

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

14983 *Resolución de 4 de diciembre de 2017, del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, por la que se publican las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 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 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 consolidadas del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz correspondientes al ejercicio 2016 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, 4 de diciembre de 2017.–El Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, Alfonso Pozuelo Jurado.

ANEXO

Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		2016	2015			2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		279.546.085	279.212.700	PATRIMONIO NETO	Nota 13	(15.119.017)	(5.834.265)
Inmovilizado intangible	Nota 6	3.130.416	3.275.351	FONDOS PROPIOS-		(71.723.864)	(61.188.418)
Inmovilizado material	Nota 7	21.023.752	20.332.435	Patrimonio		52.495.282	52.495.282
Terrenos y construcciones		9.525.221	8.891.113	Reservas		6.026.394	6.026.394
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		7.939.333	7.768.552	Resultados de ejercicios anteriores		(121.658.579)	(107.861.756)
Inmovilizado en curso y anticipos		3.559.898	3.744.770	Reservas en sociedades consolidadas		(349.827)	1.090.883
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	253.456.428	253.701.853	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(8.237.134)	(12.939.221)
Terrenos		49.657.582	49.831.433	Pérdidas y ganancias consolidadas		(8.237.134)	(12.939.221)
Construcciones		203.798.846	203.870.420	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	Nota 14	56.604.847	55.354.153
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	208.189	151.758	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		56.604.847	55.354.153
Instrumentos de patrimonio		5.000	5.001	SOCIOS EXTERNOS-		-	-
Créditos a terceros		1812	25.880				
Otros activos financieros		201377	120.877				
Activos por impuestos diferidos	Nota 18	225.021	241.808	PASIVO NO CORRIENTE		195.620.389	224.314.435
Períodos de amortización a largo plazo		356.030	345.069	Provisiones a largo plazo	Nota 15	4.493.386	13.684.657
Deudas comerciales no corrientes	Nota 10	1.146.249	1.164.426	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		1362.955	1695.342
				Otras provisiones		3.130.231	11.989.315
ACTIVO CORRIENTE		21.248.250	31.142.714	Deudas a largo plazo	Nota 16	190.705.829	210.222.246
Existencias	Nota 12	10.006.257	11.648.779	Deudas con entidades de crédito		82.534.022	90.907.713
Terrenos y solares		2.309.410	2.757.904	Acreedores por Arrendamiento Financiero		4.966.033	5.673.615
Edificios construidos		1.982.618	3.176.007	Derivados		948.884	1.159.379
Obras en curso		5.701.148	5.701.148	Otros pasivos financieros	Nota 16	102.256.890	112.481.539
Otros aprovisionamientos		9.881	9.134	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 20	-	-
Anticipos		3.200	4.586	Pasivos por impuestos diferidos	Nota 18	1.331	5.491
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 10	8.991.689	15.886.242	Períodos de amortización a largo plazo	Nota 17	420.043	402.041
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.428.178	3.296.111	PASIVO CORRIENTE		120.292.963	91.875.244
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	27.795	7.800	Provisiones a corto plazo	Nota 15	19.562	39.168
Deudores varios		95.463	4.766.994	Deudas a corto plazo	Nota 16	83.327.298	70.952.833
Personal		18.358	(3.411)	Deudas con entidades de crédito		23.867.278	22.546.495
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	5.421.895	7.818.748	Acreedores por Arrendamiento Financiero		3.636.995	1.887.391
				Otros pasivos financieros	Nota 16	55.823.025	46.518.947
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 20	7.112	12.095	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 20	647.015	759.800
Créditos a empresas del grupo		7.112	12.095	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	36.299.088	20.119.618
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10	1.145.517	1.678.702	Proveedores		4.231.382	2.949.580
Créditos a terceros		210.095	206.710	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 20	113.813	9.937
Otros activos financieros		935.422	1.471.992	Acreedores varios		441.260	214.408
Períodos de amortización a corto plazo		74.215	167.971	Personal		810	(9.526)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.023.460	1.748.925	Pasivos por impuestos corrientes		68.799	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	31335.017	16.664.829
				Anticipos de clientes	Nota 7	108.007	290.390
				Períodos de amortización a corto plazo	Nota 17	-	3.825
TOTAL ACTIVO		300.794.335	310.355.414	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		300.794.335	310.355.414

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	13.222.483	12.147.391
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 12	(1.641.882)	3.650.499
Trabajos realizado por la empresa para su activo		408.206	121.202
Aprovisionamientos	Nota 19	(440.846)	(9.925.656)
Otros ingresos de explotación		1.645.922	6.867.837
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Notas 9	560.691	2.168.062
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	Nota 14	1.085.231	4.699.775
Gastos de personal	Nota 19	(4.973.061)	(4.954.370)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.766.241)	(3.824.783)
Cargas sociales		(1.165.608)	(1.201.182)
Provisiones		(41.212)	71.595
Otros gastos de explotación		(5.272.210)	(7.326.903)
Servicios exteriores		(4.699.797)	(5.345.324)
Tributos		(1.581.515)	(1.204.835)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		1.011.057	(771.398)
Otros gastos de gestión corriente		(1.955)	(5.346)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(5.962.591)	(4.523.711)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	1.672.049	928.298
Excesos de provisiones		17.029	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 7	1.570.968	3.193.064
Deterioro y pérdidas		1.708.197	1.673.244
Resultados por enajenaciones y otros		(137.229)	1.519.820
Otros resultados		(33.118)	(841.280)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		212.949	(663.629)
Ingresos financieros		51.861	165.174
Imputación de subvenciones de tipo de interés	Nota 14	202.366	155.108
Gastos financieros	Nota 19	(8.915.797)	(11.600.655)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11	210.495	292.060
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		23.249	(842.393)
Deterioros y pérdidas		23.249	(842.393)
Diferencias de Cambio		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(8.427.826)	(11.830.706)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.214.877)	(12.494.335)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	(22.257)	(444.886)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(8.237.134)	(12.939.221)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(8.237.134)	(12.939.221)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	Nota 13	(8.237.134)	(12.939.221)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(8.237.134)	(12.939.221)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	2.922.743	1.945.368
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		2.922.743	1.945.368
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	(1.672.049)	(1.229.729)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(1.672.049)	(1.229.729)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(6.986.440)	(12.223.582)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

(Euros)

	Patrimonio (Nota 13)	Reservas de la entidad dominante (Nota 13)	Resultado de ejercicios anteriores (Nota 13)	Reservas consolidadas (Nota 13)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Subvenciones, donaciones y legados (Nota 14)	Socios externos (Nota 13)	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	40.495.282	6.026.394	(93.467.392)	(1.332.156)	(12.939.221)	54.643.676	4.172	(6.569.245)
Total ingresos y gastos reconocidos					(12.939.221)	715.639		(12.223.582)
Distribución del resultado del 2014			(12.301.471)		12.939.221			637.750
Otras operaciones con socios o propietarios	12.000.000		(2.092.892)	2.423.039			(4.172)	12.325.975
Otros			(1)			(5.161)		(5.162)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	52.495.282	6.026.394	(107.861.756)	1.090.883	(12.939.221)	55.354.153	-	(5.834.265)
Total ingresos y gastos reconocidos					(8.237.134)	1.250.694		(6.986.440)
Distribución del resultado del 2015			(13.796.823)	857.602	12.939.221			-
Otras operaciones con socios o propietarios				(2.298.312)				(2.298.312)
Otros								-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	52.495.282	6.026.394	(121.658.579)	(349.827)	(8.237.134)	56.604.847	-	(15.119.017)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.497.260	(6.422.304)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(8.214.877)	(12.494.335)
Ajustes al resultado:		9.165.720	8.231.970
- Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	5.962.591	4.523.711
- Correcciones valorativas por deterioro	Notas 6, 7, 10 y 12	(1.675.079)	(831.964)
- Variación de provisiones	Nota 15	(952.816)	699.803
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 7 y 8	137.229	(1.519.820)
- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	(1.672.049)	(928.298)
- Imputación de subvenciones de explotación incorporadas al resultado el ejercicio	Nota 14	(1.085.231)	(4.699.775)
- Imputación de subvenciones	Nota 14	(202.366)	(155.108)
- Ingresos financieros		(51.861)	(165.174)
- Gastos financieros		8.915.797	11.600.655
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	Nota 11	(210.495)	(292.060)
Cambios en el capital corriente		6.893.861	2.527.255
- Existencias		(1.641.136)	53.689
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(6.894.553)	5.006.809
- Otros activos corrientes		(4.983)	11.945
- Acreedores y otras cuentas a pagar		16.179.470	(1.517.635)
- Otros pasivos corrientes		(112.785)	(1.258)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(632.152)	(1.026.295)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.347.443)	(4.687.194)
- Pagos de intereses		(6.776.965)	(5.872.644)
- Cobros de intereses		51.861	165.174
- Otros cobros (pagos)		377.661	1.020.276
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(4.204.216)	(86.470.709)
Pagos por inversiones		(4.823.595)	(88.721.742)
- Empresas del grupo y asociadas		-	(5.010)
- Inmovilizado intangible	Nota 6	(440)	(293.453)
- Inmovilizado material	Nota 7	(614.381)	(3.768.369)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(4.136.573)	(84.654.910)
- Otros activos financieros		(72.201)	
Cobros por desinversiones		619.379	2.251.033
- Empresas del grupo y asociadas			
- Inmovilizado material	Nota 7		353.945
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	619.379	1.003.935
- Inmovilizado intangible	Nota 6		111.611
- Otros activos financieros	Nota 10		781.542
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.981.490	60.316.687
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.922.743	13.969.492
- Emisión de instrumentos de patrimonio			12.000.000
- Subvenciones, donaciones y legados	Notas 14	2.922.743	1.969.492
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(941.252)	46.347.195
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 16	7.920.000	38.321.417
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito			(17.130.952)
- Emisión de otras deudas financieras	Nota 16	4.075.494	32.504.695
- Devolución y amortización de deudas financieras		(10.239.118)	(7.347.965)
- Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 20		-
- Devolución de otras deudas		(2.697.628)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(725.465)	(32.576.326)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.748.925	34.325.251
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.023.460	1.748.925

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Índice de Notas

1. RESEÑA HISTÓRICA DE LA MATRIZ Y SOCIEDADES DEL GRUPO
 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO
 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
 5. PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES PUESTAS EN EQUIVALENCIA
 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE
 7. INMOVILIZADO MATERIAL
 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS
 9. ARRENDAMIENTOS
 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS
 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
 12. EXISTENCIAS
 13. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS
 14. SUBVENCIONES
 15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
 - 16.A. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO
 - 16.B. OTROS PASIVOS FINANCIEROS
 17. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO Y CORTO PLAZO
 18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL
 19. INGRESOS Y GASTOS
 20. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS
 21. RETRIBUCIONES DEL COMITÉ EJECUTIVO Y DE LOS AUDITORES DEL ENTIDAD DOMINANTE
 22. OTRA INFORMACIÓN
 23. HECHOS POSTERIORES
- INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Reseña histórica de la matriz y sociedades del grupo

Reseña histórica de la Entidad Dominante-

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

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

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

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

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

Las actividades del Entidad Dominante 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 Entidad Dominante, junto con la actividad propia del régimen de admisión de mercancías y promoción del Comercio Exterior en el área exenta fiscal, son:

- Promoción, desarrollo y explotación de suelo industrial, tanto en régimen de arrendamiento como de venta

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

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

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

Perímetro de consolidación-

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

Denominación	Domicilio	Actividad	Participación		Euros		
			Directa	Indirecta	Capital	Resto de patrimonio	Resultado
Servicios documentales de Andalucía, S.L. (*) (a)	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Guarda y custodia de fondos documentales y serv. Complementarios	-	100%	16.009	196.243	-202.199
Aparcamientos Zona Franca, S.L. (*) (a)	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Gestión y explotación integral de aparcamientos y zonas destinadas a estacionamiento de vehículos	-	100%	3.010	291.540	6.895
Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A., en concurso (*) (a)	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Promoción, gestión y explotación del Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones	-	50%	601.012	7.842.274	-507.943
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	Cádiz, Ronda de Vigilancia, s/n	Rehabilitación, reforma y mantenimiento de bienes inmuebles	100%	-	600.000	-291.282	-1.051.943
Corporación Alimentaria Quality, S.A. -En liquidación- (a) (*)	Cádiz, Vía Finlandia	Producción, envasado, distribución de todo tipo de dietas alimenticias	-	52%	3.967.000	-23.363.104	-418.396
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.-En liquidación- (b) (*)	Cádiz	Alimentación	-	52%	9.000.000	-18.993.717	-24.643
Powerastarsolar 2009, S.L. (*) (a)	Cabezuela, Puerto Real	Servicios / Generación de energía	-	50%	3.100	46.389	114.519
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. (DALSE) (*) (a)	Cádiz	Gestión y explotación del Depósito Franco de Algeciras	-	50&%	150.000	33.138	27.054

(*) Datos obtenidos de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2016 no auditadas.

(a) Participación indirecta a través de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.

(b) Participación indirecta a través de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A. y Corporación Alimentaria Quality, S.A.

Empresas Asociadas no Consolidables-

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

Denominación	Domicilio	Actividad	Euros				
			Directa	Indirecta	Capital	Resto de Patrimonio	Resultado
Escuela de Negocios	-	-	16,23%	-	No disp.	No disp.	No disp.
Serviport Andalucía, S.A.	Sevilla, Avda. Moliní, s/n	Servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías	1%	-	No disp.	No disp.	No disp.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables individuales del Entidad Dominante de la Zona Franca y de las Sociedades Dependientes que se indican en el apartado c) de esta Nota, cuyas respectivas cuentas anuales individuales han sido formuladas por los Administradores de cada Entidad.

Adicionalmente, estas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera consolidada, de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Delegado Especial del Estado, se someterán a auditoría de la Intervención General de la Administración del Estado, y posterior aprobación por el Pleno del Entidad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) *Principios de consolidación-*

La definición del Grupo Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz se ha efectuado de acuerdo con el Real Decreto 1159/2010, en el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas. El perímetro de la consolidación del Grupo Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz en el ejercicio 2016, de acuerdo con la legislación vigente, está integrado por Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz y las Sociedades Dependientes que se mencionan a continuación:

	Porcentaje de Participación		Método de integración
	Directa	Indirecta	
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	-	100%	Global
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	-	100%	Global
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.	100%	-	Global
Corporación Alimentaria Quality, S.A. -En liquidación- y Sociedades dependientes (a)	-	52%	Global
Parque Comercial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A., en concurso	-	50%	Proporcional
Powerastersolar 2009, S.L.	-	50%	Proporcional
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	-	50%	Proporcional

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

Para aquellas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación en las que la Entidad Dominante posee la mayoría de los votos en sus órganos de representación y decisión, y ejerce una influencia notable en su gestión, la consolidación se ha efectuado por el método de integración global. Las sociedades Parque Comercial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A., (en concurso), Poweraster Solar 2009, S.L. y Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L. se han integrado por el método de integración proporcional al estar gestionadas de forma conjunta con otros accionistas.

La consolidación de las cuentas anuales de las sociedades anteriormente mencionadas se ha realizado teniendo en consideración los siguientes principios:

- Los criterios utilizados en la confección de las cuentas anuales de la Entidad Dominante y de las restantes sociedades dependientes son homogéneos.
- Todas las cuentas y transacciones importantes entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

d) *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que teniendo un aspecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

e) *Cambios en el perímetro de consolidación-*

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

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

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 6, 7, 8, 10 y 12).
- 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 inversiones inmobiliarias, los activos materiales e intangibles (véase Nota 6, 7 y 8).
- El valor de mercado de determinados derivados financieros (véase Nota 11).
- 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 2016, 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.

A 31 de diciembre, determinadas sociedades incluidas en el perímetro de consolidación se encuentran en proceso de liquidación. No obstante lo anterior, los administradores del Grupo estiman que no existen dudas sobre la continuidad del grupo y que dichas liquidaciones no tendrán efectos patrimoniales significativos para el mismo ya que dichas entidades no desarrollaban actividad alguna, por lo que estas cuentas se han formulado y elaborado bajo el principio de empresa en funcionamiento.

g) *Comparación de la información-*

Con efecto 1 de enero de 2016 ha resultado por primera vez de aplicación el RD 602/2016, de 2 de diciembre, por el que, entre otras normas, se modifica el Plan General de Contabilidad y, conforme a lo dispuesto en el mismo, en las presentes cuentas anuales no se incluye información comparativa en relación con la concreta remuneración que corresponde a las personas físicas que representan al Grupo en los órganos de administración en los que la misma es persona jurídica administradora que asciende a cero euros, el importe pagado en concepto de prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo y el número medio por categorías de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad igual o superior al 33%.

h) *Corrección de errores-*

Durante el ejercicio 2016 la Entidad dominante ha registrado contra la partida “Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores”, un importe de 2.200.439 euros, correspondiendo la partida más significativa a los intereses de demora de determinadas ayudas REINDUS a reintegrar por incumplimiento de las mismas, correspondientes a los ejercicios 2015 y anteriores. La cifra de dichos intereses de demora correspondiente al 2015 asciende a 965.182 euros, y 475.865 euros a los ejercicios 2014 y anteriores

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado que el Delegado Especial del Estado propondrá al Comité Ejecutivo y al Pleno de la Entidad Dominante contempla la aplicación de las pérdidas del ejercicio al epígrafe “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación aplicados-*Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.-*

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

Homogeneización de partidas.-

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

b) Fondo de comercio y combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Inmovilizado intangible-

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

Censos reservativos-

Según se indica en la Nota 6, en el período 1965-1975 el Grupo 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 Grupo 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 Grupo 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 de la Entidad Dominante 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 de la Entidad Dominante con objeto de proporcionar una mejor imagen fiel de la situación financiero-patrimonial del mismo, dado que en su opinión las citadas inversiones se habían efectuado históricamente con cargo a los presupuestos del Grupo. 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 Grupo 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 Grupo 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.

Concesiones administrativas y patentes-

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

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

- Proyecciones de resultados
- Proyecciones de inversiones y capital circulante

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

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

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

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

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

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

d) *Inmovilizado material-*

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

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

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

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

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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas	8-45
Construcciones	20-100
Viales	40
Naves	68
Edificaciones	20-75
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.h).

e) Inversiones inmobiliarias-

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

Por otro lado, están registrados en este epígrafe el coste de construcción del parking de Loreto sobre el que, según se describe en la Nota 8, el Grupo tiene concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz una concesión administrativa para su explotación durante un periodo de 75 años. Este importe se amortiza linealmente en un periodo de 75 años a partir del inicio de su explotación en el ejercicio 2006.

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

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

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

f) 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.

g) Instrumentos financieros-

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

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee el Grupo 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.

- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa el Grupo en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección del Grupo, sobre la base de su valor razonable.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

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.

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.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

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

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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 Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que 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 Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las 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 Grupo sigue el criterio de registrar en inversiones financieras a largo plazo el importe de los cánones derivados de los censos reservativos pendientes de cobro con una antigüedad superior a un año. Este criterio se fundamenta en el hecho de que los censos reservativos incorporan un derecho real preferente sobre los terrenos, si bien existen normas que limitan el valor del derecho real en el caso de que los cánones adeudados tengan una antigüedad superior a dos años y el Grupo no haya requerido del deudor el otorgamiento de hipoteca que 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 Grupo incluye en el epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo-Deterioros” las pérdidas por deterioros necesarias con objeto de cubrir el riesgo de insolvencias derivado de los censos pendientes de cobro.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o 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

El Grupo 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.

Según indica en la Nota 16.b, el Ministerio de Industria y Energía y el Ministerio de Ciencia y Tecnología tiene concedidos al Grupo varios préstamos sin interés destinados a financiar diversos proyectos. El importe pendiente de reembolso de los citados préstamos, que asciende a un importe total de 1.207.409 y 1.980.771 euros en 2016 y 2015 respectivamente, figura registrado de acuerdo con su vencimiento y por su valor actual, en los epígrafes “Deudas a largo plazo - Otros pasivos financieros” y “Deudas a corto plazo - Otros pasivos financieros” del pasivo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre del 2016.

De acuerdo con la normativa contable vigente, el Grupo 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.

