

Registro General de Salida

Numero: 172

Año: 2018

Fecha: 04/07/2018 14.06

CONSORCIO ZONA FRANCA BARCELONA

**CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
DE BARCELONA**

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2017

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017:

Balances al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016

Memoria del ejercicio 2017

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA
CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016**

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		387.816	403.682
Inmovilizado intangible	Nota 5	84.571	88.875
Concesiones		6.423	6.588
Aplicaciones informáticas		147	159
Otro inmovilizado intangible		78.001	82.128
Inmovilizado material	Nota 6	15.047	15.765
Terrenos y construcciones		11.354	12.214
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.693	3.551
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	276.038	282.176
Terrenos		108.775	108.775
Construcciones		167.263	173.401
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		8.007	9.309
Instrumentos de patrimonio	Nota 13	8.007	9.309
Inversiones financieras a largo plazo		4.153	7.557
Instrumentos de patrimonio	Nota 9.1	495	513
Créditos a terceros	Nota 9.3	1.848	2.319
Otros activos financieros	Nota 9.3	1.810	4.725
ACTIVO CORRIENTE		161.405	133.240
Existencias	Nota 16	104.165	90.655
Comerciales		0	0
Productos en curso y semiterminados		104.165	90.655
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.579	2.530
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.3	1.865	2.062
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 9.3 y 23.1	451	72
Deudores varios	Nota 9.3	249	196
Personal	Nota 9.3	14	12
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	-	188
Inversiones financieras a corto plazo		8.141	12.170
Créditos a empresas	Nota 9.3	470	460
Valores representativos de deuda	Nota 9.2.b	692	675
Otros activos financieros	Nota 9.3	6.979	11.035
Periodificaciones a corto plazo		46	46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.2	46.474	27.839
Tesorería		46.474	27.839
Otros activos líquidos equivalentes		-	-
TOTAL ACTIVO		549.221	536.922

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2017.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016**

(Expresados en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		414.845	382.095
Fondos propios	Nota 15	412.552	380.857
Patrimonio	Nota 15.1	380.857	372.550
Patrimonio		380.857	372.550
Resultado del ejercicio		31.695	8.307
Ajustes por cambios de valor		(982)	(2.142)
Operaciones de cobertura	Nota 12	(982)	(2.142)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 21	3.275	3.380
PASIVO NO CORRIENTE		116.490	134.740
Deudas a largo plazo		70.345	84.897
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1.1	37.195	47.099
Derivados	Nota 12	2.857	4.523
Otros pasivos financieros		30.293	33.275
Periodificaciones a largo plazo		46.145	49.843
PASIVO CORRIENTE		17.886	20.087
Deudas a corto plazo	Nota 10.1.1	11.496	12.898
Deudas con entidades de crédito		8.261	9.664
Otros pasivos financieros		3.235	3.234
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.390	7.189
Proveedores	Nota 10.1.1	5	5
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 10 y 23	27	2
Acreeedores varios	Nota 10.1.1	4.812	5.445
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	Nota 10.1.1	627	822
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	919	915
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		549.221	536.922

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2017.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016**

(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 25	49.669	45.752
Ventas netas		49.610	45.616
Prestaciones de servicios		59	136
Var. de existencias de prod. terminados y en curso		5.734	4.620
Aprovisionamientos		2.401	(4.144)
Trabajos realizados por otras empresas		(5.376)	(4.144)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros		7.777	-
Otros ingresos de explotación		7.449	6.874
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.449	6.874
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado		-	-
Gastos de personal	Nota 18.b	(6.617)	(7.430)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.061)	(5.899)
Cargas sociales		(1.556)	(1.531)
Provisiones		-	-
Otros gastos de explotación		(19.511)	(19.432)
Servicios exteriores		(11.143)	(10.660)
Tributos		(8.397)	(8.519)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		29	(253)
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(15.381)	(14.993)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 20	105	105
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		23.849	11.352
Ingresos financieros	Nota 18.d	196	266
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.		125	160
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		71	106
Gastos financieros	Nota 18.d	(2.692)	(3.087)
Por deudas con terceros		(2.692)	(3.087)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(142)	(224)
Cartera de negociación y otros	Nota 12	(142)	(224)
Deterioro y result. por enajenaciones de instrumentos financieros		10.484	-
Deterioros y pérdidas	Nota 13	945	-
Resultados por enajenaciones y otras	Notas 6 y 13	9.539	-
RESULTADO FINANCIERO		7.846	(3.045)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		31.695	8.307
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		31.695	8.307
RESULTADO DEL EJERCICIO		31.695	8.307

