto negativo o inferior a la mitad del capital social como consecuencia de pérdidas de ejercicios anteriores.

El Consorcio ha corregido por deterioro el 100% de sus participaciones directas y de los créditos otorgados, así como dotado provisiones por riesgos y gastos que equivalen, en conjunto, al importe del patrimonio neto negativo de las sociedades. No obstante la entidad, en relación con sus participadas, podría incurrir en pérdidas adicionales como consecuencia fundamentalmente de los gastos financieros derivados de deudas con terceros de estas sociedades así

como de posibles contingencias en relación con los procedimientos judiciales en curso.

Al 31 de diciembre de 2012 las sociedades Corporación Alimentaria Quality, S.A., Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A., Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U., Quality Service Gestión de Servicios Integrales, S.A.U. y Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A. (RILCO) se encuentran en liquidación.

- 6.- El 7 de mayo de 2013 la Intervención General de la Administración del Estado en su calidad de autoridad de auditoría, emitió un informe de fiscalización de los sistemas de gestión y control sobre las ayudas gestionadas por el Consorcio en su condición de Organismo Intermedio en la gestión de FEDER correspondiente al programa operativo de Andalucía 2007-2013. En el informe de auditoría se recogen algunas incidencias en procedimientos relacionados fundamentalmente con la contratación, lo que ha motivado la paralización del reembolso de las ayudas pendientes de recibir en cuantía de 2,6 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2012 el Consorcio tiene registrado en su balance de situación Subvenciones de capital y Otros pasivos financieros por importe de 5,3 millones de euros y 6,3 millones de euros, respectivamente, enmarcadas en dicho programa.

A fecha actual no es posible determinar los efectos que, en su caso, pudieran derivarse de las incidencias detectadas en cuanto al reintegro total o parcial de las ayudas recibidas, así como otros efectos que pudieran derivarse de la resolución de las incidencias detectadas que pudieran afectar desfavorablemente a la obtención de recursos necesarios para las actuaciones programadas por el Consorcio.

IV. OPINIÓN SOBRE LAS CUENTAS ANUALES.

En nuestra opinión, excepto por las limitaciones descritas en el apartado 1 y excepto por los ajustes pudiera ser necesario efectuar si se conociese el desenlace de las incertidumbres descritas en los apartados 2 a 6 de los resultados del trabajo, las cuentas anuales del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz correspondientes al ejercicio 2012, representan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la entidad, de conformidad con las normas y principios contables que son de aplicación.

De acuerdo con la normativa contable la entidad elabora un Informe de Gestión que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de la entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación Cicep.red de la Intervención General de la Administración General del Estado” por Don Gonzalo Cosano Pérez Interventor Territorial de Cádiz, en Jerez a 17 de diciembre de 2013.