Derivados

El Grupo comenzó en el ejercicio 2008 a utilizar instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros, fundamentalmente asociados a variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo mantiene contratados al 31 de diciembre de 2016 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, el Grupo 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 Grupo 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 consolidada 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 Grupo 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 11) han sido registradas con cargo al epígrafe “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta.

h) Existencias-

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

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

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

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

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

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

i) 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 Grupo 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.

j) Provisiones y contingencias-

El Grupo en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

Excepto por lo descrito en la Nota 15, en opinión del Delegado Especial del Estado al 31 de diciembre de 2016 no existen provisiones ni pasivos contingentes que registrar o desglosar en las presentes cuentas anuales consolidadas.

k) Indemnizaciones por despido-

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

l) Compromisos por pensiones-

Con fecha 31 de marzo de 2008 el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante a cada trabajador, la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante asumió, en consecuencia, compromisos de pago a largo plazo por un importe nominal total de, aproximadamente, 7 millones de euros cuya valoración a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.353.942 euros

m) Subvenciones, donaciones y legados-

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

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

n) Transacciones con vinculadas-

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

5. Participaciones en Sociedades puestas en equivalencia

De acuerdo con lo indicado en el perímetro de consolidación, detallado en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2016 no existen participaciones integradas bajo el método de puesta en equivalencia.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos	2.728.684	-	-	-	2.728.684
Concesiones, patentes y similares	847.850	440	-	-	848.290
Propiedad Industrial	13.290	-	-	-	13.290
Aplicaciones informáticas	9.611.011	-	-	-	9.611.011
Total coste	13.200.835	440	-	-	13.201.275

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Concesiones, patentes y similares	(345.616)	(115.552)	(12.581)	-	(473.749)
Propiedad Industrial	(13.290)	-	-	-	(13.290)
Aplicaciones informáticas	(8.863.671)	(17.241)	-	-	(8.880.912)
Total amortización	(9.222.577)	(132.793)	(12.581)	-	(9.367.951)
Total Deterioro	(702.908)				(702.908)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	13.200.835	13.201.275
Amortizaciones	(9.222.577)	(9.367.951)
Deterioro	(702.908)	(702.908)
Total neto	3.275.350	3.130.416

Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Retiros	Saldo final
Censos reservativos	2.822.834	-	-	(94.150)	2.728.684
Concesiones, patentes y similares	564.000	283.850	-	-	847.850
Propiedad Industrial	13.290	-	-	-	13.290
Aplicaciones informáticas	9.618.870	9.603	-	(17.462)	9.611.011
Anticipo	-	-	-	-	-
Total coste	13.018.994	293.453	-	(111.612)	13.200.835

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Trasposos	Retiros	Saldo final
Concesiones, patentes y similares	(317.333)	(28.283)	-	-	(345.616)
Propiedad Industrial	(13.290)	-	-	-	(13.290)
Aplicaciones informáticas	(8.835.228)	(35.475)	7.032	-	(8.863.671)
Total amortización	(9.165.851)	(63.758)	7.032	-	(9.222.577)
Total Deterioro	(702.908)	-	-	-	(702.908)

	Euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	13.018.994	13.200.835
Amortizaciones	(9.165.768)	(9.222.576)
Deterioro	(702.908)	(702.908)
Total neto	3.150.318	3.275.351

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

La cesión a censo reservativo conlleva la transmisión del pleno dominio de los terrenos al censatario a cambio del pago de un canon anual con carácter indefinido, revisable por quinquenios, no pudiendo ser redimido antes de transcurrir cincuenta años desde la fecha de la correspondiente escritura. Transcurrido dicho plazo el censatario que lo desee podrá redimir dicho censo abonando a la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante, que viene admitiendo la redención de los censos sin haber transcurrido dicho plazo.

Con fecha 20 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la Entidad Dominante firmaron un Acuerdo de Voluntades, y un Convenio Marco junto al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para la Creación de un Centro de Negocios en inmueble conocido como “antiguo Convento de San Agustín” situado en Jerez. Dichas instalaciones se encontraban cedidas por parte de la Administración General del Estado al Ayuntamiento de Jerez. Con el fin de posibilitar las actuaciones del citado Convenio Marco, el Ayuntamiento de Jerez revierte parcialmente esta cesión gratuita a la Administración General del Estado, produciéndose en el mismo momento una nueva adscripción de la parte revertida a la Entidad Dominante. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Entidad Dominante ha solicitado al Ayuntamiento de Jerez información sobre el proceso de regularización de la situación catastral y registral del inmueble. Ultimado estos trámites se podrá realizar el Acta de Adscripción donde se estipule el valor de la adscripción y el plazo de duración de la misma. Se estima que durante el ejercicio 2017 esta situación quedará regularizada pudiendo entonces registrar la Entidad Dominante la citada concesión, dentro de su activo intangible, así como la subvención asociada a dicha adscripción dentro de su Patrimonio Neto.

Por otra parte, durante el ejercicio 2015, la Entidad Dominante firmó un convenio con el Ayuntamiento de Alcalá de Los Gazules para la mejora del Polígono Industrial La Palmosa, en virtud del cual la Entidad ha sido adjudicataria de una parcela de 30 m² para la instalación de rótulos, vallas o tótems publicitarios. Esta parcela ha sido registrada en la partida “Concesiones Administrativas” por un valor de 51.500 euros, en virtud de la valoración dada a la misma por el arquitecto municipal del Ayuntamiento.

El importe de los inmovilizados intangibles totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a 684 y 1.898.358 euros respectivamente.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2016
Coste:					
Terrenos y construcciones	14.185.503	231.907	-	-	14.841.519
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	17.748.271	348.330	1.308.434	(352)	16.734.546
Inmovilizado en curso y otros inmovilizado	3.744.770	34.143	(168.826)	(17.677)	5.612.729
Total Coste	35.678.536	614.381	1.139.608	(18.029)	37.414.496
Total amortización acumulada	(11.693.839)	(1.379.143)	423.282	-	(12.649.700)
Deterioro	(3.652.262)		-	-	(88.782)
Total inmovilizado material	20.332.435	(764.762)	1.562.890	(18.029)	21.023.750

Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Entradas o dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2015
Coste:					
Terrenos y construcciones	14.323.098	74.461	-	(212.056)	14.185.503
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	15.559.024	2.331.137	-	(141.889)	17.748.271
Inmovilizado en curso y otros inmovilizado	3.652.966	91.804	-	-	3.744.770
Total Coste	33.535.080	2.497.402	-	(353.945)	35.678.536
Total amortización acumulada	(10.323.564)	(1.380.491)	-	10.216	(11.693.839)
Deterioro	(3.652.262)	-	-	-	(3.652.262)
Total inmovilizado material	19.559.253	1.116.910	-	(343.729)	20.332.435

Las adiciones más relevantes producidas en el ejercicio 2016 en el Inmovilizado Material del Grupo corresponden a la adquisición de las instalaciones técnicas sitas en la Nave 24 del Recinto Interior de la Zona Franca como consecuencia del acuerdo de resolución de contrato de arrendamiento firmado con fecha 31 de mayo de 2016 firmado con el Administrador Concursal de la entidad en concurso voluntario "Productos Congelados del Sur, S.A.", arrendataria de dicha Nave por parte de la Entidad Dominante.

Los elementos totalmente amortizados del inmovilizado material y en uso al 31 de diciembre del 2016 ascienden a un importe total de 198.956 euros (4.451.674 euros en 2015).

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

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

Según se ha indicado en la Nota 4.d las inversiones efectuadas en inmovilizado con anterioridad al 31 de diciembre de 1984 figuran registradas al valor estimado de reposición a dicha fecha. En opinión de los Administradores de la Entidad Dominante estos valores no superaban el valor real de los citados terrenos a la fecha de su incorporación contable ni al 31 de diciembre de 2013. Estas inversiones ascienden a, aproximadamente, 12.621.000 euros.

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

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 reciente reforma de la Ley de Costas (1988) y Puertos (1992), mediante Ley 2/2014 de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y con la aprobación del Reglamento General de Costas mediante Real Decreto 876/2015 de 10 de octubre, la Entidad Dominante entiende que las concesiones demaniales que recaen sobre terrenos de dominio público ubicados en la zona marítimo terrestre podrían pasar a tener una duración entre 75-105 años, existiendo dudas sobre la posible aplicación a los terrenos objeto de esta concesión de la limitación temporal contenida en dicha normativa, no siendo por tanto necesario dotar un Fondo de Reversión.
4. Por otro lado el Real Decreto 928/1982, de 17 de abril, por el que unificó la Administración Portuaria de la Bahía de Cádiz en el Organismo Autónomo Junta del Puerto de la Bahía de Cádiz, adscribió a este Organismo las instalaciones portuarias del Puerto de la Zona Franca de Cádiz.

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

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

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

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

Ante la incertidumbre que presenta la situación anteriormente descrita, siguiendo un principio de prudencia, los Administradores de la Entidad Dominante no han incluido en el activo de las cuentas anuales de 2013 y ejercicios anteriores importe alguno por este concepto.

5. En el período 1990-1994 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante, compensándose parcialmente dicha deuda con el saldo de una cuenta a cobrar a favor de la Entidad Dominante por importe de 93.060 euros, por lo que el pasivo final resultante asciende al 31 de diciembre de 2016 y 2015 a 321.715 euros figurando registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjunto.

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

El importe total de las facturaciones emitidas por LENCO sobre las que la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante asciende a 2.454.407 euros.

En 1997 la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante, con fecha 10 de julio de 2000. Ante la falta de respuesta, la Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante opta por introducir esta cuestión en la negociación ya abierta sobre el otro contrato con LENCO como única alternativa factible.

A día de hoy son firmes las dos Sentencias de la Sala de lo contencioso-administrativo en Sevilla del TSJA, que pusieron fin a estos pleitos (el Tribunal Supremo no admitió recurso de casación en ninguno de los dos casos). El primer pleito que enfrentaba al Consorcio, por honorarios profesionales, con el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales y con el propio LENCO. Se consiguió una reducción de honorarios en el recurso planteado en vía administrativa, pero no ha sido posible mejorar dicho resultado ante la Sala, que confirma la estimación parcial acordada por el Colegio. El segundo pleito fue interpuesto por LENCO contra el acuerdo de la Entidad Dominante de reconversión del procedimiento de resolución contractual civil a un procedimiento de resolución adaptado al Derecho Administrativo. La Sentencia le ha resultado favorable al Consorcio, con lo que la resolución que concluya el procedimiento debe estar sometida al Derecho Administrativo.

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

En ejercicios anteriores ya se informó en las cuentas anuales que estaba pendiente de resolución una reclamación previa a la civil, que no se había podido contestar por no estar finalizados los trabajos técnicos que permitieran al Consorcio evaluar la corrección o no de las pretensiones de LENCO.

Durante el ejercicio 2015 se concluye definitivamente que no va a ser posible intentar la negociación del tema relacionado con el asesoramiento para la devolución del IVA, ya que también se han roto las negociaciones existentes para intentar alcanzar el acuerdo en la vertiente de asistencia técnica para la elaboración de proyectos. El informe técnico que finalmente se emitió al respecto consideró que el saldo de las operaciones pendientes es favorable a LENCO, pero en menor importe que la provisión de fondos realizada en su día, lo que supondría la devolución de cantidades al Consorcio. El contratista ha presentado unilateralmente una reclamación administrativa previa señalando el importe que considera pertinente, que ha dado lugar a un recurso contencioso-administrativo tramitado por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia, por este motivo, la Entidad ha dado por cerrada la fase de fijación de cantidades por mutuo acuerdo, pasándose a la fase de liquidación unilateral del contrato por parte de la Administración. Una vez recibida la propuesta técnica, el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante acordó, en fecha 23 de diciembre de 2015, aprobar de manera provisional el informe técnico que contiene la liquidación unilateral del contrato condicionándolo a la evacuación del trámite de audiencia al contratista, así como delegar facultades en el Delegado Especial del Estado para que, en el caso de que no existan alegaciones, eleve a definitiva la liquidación unilateral del contrato, o bien, en caso de recibir alegaciones, se resuelva sobre las mismas y eleve igualmente a definitiva la liquidación. Tras el análisis de las alegaciones presentadas por el contratista, el Departamento Técnico de la Entidad Dominante emite informe-propuesta definitivo que se incorpora como motivación técnica de la Resolución del Órgano de Contratación de fecha 22 de noviembre de 2016, dando por finalizada y elevando a definitiva la liquidación unilateral del contrato suscrito con LENCO el día 19 de mayo de 1.993. Dicha resolución ha sido recurrida por el contratista ante la jurisdicción contencioso-administrativa, tramitado también por la Sección 1ª de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia.

Con anterioridad a la formulación de estas cuentas se han remitido al TSJA los expedientes relativos a ambos recursos, siendo probable que se acumulen, por haberlo solicitado así el recurrente, sin oposición por parte de la Abogacía del Estado, dada la íntima conexión entre ellos.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

	Saldo al 31/12/2015	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2016
Coste					
Terrenos y bienes naturales	132.376	-	-	-	132.376
Suelo	48.976.059	117.880	-	(291.730)	48.802.209
Construcción	201.537.526	1.535.227	6.689.528	(327.649)	209.434.633
Construcción en curso	45.678.681	2.483.465	(7.183.309)	-	40.978.837
Amortización acumulada	(25.443.079)	(3.935.828)	(387.719)	68.921	(29.697.705)
Deterioro	(17.179.711)	(409.326)	(722.409)	2.117.522	(16.193.925)
Total coste neto	253.701.853	(208.582)	(1.603.909)	1.567.064	253.456.425

Ejercicio 2015

	Saldo al 31/12/2014	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo al 31/12/2015
Coste					
Terrenos y bienes naturales	132.376	-	-	-	132.376
Suelo	30.259.217	18.674.323	42.519	-	48.976.059
Construcción	147.388.153	37.560.381	17.066.887	(477.894)	201.537.526
Construcción en curso	34.731.926	28.321.193	(16.848.397)	(526.042)	45.678.681
Amortización acumulada	(22.267.503)	(3.201.840)	-	26.264	(25.443.079)
Deterioro	(18.852.955)	(1.452.133)	-	3.125.377	(17.179.711)
Total coste neto	171.391.214	79.901.924	261.009	2.147.705	253.701.853

8.a. Polígono Industrial Venta Martín

- Con fecha 15 de octubre de 2009, la Entidad Dominante 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 Entidad Dominante 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 Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante 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 de la Entidad Dominante 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 2013, este importe está en su totalidad aplicado a dichos acuerdos.
5. La cantidad de 3.850.000 euros la debía abonar la Entidad Dominante 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.

La Entidad Dominante 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 2015.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, 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 de la Entidad Dominante 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.
- Con el acuerdo del Comité Ejecutivo en su sesión de 18 de octubre de 2011, la Entidad Dominante ha ejercitado la acción de la resolución contractual en virtud del artículo 1124 CC, y de manera acumulativa, las acciones de reclamación de cantidades de los importes abonados como consecuencia de los informes técnicos indicados en el punto anterior. A fecha de formulación de estas cuentas, la Entidad ha contestado a la excepción de compensación opuesta por Tavizna Industrial S.A. Durante el ejercicio 2015 se ha obtenido Sentencia favorable en primera y segunda instancia, que ha sido recurrida en casación por la parte contraria. Aunque se espera que el dictamen sea favorable para la Entidad, se han mantenido los criterios de prudencia de ejercicios anteriores, optándose por no dar de baja ni los activos ni los pasivos relacionados con las operaciones aquí descritas.

- Por otra parte, con fecha 15 de mayo de 2013 la Entidad Dominante firmó acuerdo de devolución de cantidades en relación a los anticipos entregados a cuenta mencionados en el punto tercero y por importe de 361.920 euros IVA incluido de principal, más 53.077 euros de intereses y 25.031 euros de costas, a abonarse en 12 pagos, uno inicial de 131.648 € el 15 de junio de 2013, y 11 mensualidades de 28.034,08 euros cada una hasta el 15 de mayo de 2014.

8.b. Inversiones Inmobiliarias en curso

El detalle de los principales activos que componen el epígrafe “Inmovilizado en curso y anticipos” e “Inversiones Inmobiliarias en curso” del balance consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Anticipos de compra del terreno “CASA”	9.295.454	9.295.454
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
Polígono Industrial Tiro Janer (San Fernando)	7.473.896	7.444.563
Nave Silos Agroalimentarios Recinto Interior	13.834.202	13.796.951
Nave Recinto Exterior – Abelló Linde	2.377.644	2.377.644
Edificio Servicios Vejer	-	1.645.151
Naves Viveros en Los Barrios	-	1.783.385
Nave Servicios Logísticos Recinto Interior ZF	-	1.238.299
Otros	1.214.580	1.314.173
Total	40.978.837	45.678.681
Deterioro	(2.805.304)	(2.805.304)
Total neto	38.173.533	42.873.377

Durante el ejercicio 2016, la Entidad Dominante 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 recibidas y otros costes asociados a las diferentes obras en curso durante el ejercicio ha ascendido a un importe total de 2.454.132 euros (28.579.928 euros en 2015), debido fundamentalmente, a las obras de rehabilitación del Edificio Atlas y del Centro de Empresas del Parque de Poniente.

Por otra parte, la Entidad Dominante tiene registrado a 31 de diciembre de 2016 y 2015 un deterioro por importe total por importe de 4.522.923 y 2.805.304 euros respectivamente, en base a determinadas valoraciones solicitadas a un experto independiente, que arrojaron una aplicación de deterioros de ejercicios anteriores de 278.504 euros en 2016 (151.251 euros en 2015), con cargo al epígrafe “Reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En relación a los activos sitos en la capital, denominados “CASA”, la dirección del Grupo 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.

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

La Entidad Dominante publicó en el BOE con fecha 29 de diciembre de 2009 la Oferta Pública para la Venta de Inmuebles Arrendados por un importe total de 25 millones de euros. En la citada oferta se 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 Entidad Dominante un derecho de usufructo temporal oneroso, en virtud del cual la Entidad Dominante se compromete, como contraprestación del derecho de usufructo constituido a su favor, al pago de una cantidad fija anual y no revisable durante el plazo determinado de duración del citado derecho.

En ejercicios anteriores, la Entidad Dominante ha enajenado varios inmuebles, registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” (Véase Nota 8) en virtud de dicha Oferta Pública. Con fecha 12 de junio de 2012, se publicó la ampliación de dicha Oferta.

Durante el 2014, el Entidad Dominante procedió a retirar la comercialización de los inmuebles pendientes de venta por este régimen.

El detalle de los citados derechos de usufructo temporal es el siguiente:

Ejercicio 2016	Euros				
	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2016	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	1.379.940	84.730	269.444	690.022
Edificio Glorieta	1.960.271	1.321.513	162.172	260.525	612.359
Parque de Levante	330.271	238.929	12.500	46.147	118.178
Estadio Carranza	4.512.012	3.028.863	83.638	619.255	2.103.538
Edificio Astarté	328.870	118.501	24.665	29.792	112.707
Parque de Poniente	159.380	77.187	5.670	20.490	90.841
Tartesos	855.235	407.414	32.560	114.738	489.379
Nave Airbus	1.238.550	578.872	-	169.471	749.008
	11.312.998	7.151.219	405.933	1.529.863	4.966.033

Ejercicio 2015	Euros				
	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2015	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	1.176.310	203.630	269.444	885.525
Edificio Glorieta	1.960.271	1.098.383	223.130	260.526	805.616
Parque de Levante	330.271	207.099	31.830	46.147	151.661
Estadio Carranza	4.512.012	2.441.229	587.634	619.255	2.188.590
Edificio Astarté	328.870	93.836	24.665	29.792	132.917
Parque de Poniente	159.380	54.508	22.679	20.490	104.048
Tartesos	855.235	309.735	97.679	114.738	557.561
Nave Airbus	1.238.550	388.960	189.912	169.471	847.697
	11.312.998	5.770.060	1.381.159	1.529.863	5.673.615

A 31 de diciembre, el Grupo mantiene un importe 2.113.264 euros pendientes de pago correspondientes a cánones trimestrales devengados

Asimismo, el Grupo ha registrado un importe total de una reversión de deterioros acumulados asociados a dichos usufructos por un importe de 924.475 euros (11.497 euros en 2015). Dicho importe corresponde a la diferencia positiva entre el valor actual de los cobros futuros estimados a recibir por la Entidad por los contratos de arrendamiento suscritos con terceros sobre los bienes explotados en régimen de usufructo y el valor actual de los pagos futuros a realizar por la Entidad, según se ha descrito anteriormente.

8.d. Aparcamientos Zona Franca

El detalle de los aparcamientos y su valor neto contable a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Derechos Edificatorios Sancho Dávila- Aparcamiento Puerto Real	3.524.116	3.524.116
Aparcamiento Glorieta	580.490	616.549
Aparcamiento en Altura (Recinto Interior)	737.709	754.072
Aparcamiento Loreto	2.423.911	2.385.745
Aparcamientos Estadio Carranza	7.174.776	7.294.897
Deterioros	(2.350.286)	(2.214.116)
Total Neto	12.090.716	12.361.263

La gestión y administración de los citados aparcamientos ha sido cedida por la Entidad Dominante a su sociedad participada "Aparcamientos Zona Franca, S.L." (Sociedad íntegramente participada por la Entidad Dominante a través de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U, recibiendo el Entidad Dominante como contraprestación un canon equivalente al 10% de los ingresos generados por la explotación de los mismos, que han ascendido a 62.295 y 62.701 euros en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente. El Grupo ha solicitado determinadas valoraciones del citado negocio a un experto independiente que han arrojado un valor superior al contable.

8.e. Otros Polígonos Industriales

Con fecha 5 de agosto de 2002 la Entidad Dominante adquirió a la compañía mercantil Gades Gestión, S.L., una parcela de terreno situada en la finca 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 consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha procedido a actualizar la valoración existente de los terrenos, a través de un experto independiente. Esta nueva valoración ha provocado una reversión/deterioro por importe de 1.673.244 euros, registrado en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio adjunta, como consecuencia de la diferencia existente entre el valor neto contable y el valor de mercado arrojado.

En el año 2006 el Grupo adquirió a Cortijo Real y al Ayuntamiento de Algeciras una parcela y unos aprovechamientos urbanísticos sobre superficie de 209.945 metros cuadrados en el Polígono Industrial Los Pastores, Sector 8, por un importe total de 11.130.362 euros. 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. 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 14). Durante el ejercicio 2015 se ha solicitado una actualización de la valoración de dichos terrenos, que ha arrojado un valor de mercado de los mismos de 4.529.000 euros, registrándose un deterioro de 14.329 euros recogido en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2015 adjunta.

Por otra parte, durante el ejercicio 2016, el Grupo ha solicitado valoración a un experto independiente de las naves sitas en el Polígono Industrial Los Isletes en el término municipal de San José del Valle, que ha arrojado un valor de mercado de 3.720.338 euros, superior al valor neto contable a 31 de diciembre de 2016, registrándose una reversión del deterioro por importe de 70.122 euros recogido en la partida "Deterioros y pérdidas – Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta

En el ejercicio 2013 la Entidad Dominante firmó un Convenio con el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) para la adquisición de los terrenos denominados "Antigua Escuela de Tiro Naval Janer", en San Fernando (Cádiz) con objeto de desarrollar un Parque Industrial y Comercial, con posterioridad y en el mismo ejercicio, se elevó a público dicha compraventa, estableciéndose un precio por los terrenos de 6.754.907 euros, a abonarse un 25% en el momento de la firma del documento y el resto, en 5 anualidades iguales más intereses hasta el ejercicio 2018. Por dicho motivo, el Grupo mantiene registrado a 31 de diciembre de 2016 un importe de 3.390.649 euros en el epígrafe "Otros Pasivos Financieros" del Pasivo Corriente del Balance de Situación del ejercicio 2016 adjunto.

Con fecha 20 de febrero de 2015 la Entidad Dominante firmó un convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios para la Mejora Integral del Centro de Actividades Económicas de la Bahía de Algeciras, en virtud del cual y por la condición de Organismo Intermedio de Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Andalucía 2007-2013 que ostenta la Entidad Dominante, éste se comprometía a realizar determinadas actuaciones en dicho Centro de Actividades (CAE). En contraprestación, el Grupo ha recibido una parcela con un valor de mercado de 1.300.000 euros, que se ha registrado en la partida de “Terrenos-Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto, que cubre el importe aportado de sus Fondos Propios. A fecha de formulación de estas cuentas, el proyecto está completamente ejecutado, por un total de 4.858.625 euros.

Con fecha 15 de enero de 2015 la Entidad Dominante adquirió a la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Cádiz la parcela IT5-B correspondiente a la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 en el municipio de Ubrique, con la intención de construir 10 naves industriales para la creación de un Vivero Empresarial, como resultado del convenio de colaboración con dicha Cámara de Comercio, la Fundación Instituto Cameral para la creación y Desarrollo de la Empresa (INCYDE) y la Entidad Dominante firmado el 22 de diciembre de 2014. En virtud de este acuerdo, durante el ejercicio 2015 se han desarrollado y finalizado las obras de dicho polígono, con un coste total de 957.975 euros, recogido en la partida “Construcciones – Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto. Estas obras han sido cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013. Durante el ejercicio 2016 se ha recibido el importe pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2015, así como las solicitudes de reembolso realizadas en el ejercicio, ascendiendo el total a 728.006 euros. No obstante, existe un importe pendiente de cobro por importe de 38.316 euros en concepto de retención hasta la finalización completa del programa.

Con fecha 24 de febrero de 2015 el Grupo firmó un convenio de colaboración con la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación del Campo de Gibraltar y la Fundación INCYDE para la creación de un vivero de empresas en la zona de influencia de la Entidad. En virtud de este convenio, durante el ejercicio 2015 comenzaron las obras de 14 Naves Industriales en la Manzana T-32 del Parque Empresarial y Tecnológico Marismas de Palmones, en la localidad de Los Barrios. A 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene un importe total de 1.790.988 euros en la partida “Construcciones- Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto correspondiente a estas obras ya finalizadas. Estas obras han sido cofinanciadas con Fondos FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, y durante el ejercicio 2016 se ha cobrado un importe de 1.353.358 euros por dichas ayudas. No obstante, existe un importe pendiente de cobro por importe de 71.229 euros en concepto de retención hasta la finalización completa del programa.

8.f. Edificios Singulares

Según se indican en las memorias consolidadas de ejercicios anteriores, durante el ejercicio 2006 finalizaron las obras de remodelación del Estadio Carranza Primera Fase correspondientes a las zonas denominadas Preferencia y Fondo Sur, con un coste total de 33.497.054 euros, y amparadas en un convenio suscrito con fecha 1 de julio de 2003 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, PROCASA (entidad mercantil dependiente del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz) y la Entidad Dominante. Asimismo, en el ejercicio 2008 la Entidad Dominante adquirió al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz la zona denominada Fondo Norte, por un coste total, incluyendo adecuaciones posteriores, de 13.762.339 euros. Con fecha 30 de diciembre de 2015, la Entidad Dominante ha firmado escritura de compraventa con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por la que ha adquirido 6.381,92 m² de superficie total construida correspondiente a planta baja y primera de la zona denominada Tribuna, por un importe total de 7.068.943 euros y que se ha registrado en la partida “Terrenos y Construcciones – Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto. Este importe estaba íntegramente abonado a 31 de diciembre de 2015.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 se elevó a público la enajenación de un local sito en la zona de Fondo Norte por un importe total de 636.300 euros, desembolsados íntegramente durante el ejercicio 2013. Dicha compraventa arrojó un beneficio por importe de 208.727 euros registrado en la partida “Deterioros y Resultados por Enajenaciones de Inmovilizado” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta.

En relación a este inmueble, en el ejercicio 2015 el Grupo solicitó actualizaciones de las valoraciones realizadas en los ejercicios 2013 y 2014 con motivo de la refinanciación de la deuda bancaria formalizada en el 2014 (véase Nota 16.a), arrojando valores de mercado de 6.454.053 euros para las oficinas situadas en la zona de Preferencia y Fondo Sur, y un valor de mercado de 12.502.294 euros para las oficinas situadas en la zona denominada Fondo Norte. Debido a esto, el Grupo ha procedido a registrar la diferencia con el valor neto contable en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2015 adjunta.

Por otra parte, la Entidad Dominante tiene registrado un coste total neto a 31 de diciembre de 2016 y 2015 por importe de 2.535.026 euros y 2.572.862 euros respectivamente, correspondientes al Edificio Almanzor, sito en el Polígono Industrial La Menacha, en la localidad de Algeciras. En relación a este inmueble, se realizó en el ejercicio 2015 una actualización por un

experto independiente de la tasación efectuada en el primer trimestre del 2014, que arrojó un valor de mercado de 3.074.178 euros. Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha realizado determinadas valoraciones de las Naves sitas en dicho Polígono y propiedad de la participada Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A., que han arrojado un valor de mercado de 770.256 euros. Debido a esto, el Grupo ha registrado un deterioro de 38.554 euros, recogido en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del ejercicio 2016 adjunta.

Asimismo, el Grupo ha encargado una actualización de la tasación realizada en el ejercicio 2014 del Edificio Salinas y de los locales sitos en el Edificio Izquierdo anexo, situados en la localidad de El Puerto de Santa María, que ha arrojado un valor de mercado de 2.673.293 euros, que ha provocado una reversión neta de los deterioros de ejercicios anteriores de 12.155 euros, recogido en la partida “Deterioros y pérdidas – Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

Durante el ejercicio 2015 y 2016 el Grupo ha finalizado las obras en los edificios Nexus, sitos en la localidad de Algeciras, San Agustín (Jerez de la Frontera), IRO (Chiclana de la Frontera), Arcis (Arcos de la Frontera), y Horizonte (Vejer de la Frontera) y se ha comenzado su comercialización. Esto ha supuesto un traspaso por un importe total de 2.368.720 euros (15.975.256 euros en el ejercicio 2015) desde la partida “Construcciones en Curso” a “Construcciones- Inversiones Inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto.

8.g. Polígono Recinto Exterior

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

No obstante, durante el ejercicio 2016 se han solicitado actualizaciones de determinadas valoraciones realizadas en ejercicios anteriores, de algunos de estos inmuebles a un experto independientes. Con motivo de dichas valoraciones, cuyo valores de mercado han ascendido a 13.376.262 euros, se han registrado unas reversiones de deterioros de ejercicios anteriores por importe de 31.891 euros (1.057.297 euros de deterioro y 2.359.096 euros de reversión en el ejercicio 2015), recogidos en la partida “Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

8.h. Ampliación Recinto Fiscal Zona Franca

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

En el mes de junio de 2015, se elevó a público la compraventa de las instalaciones sitas en la capital gaditana pertenecientes a la empresa tabaquera Altadis S.A. y colindantes con el Recinto Fiscal, de una superficie de 106.355 metros cuadrados y por un importe de 37.512.250 euros (Nota 5), consistentes en un Edificio de Oficinas, un Centro de Paletizado Nacional, un Edificio de Dirección y Oficina, un Edificio de Añejamiento Nacional y un Edificio de Fábrica de Cigarros (112.608 metros cuadrados construidos).

A la firma de esta compraventa se abonaron 12.504.083 euros, y el resto, en dos anualidades con vencimiento 8 de junio de 2016 y 2017. El importe correspondiente a la anualidad del ejercicio 2017 está recogido en la partida de Proveedores de Inmovilizado del Pasivo Corriente del Balance de Situación adjunto por su valor actualizado de mercado, registrándose un importe de 741.025 euros correspondientes a los gastos financieros implícitos de la operación en su cuenta de Pérdidas y Ganancias del 2016 adjunta.

Con motivo de esta adquisición, el Grupo mantiene a 31 de diciembre de 2016 unos importes por el valor neto de dichas instalaciones de 35.081.978 euros en la partida “Inversiones Inmobiliarias del Activo no corriente del Balance de Situación adjunto. En la nave denominada PPL se han realizado obras de adecuación por importe total de 1.175.917 euros para la instalación de la empresa Alestis Aerospace, S.L., cuyo contrato de arrendamiento se ha formalizado con fecha 1 de junio de 2016 y efectos económicos desde diciembre. Asimismo, existe un proyecto para la instalación de un Centro Hospitalario en la zona denominada EDO, estando a la espera que se produzca la modificación puntual del PGOU por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz que cambie el uso de dichas instalaciones y permita su implantación

Por otra parte, y como consecuencia del cese de actividad de Altadis S.A. se canceló anticipadamente el contrato de arrendamiento vigente entre el Consorcio y dicha sociedad de fecha 11 de noviembre de 1988 de una parcela de 38.520 metros cuadrados de superficie total incluidos 16.537 metros cuadrados correspondientes a viales y zonas comunes. En el ejercicio 2015 se encargó una tasación a un experto independiente para la valoración de los elementos construidos en dicha parcela, que arrojó un valor de mercado de 1.302.897 euros.

El 11 de marzo de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Orden HAP/370/2016 por la que se autorizaba la ampliación del ámbito territorial de la Zona Franca de Cádiz en 106.355 metros cuadrados, quedando las instalaciones anteriormente citadas dentro de la Zona Fiscal de la capital gaditana, que ha pasado a tener un total de 487.696 metros cuadrados.

Con fecha 18 de septiembre de 2014 la Entidad Dominante firmó un Convenio con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía para la Ubicación de un Recinto Fiscal en el Area Logística Bahía de Algeciras. En este convenio se acordó la adquisición por parte de la Entidad de una superficie mínima de 70.000 y una máxima de 100.000 metros cuadrados en el Sector El Fresno, en el término municipal de Los Barrios, del Area Logística de la Bahía de Algeciras. En virtud de dicho convenio, se realizó un pago inicial de 2.086.221 euros el 18 de marzo de 2015. El Grupo mantiene el importe del anticipo entregado en la partida Terrenos – Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación Adjunto.

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

El precio de esta compraventa ascendió a 6.394.538 euros abonado íntegramente en el momento de la escritura. El Grupo mantiene registrados a 31 de diciembre de 2016 unos importes de 1.069.394 euros y 5.325.144 euros en las partidas de “Terrenos Bienes Naturales” y “Construcciones” del epígrafe Inversiones Inmobiliarias del Balance de Situación Adjunto. La eficacia del convenio señalado anteriormente queda supeditada a la obtención de la autorización del Recinto Fiscal y de la autorización del Consejo de Gobierno de Andalucía sobre la compraventa de los terrenos.

A fecha de formulación de estas cuentas, el Grupo está negociando con la Agencia Pública de Puertos de Andalucía un acuerdo que permita la adquisición del título de posesión de dichos terrenos y que permita la autorización del Recinto Fiscal y el posterior desarrollo de los mismos

8.i Retiros e Ingresos por Alquileres

El detalle de retiros producidos durante el ejercicio 2016 y 2015 se resume a continuación:

Ejercicio 2016	Euros				
	Descripción	Coste Adquisición	Amortización acumulada	Valor neto contable	Precio de venta
Venta Local Edificio Comercial P.Poniente	581.882	68.921	512.961	375.732	-137.229
Total	581.882	68.921	512.961	375.732	-137.229

Los inmuebles objeto de esta compraventa estaban cofinanciados con ayudas FEDER Marco Operativo 94-99 y una subvención del anterior Ministerio de Industria y Energía, del Año 2001, por lo que el importe correspondiente a ambas ayudas, que asciende a 159.582 euros se ha traspasado a la partida “Subvenciones de Explotación incorporadas al resultado del ejercicio” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Ejercicio 2015	Euros					
	Descripción	Coste de Adquisición	Amortización y Depreciación Acumulada	Valor Neto Contable	Precio de Venta	Resultados Obtenidos
	Venta Local Estadio Carranza Fondo Norte	453.206	25.634	427.573	636.300	208.727
	Venta Plaza Aparcamiento Estadio Carranza	6.100	630	5.470	15.702	10.233
	Baja Proyecto en Curso	154.500	-	154.500	-	-154.500
	Total	613.806	26.264	587.543	652.002	64.460

Los ingresos por alquileres derivados de rentas procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Entidad Dominante, o explotados en régimen de usufructo, ascendieron en el ejercicio 2016 a 9.779.184 euros (9.775.794 euros en el ejercicio 2015) (véase Nota 19.a). Los gastos de explotación relacionados con los citados inmuebles en arrendamiento han ascendido en el ejercicio 2016 a 1.729.134 euros (1.395.175 euros en 2015).

La situación, al cierre del ejercicio 2016, de los inmuebles para arrendamientos, incluyendo aquellos explotados en régimen de usufructo, era la siguiente:

2016	M2 Totales	M2 Alquilados	Pendientes Alquiler
Edificios Comerciales			
Aparcamientos	15.373	15.373	-
Censos reservativos	56.574	46.644	9.930
Locales	8.551	3.397	5.155
Naves	168.951	126.039	42.911
Oficinas	45.280	33.027	12.253
Parcelas	1.312	465	847
Otras instalaciones	218.941	64.601	154.340
	514.982	289.546	225.436

La situación, al cierre del ejercicio 2015, 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	15.373	15.373	-
Censos reservativos	56.574	56.574	-
Locales	4.785	4.281	504
Naves	149.434	129.460	19.974
Oficinas	36.359	34.044	2.315
Parcelas	216.901	100.981	115.920
Otras instalaciones	1.312	776,49	535,34
	480.738	341.489	139.248

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

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

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

El Grupo no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen inversiones inmobiliarias afectas a garantías, excepto aquellas descritas en la Nota 8.

9. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	2016	2015
Menos de un año	8.600.550	13.125.577
Entre uno y cinco años	15.727.041	24.074.430
Más de cinco años	43.119.609	51.074.595
Total	67.447.199	88.274.602

En su posición de arrendador, el Grupo tiene suscritos diversos contratos de arrendamiento operativo con sociedades mercantiles y personas físicas, así como entidades públicas, relativos a, aproximadamente, 514982 metros cuadrados (470.612 metros cuadrados en 2015), 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 2016 a un importe total de 9.779.184 euros (9.775.794 euros en 2015) (véase Nota 19.a), registrado en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 adjunta.

10. Instrumentos financieros

10.a Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo-

La composición de las distintas cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo y corto plazo" al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

2016

	Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	
	No corriente	No corriente	Corriente
Activos disponibles para la venta			
- Valorados a coste	5.001	16.766	210.095
Préstamos y partidas a cobrar			
Otros créditos	-	134.487	929.132
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	51.936	6.290
Total	5.001	203.189	1.145.517

2015

	Euros		
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	
	No corriente	No corriente	Corriente
Activos disponibles para la venta			
- Valorados a coste	5.000	-	-
Préstamos y partidas a cobrar			
Préstamos al personal	-	36.410	-
Deudores por cánones (a)	-	371.165	-
Sardinas y Congelados de Barbate, S.L.	-	-	813.812
Junta de Compensación "El Olivar"-Barbate	-	-	109.000
Conservas, ahumados y salazones, la Janda, S.L.	-	-	288.486
Ayuntamiento de Cádiz (Nota 17)	-	-	-
Intereses de créditos concedidos	-	-	1.359.378
Otros créditos	-	67.577	1.387.139
Depósitos y fianzas a largo plazo	-	53.301	92.015
Deterioro	-	(381.694)	(2.371.127)
Total	5.000	146.758	1.678.702

(a) Corresponde a las deudas por cánones vencidos con más de un año de antigüedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015

El 13 de enero de 2015 la Entidad Dominante firmó dos contratos de préstamos para la financiación de las obras de construcción de Silos para la Industria Agroalimentaria en el Recinto Interior (Cádiz), por un importe de 2.414.000 y 10.418.000 euros y con fecha de vencimiento 13 de enero de 2034 y 13 de enero de 2017. La disposición de estos préstamos se realiza contra la presentación de las correspondientes facturas, estando el importe concedido y no dispuesto retenido por la Entidad Financiera. El Grupo tiene a 31 de diciembre de 2016 registrados en la partida de Instrumentos Financieros- Inversiones Financieras a corto plazo dichos importes, que ascienden a 159.539 y 683.581 euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantiene en sus cuentas, registrados en el corto plazo, los importes concedidos en concepto de préstamos a las sociedades Sardinas y Congelados de Barbate, S.L., Conservas, Ahumados y Salazones La Janda, S.L. y Junta de Compensación de El Olivar de Barbate.

Las condiciones de los vigentes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes:

Beneficiario	Fecha de concesión	Fecha de ampliación	Euros		Tipo de interés	Plazo
			Importe concedido	Importe dispuesto		
Sardinas y Congelados de Barbate, S.L.(a)	24-nov-00	07-jun-01	1.045.761	813.812	MIBOR	6 años
Conservas, Ahumados y Salazones, La Janda, S.L. (a)	10-dic-01	-	480.810	288.486	EURIBOS+0,5	2 años
Junta de compensación "El Olivar" (b)	03-sep-07	-	850.000	109.000	EURIBOS+0,5	-

(a) Préstamos participativos.

(b) Con fecha 3 de septiembre de 2007 la Entidad Dominante formalizó con la Junta de Compensación U.E.SUP-B-3 "El Olivar" (en adelante, Junta de Compensación "El Olivar") una línea de crédito recíproco con un límite de 600.000 euros y vencimiento único en dos años, que devenga intereses referenciados al Euribor. Con fecha 14 de diciembre de 2009, la Entidad Dominante realizó una ampliación del límite de la línea de crédito por importe de 250.000 euros y del vencimiento en dos años más, manteniéndose el resto de condiciones en los mismos términos del contrato anterior. A 31 de diciembre de 2013, este crédito se traspasó al corto plazo

El detalle de las participaciones registradas en el epígrafe "Instrumentos de patrimonio-Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

31/12/2016		Euros													
		% participación	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Valor en libros						
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable			
Denominación/Razón Social/Actividad															
Serviport Andalucía, S.A. Sevilla, Avda. Molini, s/n Servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías	1%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	5.000	-	-	-	-	5.000
Escuela de Negocios Cádiz Ingeniería	16,23%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	-	(14.725)	-	-
Total										19.725	-	-	(14.725)	-	5.000

31/12/2015		Euros													
		% participación	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor teórico contable	Valor en libros						
				Explotación	Neto				Coste	Deterioro anual	Deterioro acumulado	Valor neto contable			
Denominación/Razón Social/Actividad															
Serviport Andalucía, S.A. Sevilla, Avda. Molini, s/n Servicios de telecomunicaciones y nuevas tecnologías	1%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	5.000	-	-	-	-	5.000
Escuela de Negocios Cádiz Ingeniería	16,23%	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	No disp.	14.725	-	-	(14.725)	-	-
Total										19.725	-	-	(14.725)	-	5.000

10.b Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

La composición de las cuentas del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.729.082	8.426.811
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	7.297.367	7.800
Deudores varios	1.107.950	4.766.994
Anticipo a acreedores	2.700	(3.411)
Accionistas por desembolsos no exigidos	-	-
Activos por impuestos corrientes	11.929	4.123
Créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	5.412.581	7.818.748
Deterioro de clientes por ventas y prestaciones de servicios	(3.364.006)	(4.729.787)
Deterioro de clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	(2.884.584)	(405.036)
Deterioro de deudores varios	(5.321.329)	-
	8.991.689	15.886.242

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el ejercicio 2016 y 2015 en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance de situación consolidado adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

Ejercicio 2016	Euros				
	Saldos a 31/12/15	Adiciones (Nota 19)	Trasposos(Nota 15)	Retiros	Saldos a 31/12/16
Deterioro de Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(5.130.699)	(343.557)	14.142	1.309.130	(4.150.984)
Deterioro de clientes empresas del grupo y asociadas corrientes	(405.036)	(662.221)	-	77.624	(989.633)
Deterioro de deudores varios	-	-	(4.321.639)	-	(4.321.639)
	(5.535.735)	(1.005.778)	(4.307.498)	1.386.754	(9.462.256)

Ejercicio 2015

Ejercicio 2015	Euros				
	Saldos a 31/12/14	Adiciones (Nota 19)	Trasposos(Nota 15)	Retiros	Saldos a 31/12/15
Deterioro de Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(4.460.345)	(760.808)	20.003	70.452	(5.130.699)
Deterioro de clientes empresas del grupo y asociadas corrientes	(337.101)	(146.034)	-	78.099	(405.036)
Deterioro de deudores varios	-	-	-	-	-
	(4.797.446)	-	-	-	(5.535.735)

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

Información cualitativa-

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

- Riesgo de crédito:

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

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

- Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

- Riesgo de mercado:

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo ha mantenido la contratación de instrumentos financieros de cobertura, si bien a la fecha actual éstos no pueden considerarse como una cobertura contable eficaz.

11. Instrumentos financieros derivados

El Grupo 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 2016 y 2015 los siguientes contratos de cobertura de flujos de efectivo (véase Nota 4.g):

2016

	Clasificación	Tipo	Importe nominal (Euros)	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	325.810	30/04/2018	13.981	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	5.105.267	03/07/2023		897.396
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	695.751	03/07/2020		62.591
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	312.500	08/05/2017		3.239
				Neto		949.245

2015

	Clasificación	Tipo	Importe nominal (Euros)	Vencimiento	Valor razonable (Euros)	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	787.066	30/04/2018	35.898	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	6.319.783	03/07/2023		1.077.023
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	1.053.142	03/07/2020		97.235
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	1.562.500	08/05/2017		21.379
Neto						1.159.740

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y de acuerdo con los requisitos descritos en la Nota 4.g), 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, el Grupo 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 2016, la cobertura resulta eficaz.

En consecuencia, el Grupo ha registrado el importe de la actualización de la valoración del instrumento derivado del ejercicio 2016 citado con cargo al epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta.

Durante el ejercicio 2015 con fecha 4 de febrero se ha cancelado anticipadamente el instrumento derivado con importe nominal 4.000.000 euros contratado con la Entidad La Caixa, por un valor de 74.985 euros.

12. Existencias

La composición de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 adjunto, es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Terrenos y solares	1.534.123	2.309.412
Edificios construidos	2.757.905	3.474.499
Obra en curso	6.472.934	6.629.942
Anticipos a proveedores	3.200	640
Otros aprovisionamientos	9.881	6.071
Deterioro	(771.786)	(771.785)
	10.006.257	11.648.779

El detalle de los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las partidas de terrenos, edificios construidos, obra en curso y su deterioro, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2016
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	2.309.412	-	-	-	2.309.412
Terreno del Ayuntamiento de Rota (a)	3.176.005	-	(1.641.882)	-	1.534.123
Total "Terrenos y solares"	5.485.417	-	(1.641.882)	-	3.843.535
Aparcamientos	15.000	-	-	-	15.000
Total "Edificios construidos"	15.000	-	-	-	15.000
Total "Obra en curso"	-	-	-	-	-
Total Otros Aprovevisionamientos	8.954	16.222	(15.295)	-	9.881
Anticipos	180	600	(780)	-	-
Total	5.509.551	16.822	(1.657.957)	-	3.868.416

Ejercicio 2015

Descripción	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2015
Polígono industrial "La Oliva" (Barbate)	2.502.386	-	(192.974)	-	2.309.412
Total "Terrenos y solares"	2.502.386	-	(192.974)	-	2.309.412
Polígono de Rota	3.082.404	380.534	-	(286.934)	3.176.005
31 Naves Palmones	298.494	-	-	-	298.494
Total "Edificios construidos"	3.380.898	380.534	-	(286.934)	3.474.499
Aparcamientos	-	-	-	-	-
Urbanización de Parcelas Palmones	6.472.934	157.008	-	-	6.629.942
Total "Obra en curso"	6.472.934	157.008	-	-	6.629.942
Total Otros Aprovevisionamientos	6.072	-	-	-	6.072
Anticipos	150.540	-	(149.900)	-	640
Deterioro	(771.785)	-	-	-	(771.785)
Total	11.741.045	537.542	(342.874)	(286.934)	11.648.780

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 Entidad Dominante 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, la Entidad Dominante 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 Grupo procedió a la adquisición de partes indivisas de las parcelas que integran la Unidad de Ejecución S.U.P. B.3 “La Oliva”, tras lo cual el Entidad Dominante participa en un 86,23% en la Junta de Compensación citada anteriormente.

Durante los ejercicios 2009 a 2011, el Grupo 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 Grupo 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 Grupo un beneficio total de 1.316.657 €.

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 2015 un importe pendiente de incurrir de 683.538 euros, recogido en la partida “Provisiones Operaciones a Largo Plazo” del Balance consolidado adjunto.

En el ejercicio 2015 se vendieron tres parcelas, P.7.6 de la Manzana M-7, P.5.2 de la Manzana M-5, y la P.7.7 de la Manzana M-7, por un importe total de 186.250 euros.

Polígono Industrial Villa de Rota

Con fecha 24 de enero de 2013, la Entidad Dominante formalizó con el Ayuntamiento de Rota la compraventa de la Manzana ID3 del Sector RI 1 del Parque Empresarial Villa de Rota situado en dicha localidad, con una superficie total de 7.407,83 metros cuadrados y por importe de 1.690.000 euros, para la construcción y promoción de un conjunto de 28 naves industriales.

En el mismo acto, se formaliza adicionalmente un Convenio de promoción y comercialización entre la Entidad Dominante y el Ayuntamiento de Rota, por el que éste último se compromete a la adquisición de todas aquellas naves que, en el plazo de doce meses desde el certificado final de obras no se hubieran vendido. Como garantía de cumplimiento de este compromiso, el Ayuntamiento entregó a cuenta el importe de 1.690.000 euros, recogido en el Pasivo No Corriente del Balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2015 y 2016.

Por otra parte, con fecha 22 de octubre de 2012, la Entidad Dominante recibió una subvención del Ministerio de Industria, Energía y Turismo por importe de 1.772.853 para la financiación de la adquisición de dichos terrenos, que se cobró el 15 de enero de 2013 (Véase notas 14 y 16.c)

Durante el ejercicio 2016 se han elevado ha público las compraventas de 17 naves, que han arrojado unos ingresos de 1.255.909 euros. Asimismo, con anterioridad a la formulación de estas cuentas, se han elevado a público la compraventa de otras dos naves.

Urbanización de parcelas y construcción de 31 naves en Palmones-

Con fecha 21 de noviembre de 2002 el Grupo adquirió un terreno sito en Los Barronales, en las proximidades de la localidad de Palmones, en el término municipal de Los Barrios, habiéndose adquirido compromisos de inversiones en infraestructuras, habiéndose realizado, a 31 de diciembre de 2012 en su totalidad.

En la partida “Obra en curso” del Balance de situación adjunto se recoge el coste imputado a la superficie adquirida, cuya recuperación prevé realizarse mediante la enajenación de parcelas, existiendo a fecha de cierre del ejercicio una reserva sobre una parte de la superficie total. Según se indica en la Nota 16.a, las existencias se encuentran hipotecadas en garantía de determinadas deudas financieras, ascendiendo el valor neto contable de las mismas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 a 11.999.283 euros.

El Grupo solicitó en el ejercicio 2013 valoraciones de dichas parcelas a expertos independientes, que arrojaron un valor de mercado por importe de 12.444.052 euros, recogiendo la diferencia entre el coste y el valor de mercado en la partida “Deterioros y Pérdidas – Deterioro y Resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2015 el Grupo traspasó a Existencias de productos terminados el anticipo entregado a cuenta en el ejercicio 2008 por importe de 300.000 €, al firmarse el Acta de Entrega de los inmuebles.

13. Patrimonio Neto y Fondos propios

Reservas en sociedades consolidadas-

El desglose por sociedades del epígrafe “Reservas en sociedades consolidadas por integración global, proporcional” al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<i>Integración global-</i>		
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.	22.826.575	23.723.849
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	(19.493.738)	(19.731.414)
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	(392.137)	(47.770)
Aparcamiento Zona Franca, S.L.U.	290.343	291.109
Total reservas de sociedades consolidadas por integración global	3.231.043	4.235.774
<i>Integración proporcional-</i>		
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A.	(3.620.633)	(3.203.249)
Powerastersolar 2009, S.L.	23.194	61.772
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	16.569	(3.414)
Total reservas de sociedades consolidadas por integración proporcional	(3.580.870)	(3.144.891)
Total reservas de sociedades consolidadas	(349.827)	1.090.883

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

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

	Resultado del ejercicio	
	2016	2015
	Atribuido a la Entidad Dominante	Atribuido a la Entidad Dominante
Consortio de la Zona Franca de Cádiz	(10.678.570)	(11.596.384)
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.	(1.051.943)	(3.111.868)
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	(418.396)	160.503
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	(24.643)	(41.171)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	(202.199)	(845.616)
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	6.895	(766)
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A.	(253.972)	(417.384)
Powerastersolar 2009, S.L.	57.260	(38.578)
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	13.527	19.985
Ajustes de consolidación (*)	4.314.906	2.932.058
	(8.237.134)	(12.939.221)

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

Intereses de socios externos-

El saldo incluido en este epígrafe del balance de situación consolidado recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades consolidadas dependientes. Asimismo, el saldo que se muestra en el epígrafe "Resultado atribuible a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta representa la participación de dichos accionistas minoritarios en el resultado del ejercicio. No ha habido ningún movimiento en el ejercicio 2016. Los movimientos acaecidos en el ejercicio 2015 fueron los siguientes:

2015

	Euros						
	Saldo bruto 31.12.15	Provisiones 31.12.15	Saldo neto 31.12.15	Participación en resultados del ejercicio	Saldo bruto 31.12.15	Provisiones 31.12.15	Saldo neto 31.12.15
García y Gallardo Gestión y Control, S.L.							
Por Corporación Alimentaria Quality, S.A.	8.233.838	(8.233.838)	-	-	8.233.838	(8.233.838)	-
Por Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A.	4.172	-	4.172	4.172	4.172	-	4.172
Cía. Hortofrutícola Vega la Apreciada, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Por Corporación Alimentaria Quality, S.A.	1.176.263	(1.176.263)	-	-	1.176.263	(1.176.263)	-
	9.414.273	(9.410.101)	4.172	4.172	9.414.273	(9.414.273)	-

El importe de "socios externos" corresponde a los minoritarios existentes en las sociedades "Corporación Alimentaria Quality, S.A." y "Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A."; en el primero de los casos, y como consecuencia de las pérdidas registradas en los ejercicios 2004 a 2013 por la citada sociedad, el importe correspondiente a dichos "Intereses de socios externos" resulta un saldo deudor por un importe total de 9.408.029 euros, correspondiendo a las sociedades "García y Gallardo Gestión y Control, S.L." y "Compañía Hortofrutícola Vega la Apreciada, S.A".

En ejercicios anteriores, el Grupo ha incurrido en pérdidas por un importe total de 8 millones de euros, que han minorado significativamente su situación patrimonial. Como consecuencia de lo anterior y, básicamente, por la estructura de balance del Grupo, donde las inversiones en activos se encuentran localizadas en el activo no corriente, el balance al 31 de diciembre de 2016 adjunto presenta un desequilibrio financiero al ser mayor el exigible a corto plazo que el activo corriente en, aproximadamente, 99 millones de euros frente a los 60 millones de euros de 2015. La Entidad Dominante ha recibido en los

ejercicios 2014 y 2015 por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, unas aportaciones patrimoniales por importe de 20.000.000 euros, que se estiman puedan continuar en el ejercicio 2017 y futuros.

Por otra parte, el Grupo, en virtud de la Norma de Valoración 18 del Plan General de Contabilidad, no registra en su Patrimonio Neto dentro de la partida de Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos, el importe de las ayudas no reintegrables recibidas hasta que no se cumplan las condiciones establecidas para su concesión, esto es, hasta que no hayan sido auditadas por el Organismo concedente de la misma. Por este motivo, a 31 de diciembre de 2016 se mantiene un importe de 40.554.828 euros en concepto de Ayudas solicitadas correspondientes a Fondos FEDER dentro del P.O. Andalucía 2007-2013, que pasaran a formar parte del Patrimonio Neto en cuanto, bajo este criterio, sean consideradas Ayudas No Reintegrables

Por otra parte, con anterioridad a la formulación de estas cuentas anuales, tal y como se indica en la Nota 22 de Hechos Posteriores, la Entidad Dominante ha firmado un contrato de préstamo con varias Entidades por un importe de 70.000.000 euros, con el objetivo de cancelar deuda financiera actual a tipos de interés más altos que el otorgado en dicha póliza. Este préstamo, que no supone un aumento del endeudamiento de la Entidad, trae como consecuencia directa el traspaso a vencimientos a largo plazo de las cuotas a amortizar en los ejercicios siguientes, así como un ahorro neto en los costes financieros de los próximos ejercicios. De este modo, se mejora, de manera directa, el desequilibrio financiero anteriormente expuesto. En consecuencia de todo esto, estas cuentas anuales se han formulado atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

14. Subvenciones

El detalle de las subvenciones de capital concedidas al Grupo Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuales forman parte del Patrimonio Neto es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Subvenciones de capital no reintegrables	56.332.000	54.724.040
Otras Subvenciones por Derechos de Uso de Instalaciones	77.450	232.350
Subvenciones de tipos de interés de préstamos MINER no reintegrables (Notas 4.e)	195.397	397.762
	56.604.847	55.354.153

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables concedidas al Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedido (*)		Traspaso a Resultados		Efecto impositivo	Saldo a 31/12/2016
					Saldo a 31/12/2015	Concedida durante el ejercicio 2016	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2016		
1	CEICE * Junta de Andalucía	2014	Luminarias Carranza	20%	14.279	14.279	3.307	1.714	(2.315)	6.944
2	CEICE * Junta de Andalucía	2014	Luminarias Glorieta	20%	4.717	4.717	1.063	566	(772)	2.316
3	CEICE * Junta de Andalucía	2014	Luminarias Altura	20%	5.128	5.128	1.205	615	(827)	2.481
4	CEICE * Junta de Andalucía	2016	Fotovoltaica Altura	20%	-	17.278	-	5.298	(3.035)	8.945
5	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.740.802	3.740.802	3.394.167	76.612	-	3.664.190
6	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81%	987.226	987.226	2.697.776	59.725	-	927.501
7	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (a)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	3.511.599	1.521.328	17.512.373	299.118	-	4.733.874
8	Ministerio de Industria y Energía	2000	Inf.Tecnologica	70,00%	191.051	191.051	1.056.908	18.466	-	172.585
9	Ministerio de Hacienda (b)	Annual	Recinto Interior	75%-25%	21.525.587	2.441.988	493.448	89.562	-	23.878.013
10	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación	2001	P.I.El Olivar	54,50%	1.642.671	1.642.671	4.367.450	-	-	1.642.671
11	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2001	Inf.Ind.RIZF	5,55%	1.765.176	1.765.176	655.172	73.635	-	1.691.541
12	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	497.208	497.208	-	-	-	497.208
13	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50,00%	874.934	874.934	177.066	15.614	-	859.320
14	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50,00%	10.778	10.778	71.222	5.832	-	4.946
15	Ministerio de Industria y Energía (d)	2007	Varadero Embarcaciones	19,74%	318.481	318.481	66.753	5.320	-	313.161
16	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	P.I. Los Isletes	35,43%	330.624	330.624	62.723	5.019	-	325.605
17	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	Naves Nido P.I.El Olivar	46,21%	686.359	686.359	67.306	11.072	-	675.287
18	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	Naves Siles RIZF	34,98%	647.277	647.277	249.330	10.460	-	636.817
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	587.330	587.330	-	9.341	-	577.989
20	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP	2008	Nave RIZF	40,00%	2.494.847	2.494.847	577.607	40.330	-	2.454.517
21	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2009	Plan Sierra Industrial	14,12%	847.225	847.225	36.507	-	847.225	-
22	Comisión de la Unión Europea FEDER P.O.Andalucía (d)	2007-2013	-	80,00%	12.948.700	12.948.700	88.785	265.807	-	12.682.893
23	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (e)	2010	ISARCES	50,00%	-258	(258)	-	(258)	-	-
24	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2011	CERISECOR	50,00%	12.515	12.515	67.995	6.564	5.950	-
25	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (f)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de Rota	50,00%	1.090.000	1.090.000	-	516.801	-	573.199
					54.734.254	3.980.594	31.648.164	1.517.214	846.227	56.332.001

Nº	Concesionario de la Subvención	Año	Objeto	% Ayuda	Importe concedida (*)		Traspaso a Resultados		Otros traspasos (Regulariz.)	Saldo a 31/12/2015	
					Saldo a 31/12/2014	Concedida durante el ejercicio 2015	En ejercicios anteriores	En el ejercicio 2015			
1	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 1)	1993-1994	Area Industrial	48,81%	3.817.205	-	3.817.205	3.317.764	-	3.740.802	
2	Comisión de las Comunidades Europeas (Ayudas FEDER Fase 2)	1996-1999	Zona Fiscal	48,81	1.046.950	-	1.046.950	2.638.052	-	987.226	
3	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER Parque Empresarial) (a)	1994-1997	Parque Empresarial	62,40%	3.658.772	-	3.658.838	17.365.134	-	3.511.599	
4	Ministerio de Industria y Energía	2000	Inf.Tecnologica	70%	209.513	-	209.513	1.038.446	-	191.051	
5	Ministerio de Hacienda (b)	Anual	Recinto Interior	75%-25%	20.710.854	904.294	21.615.148	403.887	-	21.525.587	
6	Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación	2001	P.I.El Olivar	-	1.712.606	-	1.712.606	4.297.515	-	1.642.671	
7	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2001	Inf.Ind.RIZF	54,50%	1.830.945	-	1.830.945	589.403	-	1.765.176	
8	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Aeronautica	5,55%	497.208	-	497.208	-	-	497.208	
9	Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER)	2000-2006	Naves Ind.RIZF	50%	890.546	-	890.546	161.454	-	874.934	
10	Ministerio de Ciencia y Tecnología	2003	Ind.Tecnologica RIZF	50%	16.608	-	16.608	65.392	-	10.778	
13	Ministerio de Industria y Energía (d)	2007	Aradero Embarcaciones	20%	323.801	-	323.801	31.599	-	318.481	
14	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	P.I. Los Isletes	35%	335.643	-	335.643	112.790	-	330.624	
15	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	Naves Nido P.I.El Oliva	46,21%	697.431	-	697.431	55.681	-	686.359	
16	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	Naves SÍos RIZF	34,98%	657.737	-	657.737	52.263	-	647.277	
17	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2008	Nave Prod.Pesca RIZF	7,20%	596.671	-	596.671	57.965	-	587.330	
18	Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación IFOP	2008	Nave RIZF	40,00%	2.535.177	-	2.535.177	209.000	-	2.494.847	
19	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (*)	2009	Plan Sierra Industrial	14,12%	847.225	-	847.225	-	-	847.225	
20	Comisión de la Unión Europea.FEDER P.O.Andalucía (d)	2007-2013	-	80%	11.767.974	1.446.534	13.214.508	311.799	-	12.948.700	
21	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (e)	2010	ISARCES	50,00%	8.421	-	8.421	27.828	-	8.679	
22	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	2011	CERISECOR	50%	33.305	-	33.305	67.995	-	12.515	
23	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (f)	2012	Naves Industriales en Polígono Villa de	50%	1.772.853	-	1.772.853	-	-	682.853	
24	CEICE * Junta de Andalucía	2014	Luminarias Carranza	20%	9.536	-	9.536	1.564	-	8.229	
25	CEICE * Junta de Andalucía	2014	Luminarias Gloriaeta	20%	3.172	-	3.172	487	-	2.741	
26	CEICE * Junta de Andalucía	2014	Luminarias Altura	20%	3.411	-	3.411	579	-	2.942	
					53.983.562	2.350.828	56.334.456	30.806.599	928.298	685.962	54.724.300

(a) Con fecha 24 de abril de 2016 la Entidad Dominante recibió, por parte de la Dirección General de Fondos Comunitarios el importe que se indica como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 24 de junio de 2015 que anulaba la Decisión de la Comisión C (2009) de 30 de noviembre de 2009.

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

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 Grupo 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 2016 y 2015 (véase Nota 15).

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2016
Obligaciones con el personal	1.695.341	44.261	(376.648)	-	1.362.954
Otras provisiones a largo plazo	11.989.316	-	(4.537.445)	(4.321.639)	3.130.232
Total Provisiones a largo plazo	13.684.657	44.261	(4.914.093)	(4.321.639)	4.493.185

Con fecha 23 de septiembre de 2015 la Entidad Dominante recibió un escrito de la Sección de Enjuiciamiento del Tribunal de Cuentas relativo al procedimiento de reintegro por alcance por responsabilidades contables directas contra D. Manuel Rodríguez de Castro y D. Miguel Osuna Molina, mediante el cual se requería, según Diligencia de Ordenación dictada el 15 de septiembre, que la Entidad efectuara la contracción del importe de 4.321.639 euros en la correspondiente cuenta de su presupuesto de ingresos. Asimismo, aplicando el criterio de prudencia, se procedió a dotar este mismo importe en las cuentas del ejercicio 2015. Durante el ejercicio 2016 se ha procedido a traspasar dicho deterioro minorando la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Activo No corriente del Balance de Situación adjunto donde se encuentra recogida la cuenta a cobrar deteriorada.

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio 2015, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2015
Obligaciones con el personal	2.203.782	2.809	(511.250)	-	1.695.341
Otras provisiones a largo plazo	6.923.197	5.027.732	(645.151)	683.538	11.989.316
Total Provisiones a largo plazo	9.126.979	5.030.541	(1.156.401)	683.538	13.684.657

Obligaciones con el personal-

Con fecha 31 de marzo de 2008 el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante 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 4.1).

Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha atendido pagos por estos conceptos por un importe total de 375.928 (436.332 euros en 2015), registrando un cargo por este importe en el epígrafe “Provisiones a largo plazo-Obligaciones con el personal” antes citado.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 1.357.942 euros (1.685.769 euros en 2015) equivalente al valor actual de las retribuciones y otros pagos comprometidos a dicha fecha, habiendo registrado un deterioro por importe de 48.101 euros con cargo al epígrafe “Gastos de Personal – Provisiones” de la Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 adjunta (en el ejercicio 2015 se revirtió dicho deterioro por importe de 71.595 euros)

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

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

Hipótesis Actuariales	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Tipo de interés técnico	0,10%	0,46%
Tablas de mortalidad	PERM/F-2000P	PERM/F-2000P
Tasa anual de crecimiento de los salarios	1,50%	1,20%
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.

Otras provisiones a largo plazo-

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las cuentas incluidas en esta partida ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 15)	Saldo al 31/12/2016
Provisión por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	3.071.515	-	(2.754.511)	-	317.004
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	1.909.630	-	(1.782.934)	-	126.696
Provisiones Procedimiento por Alcance	4.321.639	-	-	(4.321.639)	-
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	2.597.417	-	-	-	2.597.417
Otros	89.114	-	-	-	89.114
Total Otras Provisiones	11.989.315	-	(1.782.934)	(4.321.639)	3.130.231

	Euros				
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Retiros	Trasposos (Nota 15)	Saldo al 31/12/2015
Provisiones para responsabilidades (Intereses de demora)	1.209.318	785.613	(79.520)	-	1.915.411
Provisiones Procedimiento por Alcance		4.321.639			4.321.639
Provisiones para responsabilidades (obligaciones contractuales) (a)	5.508.834	-	(645.151)	683.538	5.547.221
Otros	205.045	-			205.045
Total Otras Provisiones	6.923.197	5.107.252	(724.671)	683.538	11.989.316

- (a) El Grupo tiene registrada esta provisión para la cobertura de los costes a asumir por la Entidad Dominante en relación con la construcción de una infraestructura para suministro eléctrico, la cual abastecerá en un futuro a una amplia zona situada en la Unidad de Ejecución "El Olivar" (Barbate), en la que la Entidad Dominante es titular de una serie de parcelas, algunas de las cuales fueron enajenadas en ejercicios anteriores.
- (b) En el ejercicio 2016 se ha cancelado la mayor parte de la deuda relativa a las liquidaciones por Impuestos Especiales pendientes de resolución judicial quedando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2016 un importe de 317.004 euros (3.071.515 euros en 2015)

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 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
Banco Santander	9.750	Dirección General de Política Energética y Minas	Instalaciones Fotovoltaicas
Banco Santander	16.139	Comunidad de Bienes Mar de Cádiz, SL.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	16.748	Poeta Nieto, SL.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	22.679	Miradores de Cádiz SL	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	200	Dirección General de Políticas y Minas	Instalación Fotovoltaica Naves Recinto Interior Zona Franca
La Caixa	44.732	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	842.485	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamo Ministerio de industria
Caja Rural de Jaén	100.000	Solar Jienense, SL.	Devolución deuda por préstamo
Banco Popular	54.665	AEAT	Deposito 40,000 pignorado

Ejercicio 2015

Entidad avalista	Euros	Entidad receptora	Garantía
AVALES CONSTITUIDOS			
Banco Santander	9.550	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
Banco Santander	22.679	Miradores de Cádiz S.L.	Canon Usufructo OPVIA
Banco Santander	200	Dirección General de Políticas y Minas	Instalación Fotovoltaica Naves Recinto Interior Zona Franca
La Caixa	58.729	Servicios Documentales de Andalucía, S.A.	Devolución deuda por préstamo
Unicaja	61.979	Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.	Deuda tributaria exigible con motivo del depósito distinto del aduanero
Unicaja	1.090.759	Quality Food Industria Alimentaria S.A.U.	Devolución deuda préstamos Ministerio de Industria
Caja Rural de Jaén	1.013.680	Solar Jiennense, S.L.	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 la Entidad Dominante a “Quality Food Industria Alimentaria, S.A.”, 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.

Durante el ejercicio 2012 se conoció que la cesión gratuita de las 5 acciones iniciales a DEZF, por parte de Manuel García Gallardo en virtud del acuerdo de 2 de mayo de 2001, suscrito por Miguel Osuna y Manuel García Gallardo no era completamente gratuita, en la medida que DEZF (Sogebac) debía abonar los dividendos pasivos correspondientes a sus acciones, 19.335 euros.

Con fecha 5 de octubre de 2012 se procedió a presentar escrito solicitando la imputación de Miguel Osuna por delitos de malversación. Este ha sido admitido por el Juzgado que dictó Auto de procesamiento por considerar la existencia de indicios delictivos en su actuación.

Durante los ejercicios 2014 y 2015 se han practicado testificales solicitadas por las distintas acusaciones personadas. Como consecuencia de estas, algunos de los citados como testigos han declarado luego como imputados. El juzgado ha dictado Auto de elevación a Procedimiento Abreviado, y se ha presentado escrito de acusación por parte de la Abogacía General del Estado, habiéndolo presentado igualmente el resto de las partes acusadoras durante 2016. A fecha de formulación de estas cuentas la Audiencia Provincial está resolviendo los distintos recursos presentados contra el auto y otros conexos.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad 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 el Grupo, sin que ello suponga quebranto adicional alguno para la misma.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2016, 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 sin encontrarse bienes o derechos sobre los que ejercitarse dicha ejecución.

Depósito Franco de Algeciras

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

Posteriormente se ha tenido conocimiento de que las autoridades polacas han comunicado a las autoridades españolas de que la mercancía no ha sido descargada en el almacén indicado en el segundo documento de acompañamiento, siendo éste cancelado por el destino al no recepcionar la mercancía en el plazo autorizado. Debido a los hechos descritos, y con objeto de evitar las posibles consecuencias fiscales y penales para la sociedad del grupo Desarrollos Empresariales de la Zona Franca SA, se ha presentado una denuncia ante las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado y una querrela en los Juzgados competentes de Algeciras por la comisión de presuntos delitos de estafa y robo.

Con fecha 10 de mayo de 2012 se inició procedimiento administrativo contra DEZF S.A., cuyo último trámite ha sido la firma del Acta de Disconformidad el 3 de julio de 2012, donde se realizaba propuesta de liquidación provisional de impuestos especiales. Este procedimiento ha sido suspendido por orden judicial mediante Auto de fecha 13 de agosto de 2012, ratificándose posteriormente el 5 de noviembre de 2012.

Como consecuencia de las actuaciones inspectoras iniciadas por la Administración Tributaria, se detectó que en los meses de marzo, abril, agosto y noviembre de 2009, y en marzo y junio de 2010, el mismo cliente del Depósito Fiscal, dio instrucciones a la sociedad para expedir con destino a Suecia seis partidas de tabaco. Se elaboraron documentos de acompañamiento con dicho destino, y se recibieron sellados por el destinatario, resultando ser dichos sellos falsos, ya que las autoridades suecas manifiestan que la mercancía no ha sido recibida en destino. Por dicho motivo, la entidad participada DEZF SA, ha ampliado la querrela presentada el 29 de mayo ante los Juzgados de Algeciras.

Asimismo, se inició procedimiento administrativo el 3 de julio de 2012 contra Desarrollos Empresariales Zona Franca S.A., habiendo sido suspendido por orden judicial mediante Auto del 13 de agosto de 2012, ratificado posteriormente el 5 de noviembre de 2012. El 11 de julio de 2013, la Audiencia Provincial de Cádiz revocó dicha suspensión mediante el Auto 405/13. El 13 de Agosto de 2013 se presentó solicitud de mantenimiento de la situación de suspensión cautelar de la ejecución del acto administrativo ante la Dependencia de recaudación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria.

No obstante, los administradores del Grupo decidieron dotar una provisión de riesgos y gastos que a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 1.256.101 euros. 1.123.993 euros de principal y 132.108 euros de intereses calculados hasta julio de 2014.

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

Al igual que en el caso anterior, los Administradores del Grupo han analizado la información jurídica facilitada por el bufete de abogados RZS, Abogados y Asesores Tributarios, contratados por la sociedad para la defensa de sus intereses si fuera necesario, y desde los puntos de vista penal y fiscal.

Desde el punto de vista penal y con objeto de que se esclarezcan los hechos y se exonere de responsabilidad a la sociedad, se ha ampliado con fecha 29 de mayo de 2012 la querrela presentada por los hechos anteriores en los Juzgados competentes de Algeciras por la comisión de presuntos delitos de robo y estafa.

Desde el punto de vista fiscal se inició procedimiento administrativo el 3 de julio de 2012, contra el socio de la compañía, la sociedad del grupo Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.A.U.

Este procedimiento administrativo también ha sido suspendido por orden judicial mediante Auto de 13 de agosto de 2012, ratificado posteriormente el 5 de noviembre de 2012.

El 11 de Julio de 2013, como consecuencia del recurso de apelación formulado por la AEAT asistida por el Abogado del Estado, la Audiencia Provincial de Cádiz dictó auto revocando la medida cautelar de suspensión del procedimiento administrativo, por lo que el 22 de julio de 2013 se dicta la liquidación tributaria de 2.157.419 euros de cuota más 392.550 euros de intereses. El 27 de febrero de 2015 y el 18 de marzo de 2015, se interpusieron Recursos de Alzada ante el Tribunal Económico Administrativo Central, contra las Resoluciones del TEARA que desestimó la Reclamación Económico Administrativa interpuesta, estándose a la fecha de formulación de estas cuentas a la espera de la resolución de ambos recursos.

En julio de 2015 se reciben recargos de apremio por importe de 743.333 euros y se inician los embargos, reduciéndose la deuda por esta vía en 1.686.235 euros en el ejercicio 2015. Adicionalmente, el Grupo registra los intereses de demora devengados hasta el 31 de diciembre de 2015 que ascienden a 297.752 euros, siendo por tanto el importe total de la provisión a 31 de diciembre de 2015 de 3.071.515 euros. Durante el ejercicio 2016 se han provisionado los intereses por importe de 91.705 euros, atendiendo a las liquidaciones facilitadas por Hacienda, y se han cancelado un total de deuda por importe de 2.846.216 euros a través de compensaciones y embargos de créditos, existiendo un saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2016 de 317.004 euros,

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	82.534.022	90.907.712	396	28.406.820	82.534.418	119.314.532
Derivados	-	-	948.884	1.159.379	948.884	1.159.379
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	107.222.526	89.748.334	107.222.526	89.748.334
Total	82.534.022	90.907.712	108.171.807	119.314.533	190.705.829	210.222.245

El saldo de las cuentas que recogen la totalidad de los pasivos financieros a corto plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar						
Deudas con carácter financiero	23.867.279	22.546.495	55.823.025	46.518.947	79.690.304	69.065.442
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Véase Nota 20)	-	-	760.828	759.800	760.828	759.800
Fianzas						
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	36.185.275	22.007.009	36.185.275	22.007.009
Total	23.867.279	22.546.495	92.769.128	69.285.756	116.636.407	91.832.251

16.a. Deudas con entidades de crédito

El detalle de “Deudas con entidades de crédito” recogido en el Pasivo del Balance de situación adjunto, y bajo los criterios definidos por el ICAC, para el ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

2016							
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	4.620.000	4.618.823		Eu12M + 4%	30/09/2016	02/10/2017
Póliza de crédito (b)	Caja Sur	500.000	476.969		0,0495	23/11/2016	23/11/2017
Préstamo (c)	Banco Popular	1.500.000	137.988	583.076	Eu12M + 2,5% - Suelo 4%	29/10/2009	29/10/2021
Préstamo (d)	Banco Popular	3.500.000	177.356	1.481.135	Eu12M + 2,5% - Suelo 4%	08/01/2010	08/01/2025
Préstamo (e)	Banco Popular	4.300.000	400.000	400.000	0,075	20/12/2013	20/12/2018
Préstamo (f)	BANKIA	2.000.000	215.834	72.125	Eu6M + 0,45%	28/04/2008	28/04/2018
Préstamo (g)	BANKIA	4.560.000	301.323	2.898.768	Eu6M + 1,25%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (h)	BBVA	14.300.000	1.002.058	11.822.246	EURIBOR+ 3,75%	29/04/2014	30/04/2028
Préstamo (i)	BBVA	1.255.000	80.109	1.029.202	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (j)	BSCH	521.105	28.861	445.578	EU 12m + 4,5 (SWAP tipos)	14/07/2004	14/03/2029
Préstamo (j)	BSCH	1.130.266	64.281	956.858	EU 12m + 4,5 (SWAP tipos)	30/04/2008	28/02/2029
Préstamo (k)	BSCH	6.021.619	341.218	5.341.783	EU 3m + 5,5	30/04/2014	30/04/2029
Préstamo (l)	BSCH	8.400.000	736.935	6.458.225	EU 12m + 4,5	30/04/2014	14/03/2025
Préstamo (n)	BSCH	6.200.000	351.484	5.110.007	EU 12m + 4,5 (SWAP tipos)	30/04/2014	30/04/2029
Préstamo (o)	BSCH	7.000.000	5.545.904	1.406.760	EU 12m + 4,00	30/12/2015	30/12/2025
Préstamo (p)	La Caixa	4.500.000	242.282	3.868.462	EURIBOR + 5,5	23/04/2007	01/01/2029
Préstamo (q)	La Caixa	2.500.000	119.307	1.533.658	EURIBOR + 1,25	17/04/2008	16/04/2028
Préstamo (r)	La Caixa	7.000.000	412.179	4.961.659	0,0505	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (s)	La Caixa	2.000.000	200.000	750.000	EURIBOR + 3,00	02/06/2011	01/07/2021
Préstamo (t)	La Caixa	1.072.024	219.930	296.681	EURIBOR+ 0,70%	22/04/2004	22/04/2019
Préstamo (u)	La Caixa	64.980	9.530	5.590	EURIBOR+2,5	30/06/2011	31/07/2018
Préstamo (v)	La Caixa	6.000.000	329.125	5.145.832	EURIBOR + 5,5	20/12/2013	01/01/2029
Préstamo (w)	La Caixa	286.349	18.990	217.589	0,045	30/09/2013	01/01/2028
Préstamo (x)	Unicaja	4.200.000	204.614	3.003.692	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (y)	Unicaja	6.690.000	362.015	5.378.536	EU 3m + 4,50	25/04/2014	25/04/2029
Préstamo (z)	Unicaja	120.000	27.125	28.479	EU 12m + 5,50	26/02/2014	26/02/2019
Préstamo (aa)	Bankinter	1.168.000	63.166	999.254	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2030
Préstamo (bb)	Bankinter	1.100.000	734.248		0,03	30/11/2016	28/02/2017
Préstamo (cc)	Caja Rural	10.418.000		6.603.514	EURIBOR + 4	13/01/2015	13/01/2018
Préstamo (dd)	Caja Rural	2.414.000	83.443	2.256.981	EURIBOR + 4	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (ee)	Caja Rural	1.200.000	66.914	1.058.544	EURIBOR + 3	30/10/2015	30/10/2030
Préstamo (ff)	Caja Rural	4.476.177	4.476.177		Eu 12m + 3,5	30/10/2015	28/09/2017
Préstamo (gg)	Cajamar Caja Rural	2.010.000	90.780	1.476.749	EURIBOR + 2%	03/05/2011	23/05/2030
Préstamo (hh)	La Caixa	167.828	14.244	30.488	EURIBOR + 2,75%	01/01/2010	01/01/2020
Leasing (ii)	Banco Popular	42.000	1.602		0,0634	24/02/2012	01/02/2017
Leasing (ii)	Banco Popular	24.000	920		0,0634	24/02/2012	01/02/2017
Préstamo (jj)	BBK Cajasur	2.885.068	778.823	4.860.116	0,045	21/11/2002	21/11/2025
Préstamo (kk)	Caja Rural	1.400.000	117.379	782.624	Euribor + 2. Mínimo 4,5%	23/11/2011	23/11/2023
Préstamo (ll)	Cajamar	834.400	15.610			21/12/2011	21/12/2017
Préstamo (mm)	Cajamar	1.000.000	188.220	720.417	0,0395	07/06/2016	07/06/2021
Préstamo (nn)	CajaRural	57.117	12.186	13.061	0,07	02/12/2013	04/12/2018
Préstamo (nn)	CajaRural	20.513	4.376	4.691	0,07	02/12/2013	04/12/2018
Préstamo (nn)	CajaRural	18.867	4.025	4.314	0,07	02/12/2013	04/12/2018
Préstamo (nn)	CajaRural	53.069	11.322	12.135	0,07	02/12/2013	04/12/2018
Préstamo (nn)	CajaRural	15.037	3.153	4.262	0,07	20/02/2014	20/02/2019
Deuda por intereses			576.451				
		TOTALES	23.867.278	82.023.091			

2015							
Tipo de operación	Entidad Financiera	Euros			Tipo de Interés	Fecha de Concesión	Fecha de Vencimiento
		Importe Concedido/	Vencimiento a corto plazo	Vencimiento a largo plazo			
Póliza de crédito (a)	BANKIA	6.250.000	5.219.888	-	4,93%	02/10/2015	02/10/2016
Póliza de crédito (b)	Caja Sur	500.000	318.108	-	5,50%	06/11/2015	06/11/2016
Préstamo (c)	Banco Popular	1.500.000	132.586	721.064	4,00%	29/10/2009	29/10/2021
Préstamo (d)	Banco Popular	3.500.000	170.413	1.658.490	4,00%	08/01/2010	08/01/2025
Préstamo (e)	Banco Popular	3.341.709	0	0	7,50%	09/05/2013	09/07/2015
Préstamo (f)	Banco Popular	4.300.000	400.000	800.000	7,50%	09/05/2013	20/12/2015
Préstamo (g)	BANKIA	2.000.000	214.687	288.036	EURIBOR + 0,86	28/04/2008	28/04/2018
Préstamo (h)	BANKIA	4.560.000	271.421	3.224.446	Euribor + 1,79%	12/02/2012	12/01/2027
Préstamo (i)	BBVA	14.300.000	881.632	12.831.241	EURIBOR+ 3,75%	29/04/2014	30/04/2028
Préstamo (j)	BBVA	1.255.000	71.210	1.109.393	EURIBOR + 2,50%	17/11/2014	30/11/2029
Préstamo (j)	BBVA	1.545.000	216.982	0	EURIBOR + 3%	17/11/2014	31/05/2016
Préstamo (k)	BSCH	521.105	27.061	474.694	5,04%	14/07/2004	14/03/2029
Préstamo (l)	BSCH	1.130.266	60.299	1.021.969	5,04%	30/04/2008	28/02/2029
Préstamo (m)	BSCH	6.021.619	320.282	5.465.237	5,08%	30/04/2014	30/04/2029
Préstamo (n)	BSCH	8.400.000	697.663	7.200.227	5,75%	02/09/2014	14/03/2025
Préstamo (o)	BSCH	6.200.000	330.179	5.658.209	5,04%	01/07/2008	01/03/2029
Préstamo (p)	BSCH	7.000.000	5.447.336	1.552.664	EURIBOR + 4%	30/12/2015	30/12/2025
Préstamo (q)	La Caixa	4.500.000	227.801	4.111.364	EURIBOR + 5,5	26/04/2007	01/01/2029
Préstamo (r)	La Caixa	3.360.000	114.922	1.652.964	EURIBOR + 1,25	17/04/2008	16/04/2028
Préstamo (s)	La Caixa	7.000.000	360.813	5.373.838	EURIBOR + 0,75	26/09/2008	26/03/2025
Préstamo (t)	La Caixa	2.000.000	200.000	950.000	EURIBOR + 3,00	02/06/2011	01/07/2021
Préstamo (u)	La Caixa	2.500.000	217.580	516.697	EURIBOR+ 0,70%	22/04/2004	22/04/2019
Préstamo (v)	La Caixa	120.000	9.454	15.120	EURIBOR+2,5	30/06/2011	31/07/2018
Préstamo (w)	La Caixa	6.000.000	305.616	5.476.444	EURIBOR + 5,5	20/12/2013	01/01/2029
Préstamo (x)	La Caixa	286.349	16.726	236.607	4,50%	30/09/2013	01/01/2028
Préstamo (y)	Unicaja	4.200.000	191.847	3.209.955	EURIBOR + 1,5	23/01/2009	23/01/2029
Préstamo (z)	Unicaja	6.690.000	342.113	5.742.709	4,58	25/04/2014	25/04/2029
Préstamo (aa)	Unicaja	120.000	23.747	55.678	5%	26/02/2014	26/02/2019
Préstamo (bb)	Bankinter	1.168.000	65.067	1.058.960	EURIBOR + 3,50	16/03/2015	16/03/2017
Préstamo (cc)	Caja Rural	10.400.000	-	8.965.020	EURIBOR + 4	13/01/2015	13/01/2017
Préstamo (cc)	Caja Rural	2.414.000	73.576	2.340.424	EURIBOR + 1	13/01/2015	13/01/2034
Préstamo (dd)	Caja Rural	1.200.000	63.914	1.125.628	EURIBOR + 3	30/10/2015	30/10/2030
Préstamo (dd)	Caja Rural	4.476.177	4.476.177	-	3,61%	30/10/2015	30/10/2016
Préstamos (ee)	Cajamar	2.371.800	150.598	1.647.166	EURIBOR + 2% - 7%	03/05/2011 -22/02/2013	23/05/2003 -22/02/2018
Préstamo (ff)	La Caixa	167.828	13.997	44.731	EURIBOR + 2,75%	01/01/2010	31/12/2019
Leasings (gg)	Banco Popular	66.000	14.563	2.517	6,34%	24/02/2012	01/02/2017
Leasing (hh)	Santander	27.634	4.848	0	6,20%	13/03/2013	01/06/2016
Préstamo (ii)	BBK Cajasur	5.770.135	255.085	5.383.854	4,50%	21/11/2002	21/11/2025
Préstamo (jj)	Caja Rural	1.400.000	112.984	900.696	Euribor + 2. Mínimo 4,5%	23/11/2011	23/11/2023
Préstamo (kk)	Cajamar	834.400	182.588	15.610	EURIBOR + 3%	21/12/2011	21/12/2017
Préstamo (ll)	Cajamar	30.264	5.792	2.537	7%	19/05/2011	19/05/2017
Préstamos (mm)	CajaRural	164.603	32.712	73.527	7%	02/12/2013-20/02/2014	04/12/2018-20/02/2019
Deuda por intereses	-	-	304.230	-	-	-	-
			22.546.495	90.907.713			

Descripción de las pólizas y préstamos vigentes a 31 de diciembre de 2016

- (a) Póliza de crédito concedida a la Entidad Dominante en ejercicios anteriores, y renovada el 30 de septiembre de 2016 por un importe máximo de 4.620.000 euros, vencimiento a 12 meses y cancelaciones anticipadas trimestrales de 150.000 euros cada una.
- (b) Póliza de crédito firmada el 23 de noviembre de 2016, por la Entidad Dominante por un importe máximo de 500.000 euros, vencimiento a 12 meses y cancelaciones anticipadas trimestrales de 125.000 euros cada una.
- (c) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 se ha constituido hipoteca sobre los inmuebles 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 2016 adjunto.
- (d) Préstamo concedido con fecha 8 de enero de 2010, de amortización mensual durante quince años. En garantía de este préstamo se ha constituido hipoteca sobre el conjunto de naves sobre la parcela I-4 “Naves bajo Cabezuela”, que figuran registradas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación adjunto.
- (e) Préstamo personal concedido a la Entidad Dominante con fecha 20 de diciembre de 2013, amortizable en cuotas mensuales de intereses a partir de enero de 2015 y una amortización anual constante de 400.000 euros de principal a partir de noviembre de 2014.
- (f) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 28 de abril de 2008, amortizable en 10 años a través de cuotas mensuales constantes a partir de mayo de 2008. En garantía de este préstamo se 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 2016 adjunto.
- (g) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 2015 en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del Balance de Situación adjunto. En garantía de este préstamo la Entidad Dominante se compromete al cumplimiento de las referidas obligaciones de pago de las cantidades que le corresponde recibir por cualquier concepto en razón del arrendamiento al que se refiere el contrato de reserva de superficie para arrendamiento que tiene suscrito con la sociedad “Productos Congelados del Sur, S.L.” o el que se otorgue sobre la Nave 24 objeto de dicho arrendamiento.
- (h) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con motivo de la refinanciación de toda la deuda existente con el BBVA, firmado con fecha 29 de abril de 2014. En dicho préstamo se unificaron las cantidades pendientes de pago de los seis préstamos concedidos históricamente por esta entidad. En garantía de este préstamo la Entidad Dominante ha mantenido las hipotecas ya existentes sobre los inmuebles financiados por los préstamos reunificados y ha pignorado las rentas de los contratos de arrendamiento que sobre ellos recaen.
- (i) Préstamo concedido a la Entidad Dominante para la financiación de la adquisición y posterior remodelación de un local en la localidad de Chiclana de la Frontera, como Edificio de Servicios (Edificio de Servicios IRO). Este proyecto está cofinanciado con Fondos FEDER P.O. Andalucía 2007-2014. Como garantía de dicho préstamo se recoge hipoteca sobre dicho inmueble y los derechos de cobro de las rentas futuras que se obtengan.
- (j) Préstamo concedido a la Entidad Dominante inicialmente 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 la Entidad Dominante constituyó 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 2016 adjunto. Con fecha 11 de abril de 2014 se firmó novación y ampliación del importe pendiente, por importe de 521.104 euros, con vencimiento final el 14 de marzo de 2029 y doce meses de carencia, con amortizaciones trimestrales, ampliando la garantía a los derechos de cobro de las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento.

- (k) Préstamo concedido a la Entidad Dominante inicialmente 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 la Entidad Dominante constituyó 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 2016 adjunto. Con fecha 11 de abril de 2014 se firmó novación y ampliación del importe pendiente de amortizar, 1.130.266 euros, con vencimiento final el 28 de febrero de 2029 y doce meses de carencia, ampliando la garantía a los derechos de cobro de las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento
- (l) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 30 de abril de 2014, con motivo de la refinanciación de la deuda existente con el Banco Santander por el préstamo concedido en fecha 1 de julio de 2008 y con vencimiento el 31 de julio de 2028 de importe inicial 9.000.000 euros. En garantía de este préstamo se constituyó hipoteca sobre los locales y aparcamientos situados en el Fondo Norte del Estadio Carranza. Este préstamo tiene un nuevo vencimiento final al 30 de abril de 2029, y doce meses de carencia
- (m) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 13 de marzo de 2015 con motivo de la refinanciación de la deuda pendiente con el Banco Santander, y con objeto de cancelar determinados préstamos y pólizas con vencimientos en 2017 y 2014 respectivamente. En garantía de dicho préstamo se han pignorado las rentas de los contratos de arrendamiento de los locales situados en el Edificio Europa y naves de realojo anexas, del Recinto Interior de la Zona Franca.
- (n) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 30 de abril de 2014, con motivo de la refinanciación de la deuda pendiente con el Banco Santander en concepto de devolución de préstamo otorgado con fecha 21 de abril de 2009 por importe inicial de 12.000.000 euros. en garantía del cual se ha constituido segundas hipotecas sobre los inmuebles descritos en las letras (j) y (k) y un local sito en Fondo Norte del Estadio Carranza (letra (l)) de esta misma nota. Con objeto de su refinanciación, se ha mantenido dicha hipoteca, constituyéndose nueva garantía en concepto de pignoración de las rentas de los contratos de arrendamiento de este inmueble, y ampliándose el vencimiento del préstamo al 30 de abril de 2029, con doce meses de carencia.
- (o) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 30 de diciembre de 2015, para la adquisición de los locales sitos en la zona de Tribuna del Estadio Carranza, por el que se constituye hipoteca sobre el inmueble y se afectan los importes a percibir por esta operación dentro de la subvención FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013, con una amortización única de principal de 5.400.000 euros el 30 de septiembre de 2016 y el resto en cuotas mensuales hasta el año 2025. Con fecha 19 de octubre de 2016 se firmó una novación de dicho préstamo con un nuevo vencimiento único el 30 de marzo de 2017 por importe de 5.400.000 euros.
- (p) Préstamo concedido a la Entidad Dominante inicialmente el 23 de abril de 2007, y novado en los ejercicios 2009, 2010 y 2012 hasta el 26 de abril de 2015. 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 2015 adjunto con un coste total neto de 5.680.953 euros. Con fecha 27 de diciembre de 2013 con motivo de la refinanciación bancaria, se firma una nueva novación del préstamo con efecto 1 de enero de 2014.
- (q) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 17 de abril de 2008, con dos años de carencia y amortizable en 216 plazos mensuales constantes. En garantía de este préstamo se 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 2016 adjunto.
- (r) Préstamo concedido a la Entidad Dominante 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 se 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.
- (s) Préstamo personal concedido a la Entidad Dominante con fecha 2 de junio de 2011, amortizable en 40 cuotas trimestrales a partir de junio de 2011, con motivo de la conversión de la póliza de crédito existente en dicha fecha.

- (t) Subrogación de préstamo concedido inicialmente a la sociedad participada Red Iberoamericana de Logística y Comercio, S.A., con motivo de la liquidación y extinción de ésta, manteniéndose las mismas condiciones iniciales y por el importe pendiente
- (u) Subrogación de hipoteca establecida sobre inmuebles adquiridos a la sociedad Establecimientos Molineros, S.L. La hipoteca existente con la entidad BBVA fue objeto de refinanciación y unificación en el ejercicio 2014 (letra (h) de esta misma nota)
- (v) Préstamo personal concedido a la Entidad Dominante el 20 de diciembre de 2013, con motivo de la refinanciación de la deuda existente con La Caixa, en garantía del cual, se han formalizado diversas pólizas de pignoración de rentas sobre locales sitos en el Edificio Glorieta, Estadio Carranza y parcelas del Recinto Exterior.
- (w) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 30 de septiembre de 2013, amortizable en 168 cuotas mensuales. En garantía de este préstamo el Consorcio ha constituido hipoteca sobre una nave en el Recinto Exterior que figura registrada en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación al 31 de diciembre de 2016 adjunto.
- (x) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con fecha 23 de enero de 2009, con un año y medio de carencia y amortizable en 348 plazos mensuales constantes con la finalidad de la construcción de las naves silos “Harinera Villafranquina” registrados al 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias”. 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 arrendamiento que tiene suscrito con la sociedad “Harinera Villafranquina, S.A.”
- (y) Préstamo concedido a la Entidad Dominante con motivo de la refinanciación de la deuda existente con Unicaja en concepto de préstamo por conversión de póliza de importe inicial 2.000.000 euros y de fecha 4 de junio de 2013, con finalización en el 2016 y póliza de crédito concedida por importe máximo de 5.000.000 euros y con vencimiento en octubre de 2013. En garantía de este préstamo se ha constituido hipoteca sobre las parcelas sitas en el P.I. El Olivar (Barbate), P.I. Tahivilla (Tarifa), plazas de aparcamiento del Edificio Glorieta, locales en el Parque Empresarial Poniente, Nave y Parcelas en el Recinto Exterior de la Zona Franca, locales en el P.I. Las Salinas y una nave situada en el P.I. La Menacha (Puerto de Santa María) propiedad de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A., y arrendada a la sociedad participada Servicios Documentales de Andalucía, S.A.
- (z) Préstamo constituido con fecha 26 de febrero de 2014 con objeto de financiar la adquisición de una nave en el Recinto Exterior de la Zona Franca de Cádiz, y en garantía del cual se ha constituido hipoteca sobre dicho inmueble.
- (aa) Préstamo concedido a la Entidad Dominante para la financiación de la obra ejecutada en una nave sita en el Parque Comercial Las Salinas, y en garantía del cual se ha constituido hipoteca sobre la finca y pignorado las rentas de arrendamiento de la misma.
- (bb) Préstamo concedido a la Entidad Dominante por importe de 1.100.000 euros con amortizaciones trimestrales iguales hasta el 28 de febrero de 2017.
- (cc) Préstamos concedidos para la financiación de las obras de Silos Agroalimentarios en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, en garantía del cual se han afectado los importes a recibir por la Ayuda FEDER del P.O. Andalucía 2007-2013 y se pignoran las rentas de arrendamiento de los Silos.
- (dd) Préstamos constituidos por la Entidad Dominante con objeto de financiar la adquisición a Parques Logísticos del Sur, S.L. de los activos propiedad de ésta y sitos en la zona El Fresno de la localidad de Los Barrios, con motivo de la ampliación de la Zona Franca en la localidad de Algeciras.
- (ee) Préstamo concedido a la Entidad Dominante el 21 de enero de 2016 por importe de 700.000 euros con garantía hipotecaria sobre determinadas naves sitas en el Polígono Industrial Villa de Rota, con amortizaciones mensuales y vencimiento el 21 de enero de 2029. Sobre este préstamo se han realizado cancelaciones anticipadas como consecuencia de las compraventas elevadas a público descritas en la Nota 12.

- (ff) Préstamo concedido a la Entidad Dominante el 7 de junio de 2016 para la financiación de las obras de adecuación de las Naves PPL situadas en las antiguas instalaciones del Centro Tabaquero de Altadis S.A., para la implantación de la empresa Alestis Aerospace, S.L.
- (gg) Préstamos uno hipotecario y otro personal constituido por Servicios Documentales de Andalucía SL con CAJAMAR en mayo de 2011 para la compra de la nave situada en la ZAL de Sevilla y el IVA de dicha adquisición
- (hh) Préstamo personal formalizado por Servicios Documentales de Andalucía SL con La Caixa para la adecuación de la nave sita en el Recinto Fiscal de la Zona Franca de Cádiz e instalación del contraincendios
- (ii) Dos leasings formalizados por Servicios Documentales de Andalucía SL con el Banco Popular para la adquisición de estanterías de paletizado
- (jj) Préstamo firmado por la sociedad participada Parque Empresarial y Tecnológico de Las Marismas de Palmones S.A. con la Entidad BBK Bank Cajasur y con garantía hipotecaria sobre las naves y parcelas propiedad de la Sociedad. El 21 de junio de 2014 se novó con una carencia hasta el 21 de junio de 2016
- (kk) Préstamo formalizado el 23 de noviembre de 2011 por Powerastersolar 2009 SL con la entidad financiera Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid para la financiación de la instalación de la planta fotovoltaica sita en el Bajo de La Cabezueta , con un plazo de amortización de 12 años con cuotas constantes trimestrales
- (ll) Préstamo firmado el 21 de diciembre de 2011 por Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, SAU con la entidad financiera Cajamar por un importe de 834.400 € para Instalaciones Fotovoltaicas
- (mm) Préstamo formalizado en el ejercicio 2011 por Aparcamientos Zona Franca de Cádiz con la entidad financiera CAJAMAR por importes de 30.264 € para la adquisición de maquinarias fregadoras
- (nn) Préstamos formalizados en los ejercicios 2013 y 2014 por Aparcamientos Zona Franca de Cádiz con la entidad financiera Caja Rural por importes de 57.117, 20.513, 18.867, 53.069, y 15.037 € respectivamente, para la financiación de determinadas instalaciones (luminarias y plantas fotovoltaicas) necesarias para la mejora de los aparcamientos que ésta gestiona.

16.b. Otros pasivos financieros

El detalle de “Otros pasivos financieros” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	Euros			
	2016		2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos del Ministerio de Industria y Energía por actuaciones de reindustrialización	1.207.409	1.962.528	3.019.635	2.172.103
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	81.354.828	-	76.713.858	-
Otras deudas con el Ministerio de Industria y Energía por fraccionamientos y aplazamientos	14.785.401	25.704.985	19.877.130	18.926.871
Proveedores de inmovilizado	1.013.236	26.918.376	8.856.940	24.453.005
Fianzas recibidas	1.921.537	1.734.358	2.323.976	1.985.176
Anticipos entregados a largo plazo (a)	1.690.000	-	1.690.000	-
Actuaciones en polígonos	-	(445.792)	-	(903.203)
Otros (b)	284.478	(51.430)	-	(115.004)
	102.256.890	55.823.025	112.481.539	46.518.947

- (a) Con fecha 24 de enero de 2013, la Entidad Dominante formalizó con el Ayuntamiento de Rota, escritura de compraventa en virtud de convenio, por la compra de una parcela por importe de 1.690.000 euros. El Ayuntamiento tiene entregado a 31 de diciembre un anticipo a la entidad por este importe (Ver Nota 10.b).
- (b) Con fecha 20 de mayo de 2015, la Entidad Dominante firmó un convenio para el alquiler con opción a compra de la Nave número 28 de la promoción de la manzana ID3 en el SUP-RP11 del Polígono Industrial “Villa de Rota”, en la localidad de Rota.

Por otra parte, el detalle a 31 de diciembre de 2016 de los importes correspondientes a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía y recogidos en la partida “Préstamos del Ministerio de Industria por actuaciones de reindustrialización” se muestra en el cuadro adjunto:

31/12/2016 Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
				A corto plazo	A largo plazo
Creación Industria Alimentaria Platos Elaborados y Envasados	2002	1.600.000	1.444.502	-	-
Ampliación de infraestructuras tecnológicas y Reparcelación Bajo de la Cabezueta	2003	300.000	150.000	30.000	-
Reindustrialización y Dinamización Tecnológica en Suelo de Industria Aeronáutica	2003	5.500.000	2.218.415	546.931	-
II Concurso de ideas proyectos empresariales	2003	43.000	21.500	4.300	-
Creación de un Centro Logístico Aeronave en el Bajo de la Cabezueta en Puerto Real	2003	242.000	121.000	24.200	-
Reurbanización y dotación de infraestructuras en antiguos terrenos de Construcciones Aeronáuticas	2004	500.000	393.648	17.725	17.726
Creación módulos polivalentes en Bajo Cabezueta	2004	1.500.000	624.193	145.968	145.968
Infraestructuras empresariales Campo de Gibraltar P.I. Los Pastores	2005	2.876.070	575.214	287.607	575.214
Infraestructura eléctrica para actualización del suministro en actuaciones complementarias	2005	685.150	250.746	62.058	124.116
Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	150.000	75.000	225.000
Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	59.093	59.093	236.372
Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		14.587.147	6.008.311	1.252.882	1.324.396
Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)				(48.452)	(116.987)
Importe pendiente actualizado				1.204.429	1.207.409

El detalle a 31 de diciembre de 2015 del importe correspondiente a los préstamos recibidos del Ministerio de Industria y Energía se muestra en el cuadro adjunto:

31/12/2015 Epígrafe	Año	Importe inicial	Importe amortizado nominal acumulado	Importe pendiente nominal	
				A corto plazo	A largo plazo
Urbanización e Infraestructura Tecnológica en el bajo de La Cabezuela	2002	2.300.000	1.217.637	216.473	0
Naves Industriales Polígono Exterior de la Zona Franca de Cádiz	2002	2.600.000	2.068.738	106.252	0
Culminación de la Configuración Final del Recinto Interior de la Zona Franca	2002	1.280.000	857.277	116.346	0
Concurso de ideas proyectos empresariales	2002	70.000	44.410	6.341	0
Ampliación y Desarrollo Parque Empresarial Bahía de Algeciras (La Menacha II)	2002	1.300.000	671.667	130.000	0
Reindustrialización Parque Empresarial "Gibraltar"	2002	2.400.000	1.200.000	240.000	0
Creación Industria Alimentaria Platos Elaborados y Envasados	2002	1.600.000	1.444.502	159.478	0
Ampliación de infraestructuras tecnológicas y Reparcelación Bajo de la Cabezuela	2003	300.000	150.000	30.000	30.000
Reindustrialización y Dinamización Tecnológica en Suelo de Industria Aeronáutica	2003	5.500.000	2.218.415	546.931	546.931
II Concurso de ideas proyectos empresariales	2003	43.000	21.500	4.300	4.300
Creación de un Centro Logístico Aeronave en el Bajo de la Cabezuela en Puerto Real	2003	242.000	121.000	24.200	24.200
Reurbanización y dotación de infraestructuras en antiguos terrenos de Construcciones A	2004	500.000	393.648	17.725	35.451
Creación módulos polivalentes en Bajo Cabezuela	2004	1.500.000	624.193	145.968	291.936
Infraestructuras empresariales Campo de Gibraltar P.I. Los Pastores	2005	2.876.070	575.214	287.607	862.821
Infraestructura eléctrica para actualización del suministro en actuaciones complementa	2005	685.150	250.746	62.058	186.174
Infraestructura empresarial Fase II Urbanización P.I. Los Pastores	2006	750.000	750.000	75.000	300.000
Infraestructuras técnicas y operativas para empresas en Depósito Franco	2007	590.927	59.093	59.093	295.465
Total Préstamos Ministerio de Industria y Energía		24.537.147	12.068.040	2.227.772	2.577.278
Subvención de tipo de interés (Nota 4 e)				(129.395)	(268.369)
Importe pendiente actualizado				2.098.377	2.308.909

16.c. Usufructos

El detalle del importe correspondiente a las deudas por la constitución de diversos derechos de usufructos temporales sobre algunos inmuebles vendidos (Véanse Notas 8) por el Grupo se muestra en el cuadro adjunto:

Ejercicio 2016

Ejercicio 2016	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2016	A corto plazo	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	238.929	84.730	269.444	690.022
Edificio Glorieta	1.960.271	3.028.863	162.172	260.525	612.359
Parque de Levante	330.271	118.501	12.500	46.147	118.178
Estadio Carranza	4.512.012	77.187	83.638	619.255	2.103.538
Edificio Astarté	328.870	407.414	24.665	29.792	112.707
Parque de Poniente	159.380	578.872	5.670	20.490	90.841
Naves Edificio Tartessos	855.235	0	32.560	114.738	489.379
Nave P.I. La Cabezuela	1.238.550	7.151.219	-	169.471	749.008
	11.312.998	11.600.984	405.933	1.529.863	4.966.033

Ejercicio 2015

Ejercicio 2015	Importe inicial	Valor nominal del Importe amortizado		Valor actualizado Importe pendiente	
		En ejercicios anteriores	En 2015	A corto plazo (*)	A largo plazo
Edificio Hércules (PC Salinas)	1.928.409	1.176.310	203.630	269.444	885.525
Edificio Glorieta	1.960.271	1.098.383	223.130	260.526	805.616
Parque de Levante	330.271	207.099	31.830	46.147	151.661
Estadio Carranza	4.512.012	2.441.229	587.634	619.255	2.188.590
Edificio Astarté	328.870	93.836	24.665	29.792	132.917
Parque de Poniente	159.380	54.508	22.679	20.490	104.048
Naves Edificio Tartessos	855.235	309.735	97.679	114.738	557.561
Nave P.I. La Cabezuola	1.238.550	388.960	189.912	169.471	847.697
	11.312.998	5.770.060	1.381.159	1.529.863	5.673.615

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Euros					
	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	14.504.703	6.865.713	7.072.550	7.125.257	46.965.799	82.534.022
Préstamos del Ministerio por actuaciones de reindustrialización	647.450	483.757	134.093	59.093	-	1.324.393
Otras deudas con el Ministerio de Industria (por aplazamientos)	9.659.677	4.159.509	400.326	565.890	-	14.785.401
Deudas por derechos de usufructos	1.444.969	1.346.847	1.246.927	426.763	500.526	4.966.033
Total	26.256.798	12.855.826	8.853.896	8.177.004	47.466.325	103.609.848

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo” al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros					
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	10.699.718	10.940.474	9.122.451	10.330.133	49.814.937	90.907.713
Préstamos del Ministerio por actuaciones de reindustrialización	722.272	649.469	485.776	292.299	159.093	2.308.909
Otras deudas con el Ministerio de Industria (por aplazamientos)	6.330.096	6.759.132	4.159.509	1.400.326	1.228.068	19.877.130
Deudas por derechos de usufructos	1.412.495	1.304.137	1.204.096	1.102.950	649.937	5.673.615
Total	19.164.580	19.653.211	14.971.832	13.125.709	51.852.034	118.767.366

Subvenciones tipo de interés

El detalle de las subvenciones de tipo de interés correspondientes a los préstamos MINER concedidos al Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, registradas de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.m), es el siguiente:

Ejercicio 2016	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2016	Traspos a resultados		Saldo a 31/12/2016
			En ejercicios anteriores	En 2016	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.502.530,26 Euros	1.502.530	-	-	5.779	11.558
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.600.000 Euros	1.600.000	-	513.303	6.134	18.402
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 4.207.085 Euros	1.290.217	-	1.290.217	-	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 901.520 Euros	276.476	-	276.476	-	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.600.000 Euros	797.361	-	793.274	4.087	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.300.000 Euros	705.358	-	689.026	16.332	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.280.000 Euros	392.547	-	384.829	7.718	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 70.000 Euros	21.467	-	21.223	244	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.400.000 Euros	736.025	-	726.794	9.231	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.300.000 Euros	398.680	-	393.680	5.000	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 300.000 Euros	92.003	-	88.586	2.263	1.154
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 5.500.000 Euros	1.686.725	-	1.624.427	41.263	21.036
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 43.000 Euros	13.187	-	12.697	324	165
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 242.000 Euros	74.216	-	71.459	1.826	931
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 500.000 Euros	153.339	-	150.327	1.656	1.357
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.500.000 Euros	460.016	-	435.209	13.633	11.174
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	188.812	8.656	12.805
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	782.564	40.115	59.346
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 750.000 Euros	230.008	-	179.216	25.716	25.075
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	139.222	12.391	32.395
Total	11.706.459	-	8.761.342	202.366	195.399

Ejercicio 2015	Euros				
	Importe Inicial	Concedidos en el ejercicio 2015	Trasposos a resultados		Saldo a 31/12/2015
			En ejercicios anteriores	En 2015	
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.103.542 Euros	645.109	-	645.109	-	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.764.660 Euros	847.858	-	847.858	-	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.764.655 Euros	847.857	-	847.857	-	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 4.207.085 Euros	1.290.217	-	1.257.241	32.976	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 901.520 Euros	276.476	-	273.392	3.084	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.600.000 Euros	797.361	-	785.369	7.905	4.087
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.300.000 Euros	705.358	-	680.925	8.101	16.332
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.280.000 Euros	392.547	-	372.985	11.845	7.718
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 70.000 Euros	21.467	-	20.750	474	244
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.400.000 Euros	736.025	-	708.842	17.952	9.231
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.300.000 Euros	398.680	-	383.955	9.725	5.000
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 300.000 Euros	92.003	-	85.330	3.256	3.417
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 3.127.000 Euros	958.980	-	958.980	-	-
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 5.500.000 Euros	1.686.725	-	1.568.347	56.080	62.298
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 43.000 Euros	13.187	-	12.230	468	490
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 242.000 Euros	74.216	-	68.834	2.626	2.757
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 500.000 Euros	153.339	-	148.099	2.228	3.012
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.500.000 Euros	460.016	-	416.864	18.344	24.807
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 685.650 Euros	210.273	-	179.098	9.714	21.461
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 2.876.070 Euros	882.025	-	737.545	45.019	99.461
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	-	165.148	14.068	50.792
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 600.000 Euros	184.006	-	126.629	12.592	44.784
Subv. de tipo de interés del préstamo del MINER: 1.600.000 Euros	555.175	-	507.405	5.898	41.874
Total	13.018.563	-	12.358.446	262.355	397.764

El detalle del importe registrado en concepto de “Deudas a largo plazo transformable en subvenciones” al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Apoyo Financiero Programas Reindustrialización Zonas Francas	-	9.200.000
Apoyo Financiero Programas Reindustrialización Zonas Francas	14.896.000	14.896.000
Apoyo Financiero Programas Reindustrialización Zonas Francas	25.904.000	25.904.000
Comisión de la Unión Europea (Ayudas FEDER 2007-13) (a)	40.554.828	21.710.655
	81.354.828	71.710.655

Con fecha 28 de julio de 2014 se publicó la Orden Ministerial IET-1359-2014 por la que se convocaba para el ejercicio 2014 la concesión de apoyo financiero para programas de infraestructura industrial en el marco de la política pública de reindustrialización para los Entidad Dominantes de las Zonas Francas, con una partida total establecida en la Ley 22/2013 de Presupuestos Generales del Estado para el 2014 de 50.000.000 euros. En el mes de octubre la Entidad Dominante recibió las resoluciones definitivas de concesión de las ayudas detalladas más arriba para la ampliación del Recinto Fiscal en Cádiz capital y la localidad de Los Barrios, cobrándose las citadas ayudas con fecha 30 de diciembre de 2014. Con fecha 11 de noviembre de 2016, por incumplimiento de los plazos establecidos en la Ayuda correspondiente a la ampliación del Recinto Fiscal en Los Barrios, se recibió el Inicio de procedimiento de reintegro de dicha ayuda.

Por otra parte, la Entidad Dominante, hasta que no se cumplan los requisitos establecidos para ello, no incorporará a su Patrimonio Neto, dentro de la partida Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos un importe de 40.554.828 euros

(21.710.655 euros en el ejercicio 2015) justificado a la Subdirección General de Fondos Comunitarios y recogido en la partida de “Deudas a largo plazo- Deudas transformables en Subvenciones” del Pasivo No Corriente adjunto.

17. Periodificaciones a largo plazo y corto plazo

El detalle de las partidas “Periodificaciones a largo y corto plazo” del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	Euros			
	2016		2015	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Cesión uso de instalaciones eléctricas a Suministradora Eléctrica de Cádiz, S.A.	-	-	-	-
Compensación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz por contrato de arrendamiento a CLH, S.A. (a)	98.181	-	98.181	-
Anticipo a largo plazo por compraventa de nave en el Recinto Exterior de la Zona Franca	-	-	-	-
Otros	133.334	-	133.334	-
	-	-	-	-
	188.527	-	170.525	3.825
	420.043	-	402.041	3.825

(a) Mediante acuerdo alcanzado el día 21 de noviembre de 1995 entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y el Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz, se acordó compensar a la Entidad Dominante con la cantidad de 316.860 euros por el acuerdo adoptado por la Entidad Dominante 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 la Entidad Dominante será imputada a resultados linealmente en dicho periodo

La Entidad Dominante firmó con fecha 20 de mayo de 2015 un Convenio de Arrendamiento con Opción a Compra con la Fundación Bahía de Cádiz para el Desarrollo Económico –CEEI- por la Nave 28 del Polígono Industrial Villa de Rota, sito en dicha localidad, recogiendo en la partida “Anticipos a largo Plazo”, del Balance de Situación Adjunto, los anticipos recibidos durante el ejercicio por un importe de 170.525 euros

18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros			
	2016		2015	
	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Unión Europea, deudora por subvenciones del Programa Operativo de Andalucía (Nota 14)	4.834.552	-	5.455.191	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	(102.492)	-	(12.956)
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	(40.046)	-	(76.295)
Hacienda Pública, deudora/acreedora retenciones y pagos a cuenta	85.840	(18.052)	60.761	(16.671)
Hacienda Pública, deudora/acreedora por IVA	200.003	(535.564)	1.969.515	(263.710)
Ayuntamiento de Algeciras deudor por IBI y otros conceptos	301.372	(18.608)	330.000	(4.754)
Ayuntamiento de Puerto Real acreedor por IBI	-	-	-	(12.854)
Ayuntamiento de Cádiz acreedor por IBI	-	-	-	(923.255)
Ayuntamiento de Barbate acreedor por IBI	-	-	-	(7.644)
Ministerio de Industria y Energía, acreedor por subvención no justificadas (Nota 14)	-	(30.526.101)	-	(14.534.009)
Hacienda Pública, deudora /acreedora por otros conceptos	126	-	3.281	-
Hacienda Pública, acreedora impuestos especiales	-	(94.154)	-	(812.682)
	5.421.893	(31.335.017)	7.818.748	(16.664.829)

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

En relación con los impuestos que le son de aplicación, el Grupo tiene pendientes de inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios. En opinión de los Administradores de la Entidad Dominante, los pasivos contingentes que en su caso pudieran derivarse de una eventual inspección no serían significativos.

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

Ejercicio 2016

Sociedad	Euros			
	Resultado contable antes de impuestos	Diferencias permanentes	Compensación de bases imponibles	Base imponible
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.	(3.572.045)	2.853.840	-	(718.205)
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	(532.610)	602.909	-	70.299
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	(163.528)	-	-	(163.528)
Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A.	(4.057)	-	-	(4.057)
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	(418.330)	4.247	-	(414.083)
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	71.700	-	17.925	71.700
Parque Empresarial y Tecnológico Las	-	-	-	-
Marismas de Palmones, S.A.	(714.509)	225	-	(714.284)
Powerastersolar 2009, S.L.	(115.135)	-	-	(115.135)
	(5.448.514)	3.461.221	17.925	(1.987.293)

Ejercicio 2015

Sociedad	Euros						
	Resultado contable antes de impuestos	Diferencias permanentes	Diferencias temporales	Compensación de bases imponibles	Base imponible	Deducciones	Gasto por Impto. Sociedades
Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.U.	(3.111.868)	3.246.805	-	-	134.937	-	-
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	160.502	284.552	-	-	445.054	-	-
Quality Food Industria Alimentaria, S.A.U.	(41.171)	6.210	-	-	(34.961)	-	-
Quality Fish Industrias Pesqueras, S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Documentales de Andalucía, S.L.U.	(397.738)	6.722	-	-	(391.016)	-	(447.879)
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	(1.022)	206	-	-	(816)	-	204
Parque Empresarial y Tecnológico Las	-	-	-	-	-	-	-
Marismas de Palmones, S.A.	(834.767)	22.594	-	-	(812.173)	-	-
Powerastersolar 2009, S.L.	(93.678)	27.589	-	-	66.089	-	16.522
Depósito Aduanero y Logístico Sur de Europa, S.L.	51.016	-	6.833	6.832	37.351	-	-
	(4.268.726)	3.594.677	6.833	6.832	(555.536)	-	(431.153)

El detalle del epígrafe “Activos por impuestos diferidos” registrados en el balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Sociedad	2016	2015
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	68.813	71.111
Powerastersolar 2009, S.L.	156.208	170.697
	225.022	241.808

El saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 corresponde íntegramente a cuotas asociadas a bases imponibles negativas pendientes de compensar. Estos activos por impuesto diferido fueron registrados en el balance de situación por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de las sociedades, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar por el Grupo (que corresponden en su totalidad a sociedades participadas), ascienden a 33.510.261 euros (33.082.666 euros en 2015), según el siguiente detalle:

Sociedad	2016	2015
Parque Empresarial y Tecnológico Las	5.073.864	4.823.467
Corporación Alimentaria Quality, S.A.	15.123.849	15.092.275
Aparcamientos Zona Franca, S.L.U.	275.255	284.448
Powerastersolar 2009, S.L.	75.754	147.502
Quality Food Industria Alimentaria,	10.582.619	10.557.975
Servicios Documentales de Andalucía,	2.378.921	2.176.999
	33.510.261	33.082.666

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

Las distintas sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables, así como los ejercicios 2010 y 2011 en relación con el Impuesto sobre Sociedades. Debido a las diversas interpretaciones que de la legislación fiscal puede realizarse, podrían existir determinadas contingencias fiscales, no recogiendo provisión alguna por este concepto en el Balance de Situación adjunto a 31 de diciembre de 2016.

19. Ingresos y gastos**19.a. Importe neto de la cifra de negocios-**

La composición del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015, es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Arrendamientos (Nota 9)	9.779.184	9.775.974
Cánones (censos reservativos)	303.262	306.905
Suministros	259.872	219.795
Canon de producción y movimiento	312.839	316.346
Aparcamientos	544.236	745.140
Prestaciones de servicios/ventas	2.268.562	1.356.455
Otros ingresos	542.104	475.801
Devoluciones de ingresos	(787.575)	(1.049.023)
	13.222.484	12.147.391

19.b. Aprovisionamientos-

La composición este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, que corresponde a operaciones realizadas en el mercado nacional, es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Compras de aprovisionamientos	406.138	9.655.390
Trabajos realizados por otras empresas	34.708	270.266
	440.847	9.925.656

19.c. Gastos de personal-

La composición del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	3.766.241	3.822.059
Indemnizaciones	-	2.724
Seguridad Social	1.129.796	1.142.614
Otros gastos sociales	35.812	58.567
Provisiones (Nota 15)	41.212	(71.595)
	4.973.061	4.954.370

19.d. Gastos financieros-

La composición del epígrafe de gastos financieros para los ejercicios 2016 y 2015 se presenta a continuación:

	Euros	
	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	4.834.001	4.738.799
Gastos devengados de préstamos reembolsables	2.262.797	5.677.211
Gastos por deudas con terceros y otros	1.818.999	1.184.645
Total gastos financieros	8.915.797	11.600.655

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos activos y pasivos mantenidos con empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

31/12/2016	Euros			
	Activo		Pasivo	
	Corto plazo		Corto plazo	
	Inv. en empresas de grupo y asoc.	Clientes, empresas del grupo y asoc.	Deudas en Empresas del grupo y asoc.	Proveedores, empresas del grupo y asoc.
Saldos con socios y administradores-				
Diego García Comercialización de Frutas al por Mayor, S.L.	-	-	-	9.303
Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	-	-	9.303
D. Manuel García Gallardo	-	-	747.192	-
Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	-	747.192	-
Solar Jiennense SL	-	-	-	2.927
Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	-	-	2.927
Bernardino Abad, S.L.	-	7.622	-	980
Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	7.622	-	980
Saldos con empresas del grupo y asociadas-				
Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A.	-	-	-	-
Cuenta a cobrar/(a pagar)	642.711	177.608	-	-
Deterioro	(642.711)	(177.608)	-	-
Powerastersolar	7.065	908	-	426
Principal	7.065	908	-	426
Depósito Aduanero y Logístico sur de Europa, S.L.	47	19.265	(100.177)	100.177
Cuenta a cobrar/(a pagar)	47	19.265	-	100.177
Deterioro	-	-	(100.177)	-
Total	7.112	27.795	647.016	113.813

Ejercicio 2015

31/12/2015	Euros					
	Activo			Pasivo		
	Largo plazo	Corto plazo		Largo plazo	Corto plazo	
	Inv. en empresas del grupo y asoci.	Inv. en empresas de grupo y asoci.	Clientes, empresas del grupo y asoci.	Deudas en Empresas del grupo y asoci.	Deudas en Empresas del grupo y asoci.	Proveedores, empresas del grupo y asoci.
Saldos con socios y administradores-						
Diego García Comercialización de Frutas al por Mayor,						
Cuenta a cobrar/(a pagar)			-			(9.303)
Deterioro			174.013 (174.013)			(9.303)
D. Manuel García Gallardo						
Cuenta a cobrar/(a pagar)		-			(747.193)	
Deterioro		267.120 (267.120)			(747.193)	
García y Gallardo Control y Gestión, S.L.U.						
Cuenta a cobrar/(a pagar)		-				
Deterioro		242.567 (242.567)				
Iniciativa Los Barrios, S.L.						
Cuenta a cobrar/(a pagar)		-				
Deterioro		816.354 (816.354)				
Solar Jiennense SL						
Cuenta a cobrar/(a pagar)					(12.607)	
Deterioro					(12.607)	
Bernardino Abad, S.L.						
Cuenta a cobrar/(a pagar)			5.844			(634)
Deterioro			5.844			(634)
Saldos con empresas del grupo y asociadas-						
Parque Empresarial y Tecnológico de las						
Marismas de Palmones, S.A.						
Cuenta a cobrar/(a pagar)	-	12.095				
Deterioro	1.725.000 (1.725.000)	580.419 (568.324)				
Depósito Franco de Algeciras, S.A.						
Cuenta a cobrar/(a pagar)			1.956			
Deterioro			232.979 (231.023)			
Powerte solar						
Principal						
Depósito Aduanero y Logístico sur de Europa, S.L.						
Cuenta a cobrar/(a pagar)						
Deterioro						
Total	-	12.095	7.800	-	(759.800)	(9.937)

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

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

Las retribuciones devengadas por el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante durante los ejercicios 2016 y 2015, tanto por los miembros que lo integran al 31 de diciembre de 2016, como por los que han formado parte del mismo a lo largo de este ejercicio, en concepto de sueldos y dietas de asistencia han ascendido a 128.576 y 121.117 euros, respectivamente. Durante los ejercicios 2016 y 2015, el Entidad Dominante y sus sociedades dependientes no ha concedido créditos, ni ha contraído obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros de sus órganos ejecutivos, salvo los recogidos en la póliza colectiva de empleados de la Entidad Dominante. Asimismo, la Entidad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de consejeros y directivos por el que se ha abonado un importe de 11.982 euros en el ejercicio 2016.

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

22. Otra información

22.a. Personal

El número de empleados durante 2016, distribuido por categorías profesionales y sexos, fue el siguiente:

	Nº total a 31.12.2016			Nº medio 31.12.16		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº medio de empleados
Delegado Especial del Estado(*)	3	0	3	3	0	3
Alta Dirección	2	1	3	2	1	3
Otros Directivos	2	1	3	2	1	3
Personal Técnico y similares	26	19	45	22	11	33
Administrativos y auxiliares	21	39	60	20	31	51
Otro Personal	21	3	24	22	3	25
	75	63	138	72	47	119

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

El número de empleados durante 2015, distribuido por categorías profesionales y sexos, ha sido el siguiente:

	Nº total a 31.12.2015			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	2	2	4	3	1	4
Otros Directivos	12	9	21	4	3	7
Personal Técnico y similares	15	8	23	18	9	27
Administrativos y auxiliares	12	32	44	27	34	61
Otro Personal	21	3	24	22	14	36
	63	54	117	75	61	136

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

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

	Porcentaje superior o igual a 33%		
	Nº de Hombres	Nº de Mujeres	Nº total de Empleados
Delegado Especial del Estado(*)	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-
Otros Directivos	-	-	-
Personal Técnico y similares	-	-	-
Administrativos y auxiliares	2	1	3
Otro Personal	1	-	1
	3	1	4

22.b. Información sobre el periodo medio de pago 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, y según lo dispuesto en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se presenta a continuación la información relativa al ejercicio 2016 del periodo medio de pago a proveedores de índole comercial recogidos en el Pasivo Corriente del Balance de Situación adjunto:

	Ejercicio 2016
	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	37,06
Ratio de Operaciones Pagadas	5,36
Ratio de Operaciones Pendientes de Pago	57,55
	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.957.319
Total pagos pendientes	2.015.979

Para la realización de este cálculo no se han tenido en cuenta aquellos proveedores sobre los que existe acuerdo de compensación, embargos o actos análogos dictados por órganos judiciales administrativos. Asimismo, solo se ha tenido en cuenta aquellos saldos pendientes de pago y generados durante el ejercicio.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según la legislación vigente es de 30 días desde la fecha de aceptación de la factura.

23. Hechos posteriores

Con fecha 24 de enero de 2017, la Entidad Dominante ha firmado un préstamo por importe de 1.293.000 euros con vencimiento a 12 meses en garantía de cobro del Recurso previsto en el RDL 1/1999 correspondiente al periodo impositivo 2013. En este sentido, con fecha 3 de abril de 2017 se ha recibido el Trámite de Audiencia de dicho Recurso correspondiente al periodo impositivo 2014.

Asimismo, con anterioridad a la formulación de estas cuentas la Entidad Dominante ha firmado una operación de póliza de préstamo mercantil, con varias entidades prestamistas, por importe de 70.000.000 euros, con objeto de cancelar la deuda bancaria existente a la fecha y obtención de liquidez. A fecha de formulación de estas cuentas, la Entidad Dominante está procediendo a cancelar la deuda bancaria indicada en dicho contrato de préstamo, así como iniciando las negociaciones para la refinanciación del resto de la deuda financiera. El objetivo principal de estas actuaciones es la disminución del gasto

financiero, mediante la adaptación de los diferenciales aplicados a los préstamos a la situación del mercado bancario actual, así como la obtención de liquidez como consecuencia de la reducción de las cuotas bancarias a abonar. Como resultado de estas operaciones, se producirá una mejora en el Fondo de Maniobra de la Entidad en los próximos ejercicios.

En relación a las obras del proyecto de reurbanización del P.I. El Portal ubicado en Jerez de la Frontera, indicar, que mediante acuerdo de Comité Ejecutivo de mayo de 2016 se acordó iniciar el procedimiento de resolución contractual con el contratista de dichas obras, lo que ha derivado en los correspondientes expedientes administrativos subsiguientes. Con anterioridad a la formulación de estas cuentas, por requerimiento de la Sección I de la Sala del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía la Entidad Dominante ha remitido el expediente administrativo a dicho Tribunal.

Por último, indicar que por auto de fecha 20 de febrero de 2017 se ha declarado concurso voluntario ordinario a la sociedad participada Parque Empresarial y Tecnológico Las Marismas de Palmones, S.A., publicándose en el BOE de 25 de marzo la designación de administrador concursal de la misma. Asimismo, con fecha 20 de enero de 2017 el Comité Ejecutivo de la Entidad Dominante en funciones de Junta General de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz S.A., ha aprobado la conversión de en aportación de socios para compensar pérdidas de parte del saldo dispuesto de la línea de crédito existente entre ambas entidades con objeto de reestablecer el equilibrio patrimonial de Desarrollos Empresariales de la Zona Franca de Cádiz, S.A.

Entidad Dominante de la Zona Franca de Cádiz y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Los resultados del Grupo han experimentado una evolución positiva en el ejercicio 2016, mejorando en torno al 36% respecto al ejercicio 2015. El resultado de explotación es positivo en casi 213.000 euros, lo que supone la obtención de un Beneficio de Explotación después de años de Pérdidas Consolidadas. Es pertinente señalar que el resultado de explotación se ha visto sustancialmente reducido por el efecto del incremento de las amortizaciones del inmovilizado, que, como consecuencia de la incorporación de los nuevos activos en la Entidad Dominante, se ha incrementado en más de 1,4 millones de euros sobre la partida de amortizaciones del ejercicio anterior. Igualmente es de especial relevancia señalar que los resultados financieros, en términos globales, han mejorado sustancialmente respecto al año anterior, reduciéndose en más de un 29%, lo que ha contribuido a la mejora en los resultados globales del ejercicio. La cifra de negocios del grupo ha experimentado un incremento respecto al ejercicio anterior de un 9%, principalmente consecuencia de la comercialización de nuevos activos y el incremento de las ventas. Con ello, y de confirmarse el crecimiento que parece que empieza a experimentar el mercado inmobiliario, y que afecta directamente sobre los activos que explota la entidad, la tendencia esperada es que los ingresos de explotación sigan creciendo, lo que mejorará en esos parámetros la cuenta de explotación de los próximos ejercicios. Por su parte, el gasto corriente por servicios exteriores se ha reducido en más de un 12%, consecuencia del plan de austeridad y reducción de costes que mantiene el Grupo como medida correctora principal.

Con todo, los resultados generales del ejercicio del Grupo han mejorado sustancialmente respecto al ejercicio 2015 y anteriores.

Tras la finalización del Marco Operativo P.O. Andalucía FEDER 2007-2013, y el gran volumen de inversiones llevado a cabo por parte de la Entidad Dominante en ejercicios anteriores, durante el ejercicio 2016 se han puesto en carga e iniciado la comercialización de los distintos edificios de servicio y resto de inversiones operativas llevadas a cabo en dicho marco comunitario. Por su parte, y dentro del nuevo Marco Operativo P.O. Andalucía FEDER 2014-2020, se tiene previsto completar las inversiones que permitan culminar el proyecto de ampliación y expansión de la Zona Franca de Cádiz.

En este sentido, y relación con la expansión de la Entidad Dominante en la provincia de Cádiz, en este ejercicio se han puesto en carga e iniciado la comercialización de los edificios de servicios y centros de negocio en Jerez, Vejer de la Frontera, Chiclana, Arcos y Algeciras, así como la rehabilitación del Edificio del Casino Gaditano en Cádiz. Igualmente se ha venido comercializado el conjunto de 28 naves industriales adosadas en Rota, conjunto de 10 naves nido o vivero de empresas en Ubrique y otras 14 en Los Barrios, así como las instalaciones que supusieron la ampliación de las propiedades en el Recinto Exterior en la propia capital, como continuación del proceso de colaboración con el Ayuntamiento de Cádiz de cara a la remodelación y modernización de esta zona de la capital gaditana, que se culminó con la Adquisición de los Locales situados en la zona de Tribuna del Estadio Carranza. Una vez completada la comercialización total de los nuevos activos puestos en carga, ello supondrá un importante incremento de los ingresos, con el retorno periódico en los próximos ejercicios de las inversiones llevadas a cabo, lo que debe contribuir, junto con el resto de medidas a adoptar, a la consolidación y estabilización de los estados financieros del Grupo.

Consecuencia del marco del P.O. Andalucía FEDER 2007-2013, a fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio, la Entidad Dominante tiene pendiente de incorporación a su Patrimonio Neto, derivado de los expedientes de reembolso de las ayudas por los proyectos de inversión llevados a cabo durante el ejercicio 2015 un importe total de 40,5 millones de euros, que deben regularizarse a lo largo de los próximos meses, y cuyo efecto en los estados financieros del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz supone un restablecimiento inmediato del Patrimonio Neto del Grupo que queda situado en los 25,38 millones de euros.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Entidad Dominante continúa con su plan de desarrollo y expansión, destacando especialmente las actuaciones realizadas dentro del proyecto de ampliación del Recinto Fiscal, que, cuando llegue a completarse, cambiará por completo la configuración actual del Grupo. Tras la adquisición en el ejercicio 2015 de los terrenos e instalaciones de la antigua fábrica propiedad de Altadis S.A. para su integración en el Recinto Interior, el 22 de marzo de 2016 se publicó en el BOE la Orden HAP/370/2016 de 11 de marzo del Ministerio de Hacienda y

Administraciones Públicas por la que se autorizaba la ampliación del Recinto Fiscal de la Zona Franca en la ciudad de Cádiz, lo que ha supuesto un incremento en 156.881 m², sobre la superficie ya existente, con todas las ventajas aduaneras y fiscales propias de Zona Franca que ello conlleva. En el ejercicio 2016 se han comercializado parte de dichas instalaciones, lo que ha supuesto una importante inversión, esperando que en el siguiente ejercicio se complete la comercialización de las instalaciones operativas restantes incorporadas al Recinto Interior.

Por otro lado, en relación al desarrollo del futuro Recinto Fiscal de Zona Franca de Cádiz en la zona del Fresno, en el municipio Los Barrios, en el primer trimestre de 2016 se completó la comercialización de los activos adquiridos a Parque Logístico del Sur, y en la actualidad se sigue trabajando para hacer posible cuanto antes la implantación de Zona Franca en dicha localidad y la obtención de la autorización de Recinto Fiscal, lo que podrá suponer, en su conjunto, la puesta a disposición para dicho Recinto en torno a unos 137.000 m².

Tras el cierre del ejercicio 2016, la Entidad Dominante ha iniciado un proceso de refinanciación de la deuda con entidades financieras, con un primer lote a refinanciar por valor total de 70 Millones de euros, y que permita reducir el alto coste financiero que soporta la Entidad, y que, una vez concluido el proceso global de refinanciación de la deuda, se prevé permita reducir en al menos un 20% los gastos financieros por financiación bancaria que actualmente mantiene la Entidad Dominante.

Durante el ejercicio 2016 se ha continuado con el proceso de reestructuración societaria que ha supuesto la reducción de la estructura del Grupo. Dentro del Plan Estratégico seguido por el Grupo se tiene previsto que la mayoría de ellas queden extinguidas en el próximo ejercicio, y se continúe con las acciones de simplificación que permitan un adelgazamiento de la composición societaria del Grupo, que a su vez permita una gran simplificación en los procesos y en la gestión de las actividades propias del Grupo, con el consiguiente ahorro de costes.

Por último, indicar que la Entidad Dominante, desde el ejercicio 2008 ha venido utilizado los instrumentos financieros derivados que se detallan en la Nota 11, si bien no han sido calificados como de cobertura contable, dado que los mismos no cabe integrarlos en una política general de gestión del riesgo financiero. Asimismo, indicar que el Grupo 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 2016, el Informe de Gestión correspondiente al mismo ejercicio y la Propuesta de Distribución del Resultado relativo al ejercicio 2016 siguiendo la legislación vigente.

Cádiz, a 5 de abril de 2017



D. Alfonso Pozuelo Jurado
Delegado Especial del Estado

GRUPO CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ (GCZFC)

Informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Ejercicio 2016

Intervención Territorial en Jerez de la Frontera

Índice

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES
- III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN: FAVORABLE CON SALVEDADES
- IV. OPINIÓN
- V. ASUNTOS QUE NO AFECTAN A LA OPINIÓN
- VI. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

I. Introducción

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Intervención Territorial en Jerez de la Frontera, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales 2016 del Grupo Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (en adelante GCZFC o el Grupo) que comprenden; el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

La sociedad de auditoría BDO Auditores, S.L.P. en virtud del contrato suscrito con el Ministerio de Hacienda y Función Pública, a propuesta de la Intervención General de la Administración del Estado, ha efectuado el trabajo de auditoría referido en el apartado anterior. En dicho trabajo se ha aplicado por parte de la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) la Norma Técnica sobre colaboración con auditores privados en la realización de auditorías públicas de 11 de abril de 2007.

La Intervención General de la Administración del Estado ha elaborado el presente informe sobre la base del trabajo realizado por la sociedad de auditoría BDO Auditores, S.L.P.

El Delegado Especial del Estado en el Consorcio (la Entidad dominante) es responsable de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la Nota 2 de la Memoria consolidada y en particular de acuerdo con los principios y criterios contables, asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales estén libres de incorrección material.

Las cuentas anuales consolidadas a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el Delegado Especial el 25 de abril de 2017 y fueron puestas a disposición de la Intervención Territorial el 26 de abril del 2017.

La información relativa a las cuentas anuales queda contenida en el fichero GC1371_2016_F_170426_083618_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 472885AF012313E2D1FEDB802634E62F927C11D33EC30D1C043F6990D197F249 y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

II. Objetivo y alcance del trabajo: Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales formuladas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

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

III. Resultados del trabajo. Fundamento de la opinión: Favorable con salvedades.

1- Según se indica en la Nota 8.a. de la Memoria consolidada, en 2009 la Entidad dominante firmó dos escrituras de compraventa con la sociedad Tavizna Industrial, S.A. en las cuales adquirió en el Polígono Industrial “*Venta Martín*” situado en Benaocaz (Cádiz) parcelas y obras en curso. 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 se redujo 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, correspondiente exclusivamente a la segunda compraventa ascendía, a 31 de diciembre de 2013, a 3,9 millones de euros.

Durante el ejercicio 2010, se pusieron de manifiesto deficiencias constructivas significativas en las obras en curso correspondientes a la segunda compraventa. Por este motivo el 18 de junio de 2013 la Entidad dominante interpuso demanda de resolución de la segunda compraventa y reclamación de cantidad a Tavizna Industrial, S.A., por las deficiencias constructivas detectadas del sector 3 adquirido en dicho lote. Durante los ejercicios 2014 y 2015 el Consorcio ha obtenido sentencias favorables a sus demandas en primera y segunda instancia. Estas sentencias han sido recurridas en ambos casos por Tavizna Industrial, S.A., encontrándose a la fecha del presente informe pendientes de la resolución de un recurso de casación.

Tal como se indica en la Nota 8.a. de la Memoria consolidada, las parcelas incluidas en el contrato de compraventa constituían garantía de un préstamo hipotecario. Aunque no se indica en la Nota citada, en 2015 se solicitó por parte de la entidad financiera hipotecante inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria de estas parcelas, procedimiento que, a requerimiento del Consorcio, ha sido suspendido por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cádiz en tanto no se emita la sentencia definitiva sobre el recurso que se menciona, indicado en el párrafo anterior.

Teniendo en cuenta los hechos comentados con anterioridad, durante nuestro trabajo no hemos dispuesto de tasaciones actualizadas sobre las parcelas y obras adquiridas en la segunda compraventa (lote II) ni hemos podido realizar procedimientos alternativos que nos permitan evaluar el valor recuperable de estos activos, cuyo valor neto contable registrado en el epígrafe *Inversiones Inmobiliarias* del Balance consolidado a 31 de diciembre de 2016 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 consolidada del ejercicio 2016, en su caso.

El informe de auditoría del ejercicio 2015 contenía una salvedad al respecto, al igual que los correspondientes a los 3 ejercicios anteriores.

2- Según se indica en la Nota 16 de la Memoria consolidada, el Grupo tiene registrado a 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe de *Otros pasivos financieros a largo plazo* del Balance, como Deudas transformables en Subvenciones, un importe de 40.554.828 euros (21.710.655 euros a 31 de diciembre de 2015) correspondiente a Ayudas del Programa Operativo “FEDER Andalucía” del Marco Financiero 2007-2013.

Durante los ejercicios 2015 y 2016 la Entidad dominante ha sido objeto de auditorías de proyectos financiados por “FEDER Andalucía” por parte de la IGAE, sin identificarse incidencias significativas que dieran lugar a reintegro de las operaciones vinculadas a los proyectos de ayudas antes citados.

De acuerdo con la normativa contable aplicable cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas para la concesión de subvenciones y no existan dudas razonables sobre su cobro, estas adquirirían la condición de no reintegrables.

Consecuentemente, habiéndose manifestado por la entidad el cumplimiento de las citadas condiciones, habiéndose cobrado las subvenciones, habiéndose sido objeto de los controles de fondos comunitarios por parte de la Autoridad de Auditoría sin otras incidencias que las señaladas y contabilizadas por la Entidad y habiéndose producido el informe final de control por parte de la Autoridad de Auditoría de dichos fondos, a nuestro juicio, debería procederse a calificar dichas subvenciones como no reintegrables.

Como consecuencia de lo anterior la partida de *Otros pasivos financieros a largo plazo* del Balance consolidado a 31 de diciembre de 2016 se encontraría sobrevalorada por un importe aproximado de 40.554.828 euros, con una correlativa infravaloración del epígrafe *Subvenciones, donaciones y legados recibidos* del citado Balance consolidado, por importe de 39.769.172 euros y de la partida *Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras* de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, por importe de 785.656 euros.

3- Según se indica en la Nota 8.h. de la Memoria consolidada, en junio de 2015 se elevó a pública la compra que el Consorcio realizó de las instalaciones pertenecientes a la empresa Altadis S.A. (antigua Tabacalera, S.A.) sitas en Cádiz y colindantes con el Recinto Fiscal, registrándose por esta compra en el epígrafe de *Inversiones inmobiliarias* un importe de 36,7 millones de euros y en el epígrafe de *Inmovilizado material* uno de 729.659 euros, correspondiente a instalaciones técnicas y maquinaria. En la escritura de compraventa se establecía que el precio se satisfaría en tres pagos iguales venciendo el último el 8 de junio de 2017.

Además, con fecha 22 de julio de 2015, como consecuencia del acuerdo de compraventa, se produjo la resolución de un contrato de arrendamiento de la parcela conocida como “*Centro de Paletizado Internacional*” que, por un plazo de 50 años, fue suscrito el 11 de noviembre de 1988 entre el Consorcio y Tabacalera, S.A.. Como consecuencia de dicha resolución, el Grupo registró en el ejercicio 2015 un importe de 1,3 millones de euros en el epígrafe *Inmovilizado Material* del Balance consolidado, por la valoración realizada de las instalaciones ubicadas en dicha parcela y cuya propiedad pasaba a la Entidad dominante, y como contrapartida un ingreso en el epígrafe de *Otros resultados* de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada por el mismo importe. A 31 de diciembre de 2016 el valor neto contable de dichas instalaciones es de 1,2 millones de euros.

Partiendo de la salvedad señalada en el informe de auditoría de 2015 y una vez considerada de manera adicional la corrección parcial realizada por la Entidad dominante durante el ejercicio 2016, consideramos que a 31 de diciembre de 2016 el valor del epígrafe *Inversiones Inmobiliarias* esta todavía sobrevalorado en 1,7 millones de euros y el del *Inmovilizado Material* en 282.820 euros, ambos del Balance consolidado a 31 de diciembre de 2016.

El epígrafe de *Resultados de ejercicios anteriores* estaría sobrevalorado en 208.680 euros, la partida de *Otros pasivos financieros a largo plazo* estaría sobrevalorada en 297.634 euros y la de *Otros pasivos financieros a corto plazo* infravalorada en 274.448 euros, todos del Balance consolidado a 31 de diciembre de 2016.

Por lo que respecta a la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de 2016, el epígrafe de *Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado* debería disminuirse en 1,5 millones de euros y el epígrafe de *Gastos financieros* aumentarse en un importe de 219.544 euros.

4- Como se indica en la Nota 16.b. de la Memoria consolidada, a 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene registrados 14,7 millones de euros en el epígrafe de *Otros pasivos financieros a largo plazo* y 25,7 millones de euros en el epígrafe de *Otros pasivos financieros a corto plazo*, en concepto de "*Otras deudas con el Ministerio de Industria y Energía por fraccionamiento de pagos*". Adicionalmente por el mismo concepto tiene registrado un importe de 9,3 millones de euros en el epígrafe de *Otras deudas con administraciones públicas*, sumando un total de 49,7 millones de euros.

El importe total de esta deuda, cuyos plazos estaban vencidos o vencían en un corto plazo a 31 de diciembre de 2016, fue objeto de una solicitud de fraccionamiento cuyas condiciones impuestas por la Delegación no han sido cumplidas hasta julio de 2017, por lo que se considera que en el Balance consolidado de 31 de diciembre de 2016, en aplicación del marco de información contable y de los principios y normas de la contabilidad, la partida de *Otros Pasivos Financieros a largo plazo* se encontraba sobrevalorada en 14,3 millones de euros, con una correlativa infravaloración de la partida *Otros Pasivos Financieros a corto plazo* por el mismo importe.

Adicionalmente, por considerarlo información significativa y relevante, debería señalarse en la Memoria consolidada, en la Nota 23 de *Hechos posteriores* que, con fecha 24 de julio de 2017 se ha acordado por el Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz una resolución de aplazamiento por la cual del total global adeudado, 48,6 millones de principal tienen plazos previstos de pago a largo plazo.

IV. Opinión

En nuestra opinión, excepto por el efecto de los hechos descritos en el apartado "*Resultados del trabajo. Fundamento de la opinión: favorable con salvedades*", las cuentas anuales consolidadas expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Consorcio de la Zona Franca de Cádiz a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

V. Asuntos que no afectan a la opinión

1. Llamamos la atención respecto a lo indicado en la Nota 1 de la Memoria consolidada en la que se indica que el Grupo participa, directa o indirectamente, en diez sociedades a 31 de diciembre de 2016, de las cuales ocho integran el grupo a efectos de presentación de las cuentas anuales consolidadas.

A 31 de diciembre de 2016, dos de las sociedades del Grupo se encontraban incursas en causa de disolución por ser su patrimonio neto negativo o inferior a la mitad del capital social como consecuencia de las pérdidas de ejercicios anteriores. La normativa mercantil, a través de la Ley de Sociedades de Capital (art.363.1.d RD Legislativo 1/2010, de 2 de julio) prevé la disolución obligatoria de las sociedades que incurran en pérdidas que reduzcan el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. La no disolución de las sociedades participadas con patrimonio neto negativo constituye un incumplimiento legal considerando su forma mercantil y el sometimiento a dicha normativa.

Al 31 de diciembre de 2016 las sociedades Corporación Alimentaria Quality, S.A., y Quality Food industria alimentaria, S.A.U., se encuentran en liquidación.

Por otro lado, tal y como se señala en la Nota 23 de la Memoria consolidada, sobre la que llamamos la atención, la participada Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A. ha sido declarada en concurso voluntario ordinario por auto de 20 de febrero de 2017. Además, en esta misma fecha la Entidad dominante ha aprobado la conversión de parte del saldo que le adeuda Desarrollos Empresariales de la Zona Franca, S.A. (DEZF) en una aportación de socios para compensar pérdidas con el objetivo de reestablecer su equilibrio patrimonial.

Posterior a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas el Consorcio nos ha comunicado que con fecha 28 de agosto de 2017 el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Cádiz les ha comunicado Auto de apertura de la fase de liquidación de la participada Parque Empresarial y Tecnológico de las Marismas de Palmones, S.A.

2. Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 7 de la Memoria consolidada, en la que se indica que con la reciente reforma de la Ley de Costas (1988) y Puertos (1992) mediante la ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral, y con la aprobación del Reglamento General de Costas mediante el Real Decreto 876/2015, de 10 de octubre, el Grupo entiende que las concesiones demaniales que recaen sobre los terrenos de dominio público ubicados en la zona marítimo terrestre pasarían a tener una duración entre 75 y 105 años, existiendo dudas sobre la posible aplicación a los terrenos objeto de esta concesión de la limitación temporal contenida en dicha normativa, no siendo por tanto necesario dotar un Fondo de Reversión. No es posible evaluar las consecuencias de este cambio normativo 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.

Debe señalarse también que de acuerdo con lo señalado en el Plan de Acción que presentó el Ministerio de adscripción en el ejercicio 2016, la Entidad dominante ha solicitado a la Dirección General de Costas la ampliación del plazo de la citada concesión, sin que hasta el momento haya sido resuelta esta solicitud.

Esta salvedad fue incluida también en los informes de auditoría de cuentas de los ejercicios 2014 y 2015, sin que modifique nuestra opinión.

3. Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 13 de la Memoria consolidada, en la que se indica que el Grupo ha incurrido en pérdidas por un importe que han dejado reducido el patrimonio neto a una cantidad negativa de 15.119.017 euros (5.834.265 euros en 2015), y que el Balance consolidado presenta un desequilibrio financiero al ser mayor el exigible a corto plazo que el activo corriente en, aproximadamente, 99 millones de euros frente a los 60 millones de euros de 2015. También señala que la Entidad dominante ha recibido por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas aportaciones patrimoniales extraordinarias por valor de 20 millones de euros entre los ejercicios 2014 y 2015, que se estiman puedan continuar en el ejercicio 2017 y futuros.

Aunque tuviéramos en cuenta los ajustes propuestos, estas circunstancias anteriores indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, si bien pueden existir factores mitigantes de la incertidumbre.

Por lo tanto, 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 del Grupo 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.

Esta cuestión, incluida también en los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales de 2014 y 2015, no modifica nuestra opinión.

4. Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 15 de la Memoria consolidada en la que se indica que DEZF, participada al 100% por la Entidad dominante, mantiene un litigio con los accionistas minoritarios de Corporación Alimentaria Quality, S.A., 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 DEZF el desembolso de un importe estimado cercano a los 13 millones de euros. No obstante, DEZF 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 la Entidad dominante es accionista mayoritario a través de DEZF tienen interpuestas demandas contra los accionistas minoritarios de Corporación Alimentaria Quality, S.A., 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.

Las consecuencias financieras para el Grupo por los litigios en curso no pueden ser determinadas de forma objetiva a fecha actual. Esta cuestión, que se incluía en los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales del 2014 y 2015, no modifica nuestra opinión.

5. Aunque no se trata de asuntos que deban ser reflejados en las cuentas anuales, a efectos de un mejor entendimiento de nuestro trabajo de auditoría y de nuestras responsabilidades como auditores, ponemos de manifiesto lo siguiente: según lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera la Entidad Dominante del Grupo, al formar parte de los entes públicos dependientes de una administración pública (el Estado) debe supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

El principio de estabilidad presupuestaria se define en el artículo 3 de la citada Ley Orgánica, en los términos de equilibrio o superávit estructural, mientras que el principio de sostenibilidad presupuestaria se define en su artículo 4 como la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial establecidos en el marco legal aplicable, respetando el principio de prudencia financiera.

En el ejercicio de 2016 el Grupo ha incurrido en un resultado negativo del ejercicio de 8,2 millones de euros y mantiene su pasivo en aproximadamente 315 millones de euros, con un importante deterioro en sus ratios financieros principales, lo que puede vulnerar o poner en serio riesgo de cumplimiento los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

6. En el ejercicio 2016, el Grupo ha concertado operaciones de endeudamiento con entidades de crédito por importe de 7,9 millones de euros, teniendo acumulada a 31 de diciembre de 2016 una deuda con entidades de crédito de 105 millones de euros, aproximadamente.

Los Estatutos de la Entidad dominante prevén, en su artículo 15, lo siguiente:

“Art. 15. Para el cumplimiento de sus fines el Consorcio tendrá a su disposición y administrará:

(...)

Sexto: El producto de los empréstitos que realice y demás operaciones financieras que autorice previamente el Ministerio de Hacienda.”

En 2016 no se ha podido acreditar la existencia de dicha autorización para cada operación. En ausencia de dicha autorización se desconoce si se está cumpliendo con el principio de prudencia financiera a la hora de limitar los costes financieros de las operaciones de endeudamiento, tal y como prevé el artículo 111.3 de la citada Ley 47/2003, de 26 de noviembre, lo que redundaría en un posible incumplimiento del principio de sostenibilidad financiera por el Grupo.

VI. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

Firmado electrónicamente por el Interventor Territorial en Jerez de la Frontera.