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2017	2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		31.695	8.307
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por coberturas de flujos de efectivo	Nota 12	(35)	(171)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(35)	(171)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por coberturas de flujos de efectivo	Nota 12	1.195	1.445
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 20	(105)	(106)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		1.090	1.339
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		32.750	9.475



CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016
 (Expresados en miles de euros)

	Fondos Propios Acumulados	Excedente del Ejercicio	Ajustes por Cambio de Valor	Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	Total
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	368.017	4.533	(3.416)	3.486	372.620
Ajustes por errores 2015	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2016	368.017	4.533	(3.416)	3.486	372.620
Total ingresos y gastos reconocidos	-	8.307	1.274	(106)	9.475
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
Distribución del excedente del ejercicio anterior	4.533	(4.533)	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	372.550	8.307	(2.142)	3.380	382.095
Total ingresos y gastos reconocidos	-	31.695	1.160	(105)	32.750
Otras variaciones patrimonio neto	-	-	-	-	-
Distribución del excedente del ejercicio anterior	8.307	(8.307)	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	380.857	31.695	(982)	3.275	414.845

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2017.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016**

(Expresados en miles de euros)

	Notas a la Memoria	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		18.573	17.513
Resultado del ejercicio antes de impuestos		31.695	8.307
Ajustes al resultado		(376)	18.186
Amortización del inmovilizado	Notas 5,6 y 7	15.381	14.993
Correcciones valorativas por deterioro		(8.751)	253
Imputación de Subvenciones	Nota 20	(105)	(105)
Resultados por bajas y enajenación instrumentos financieros		(9.539)	-
Ingresos financieros		(196)	(266)
Gastos financieros	Nota 18.d	2.692	3.087
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		142	224
Cambios en el capital corriente		(10.250)	(6.159)
Existencias		(5.733)	(4.620)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(20)	264
Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.497)	(1.803)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.496)	(2.821)
Pago de intereses	Nota 18.d	(2.692)	(3.087)
Cobro de intereses		196	266
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		14.990	2.516
Pagos por inversiones		(4.701)	(8.085)
Inmovilizado intangible		(65)	(72)
Inmovilizado material		(684)	(718)
Inversiones inmobiliarias		(3.473)	(7.295)
Otros activos financieros		(479)	-
Cobros por desinversiones		19.691	10.601
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	-
Otros activos financieros		19.691	10.601
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(14.928)	(13.485)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(14.928)	(13.485)
Emisión deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(11.307)	(13.485)
Devolución otras deudas		(3.621)	-
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		18.635	6.544
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		27.839	21.295
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9.2	46.474	27.839

Las notas de la 1 a la 25 de la memoria adjunta forman parte integrante de estado de flujos de efectivo del ejercicio 2017.

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017

NOTA 1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD Y RÉGIMEN LEGAL DE LA ENTIDAD

a) Constitución y Domicilio Social

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA (en adelante el Consorcio o la Entidad) se constituyó el 1 de junio de 1917, si bien sus orígenes se sitúan en el Real Decreto de 24 de octubre de 1916, que autorizó la concesión a Barcelona de un Depósito Comercial. Se encuentra domiciliado en Pol. Ind. Zona Franca Av. Parc Logístic, 2-10, Barcelona. Por Orden del Ministerio de Hacienda del 1 de julio de 1968, se aprobaron los Estatutos del Consorcio que contemplan, entre otros aspectos, los siguientes:

Naturaleza

El Consorcio constituye una Entidad con personalidad jurídica propia e independiente de las entidades representadas en el mismo y administra la Zona Franca de Barcelona, siendo presidido por el Excmo. Sr. Alcalde de la Ciudad y bajo la vicepresidencia de un Delegado del Estado nombrado por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Las entidades y personas que ostentan representación en el Consorcio son las siguientes:

- El Estado Español.
- Excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona.
- Autoridad Portuaria de Barcelona.
- Fomento del Trabajo Nacional.
- Cámara Oficial de Comercio de Barcelona.
- El Administrador de la Aduana de Barcelona.
- El Ingeniero Director del Puerto Autónomo de Barcelona.
- Un representante de las Compañías de Ferrocarriles.
- El Delegado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Atribuciones

El objeto actual del Consorcio es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Barcelona y la planificación, ordenación y urbanización industrial de todos los terrenos que constituyen su patrimonio.

Funcionamiento

Los órganos rectores del Consorcio son el Pleno y el Comité Ejecutivo.

Duración

La duración del Consorcio es ilimitada. No obstante, en caso de liquidación de la Zona Franca, el producto que la misma arroje pasará a ser propiedad de la ciudad de Barcelona, representada por su Excmo. Ayuntamiento.

b) Actividad

Las actividades efectuadas en la actualidad por el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona y sus principales fuentes de ingresos, consisten en:

- Arrendamiento de parcelas, básicamente en la Zona Franca de Barcelona.
- Actividad inmobiliaria (creación y venta de suelo y techo industrial, así como de oficinas).
- Otras operaciones inmobiliarias, llevadas a cabo en la totalidad por el Consorcio o en asociación con terceros.
- Servicios de Zona Franca.
- Actividad de promoción industrial.

Arrendamiento de Parcelas

Los contratos de arrendamiento de parcelas industriales, en vigor al 31 de diciembre de 2017, proceden en su práctica totalidad de 1965 y años posteriores, ya que la Ley 102/1965 autorizó al Consorcio a ceder libremente, mediante contrato de arrendamiento, los terrenos de su propiedad que no formen parte de los correspondientes a servicios del Puerto de Barcelona. Con la excepción del correspondiente a SEAT, S.A., (por la superficie no incluida en el acuerdo de devolución de los terrenos suscrito el 20 de septiembre de 2004 (Nota 7)).

Al 31 de diciembre de 2017, el total de parcelas arrendadas en la Zona Franca de Barcelona es de 149, con una superficie total de 3.078.047 m², distribuido de la siguiente forma:

	Número de Parcelas Arrendadas	Superficie Arrendada en M ²
Polígono Industrial:		
Sector A	22	173.478
Sector B	37	340.949
Sector C	34	671.859
Sector E	14	258.419
Sector M	4	144.264
Sector BZ	9	324.053
Subtotal	120	1.913.023
Ángulo Oeste (Sector F)	10	123.356
Calle Motors - Sectores G,H,I	17	136.909
Subtotal	27	260.265
Terrenos en régimen de Zona Franca:		
Seat	1	387.072
Nissan Motor Ibérica	1	517.687
Subtotal	2	904.759
Total	149	3.078.047

Al 31 de diciembre de 2016, el total de parcelas arrendadas en la Zona Franca de Barcelona era de 145, con una superficie total de 3.001.276 m².

Servicios de Zona Franca

Por estas actividades, que dieron origen al Consorcio, éste percibe unos derechos de almacenaje y manipulación por las mercancías de terceros que permanecen en almacenes propiedad del mismo, durante el tiempo que están sin pagar derechos de aduana y, asimismo, percibe de diversas Entidades unos cánones por entradas y salidas de mercancías en la Zona Franca de Barcelona.

c) Ejercicio Social

El ejercicio social de la Entidad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. En el resto de Notas de esta Memoria, cada vez que se haga referencia al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, se indicará para simplificar "ejercicio 2017".

d) Cuentas Anuales Consolidadas

Según se indica en la Nota 13, la Entidad posee participaciones mayoritarias en diversas Entidades. El Consorcio, debido a su naturaleza jurídica, no tiene la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen Fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Entidad y se han formulado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios Contables Aplicados

Las cuentas anuales se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

No hay ningún principio contable, ni ningún criterio de valoración obligatorio, con efecto significativo, que haya dejado de aplicarse en su elaboración.

c) Moneda de Presentación

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales se presentan expresadas en miles de euros. El euro es la moneda funcional y de presentación del Consorcio.

d) Aspectos Críticos de la Valoración y Estimación de la Incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere la realización por parte del Consorcio de determinadas estimaciones contables y la consideración de determinados elementos de juicio que son responsabilidad de la Dirección de la Entidad. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias.

Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor información disponible a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicaría de forma prospectiva a partir de dicho momento, reconociendo el efecto del cambio en la estimación realizada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en cuestión.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales son las siguientes:

- Vidas útiles de los elementos del inmovilizado intangible, material e inmobiliario (Notas 4, 5, 6 y 7)
- La estimación de las correcciones por deterioro de valor del inmovilizado y las existencias (Notas 4, 5, 6, 7 y 16)
- Valores razonables de los instrumentos financieros no cotizados (Nota 4 y 12)
- La estimación de las provisiones por riesgos y gastos (Notas 4 y 19)

e) Comparación de la Información

De acuerdo con la legislación mercantil, la Dirección de la Entidad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

f) Agrupación de Partidas

A efectos de facilitar la comprensión del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la Memoria.

g) Cambios en Criterios Contables

No se han realizado cambios en criterios contables.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DEL EXCEDENTE

Las propuestas de distribución del excedente de los ejercicios 2017 y 2016 para ser sometidas a la aprobación del Pleno de la Entidad, son las siguientes, en miles de euros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Base de reparto		
Excedente del ejercicio (Beneficio)	31.695	8.307
Distribución a:		
A Fondos Propios acumulados	31.695	8.307

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Entidad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada, en el caso de que tengan vida útil definida, y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

En el caso de que la Entidad considere que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida, al no existir un límite previsible para el periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo, el inmovilizado intangible no se amortiza pero se somete, al menos una vez al año, a un test de deterioro. La vida útil de un inmovilizado intangible que no esté siendo amortizado se revisa cada ejercicio para determinar si existen hechos y circunstancias que permitan seguir manteniendo una vida útil indefinida para ese activo. En caso contrario, se cambia la vida útil de indefinida a definida.

Concesiones Administrativas (Derechos de Superficie)

Se recoge en este epígrafe los importes satisfechos para la adquisición de derechos de superficie sobre terrenos propiedad de un tercero. La Entidad, una vez construido el edificio, amortiza los derechos de superficie en función del período restante de la concesión.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de esta concesión, el valor contabilizado para la misma se sanearía en su totalidad, al objeto de anular su valor neto contable.

Las concesiones administrativas figuran en el activo valoradas por el importe total de los desembolsos efectuados para su obtención. Éstas son de vida útil definida y su coste se imputa a resultados, a través de su amortización, durante el período concesional, utilizando para ello

un método lineal de amortización.

La Entidad, debido a su naturaleza jurídica y a su vinculación con el Ayuntamiento de Barcelona, representante del Consorcio (Nota 1), y a sus relaciones con otros organismos públicos, lleva a cabo determinadas inversiones inmobiliarias que conllevan la construcción de edificios para su arrendamiento posterior en suelo sobre el cual se obtendrá la cesión del derecho de superficie. En estos proyectos, es habitual que la cesión del derecho de superficie se produzca una vez construido el edificio, momento en el cual se registra la permuta por el valor de la contraprestación a entregar. Debido a que el destino de los edificios es el arrendamiento, las inversiones en estos proyectos figuran registradas en inversiones inmobiliarias, independientemente de que en función de los acuerdos entre entidades, puedan revertir al finalizar la obra en cuestión una parte de la edificación a la entidad con la que contrata el derecho (momento en el cual se da de baja de inversiones inmobiliarias y traspasa a inmovilizado intangible).

Derechos de Uso

Se recoge en este epígrafe los importes satisfechos por la renuncia de los derechos arrendaticios sobre terrenos de diversas parcelas debido a que cumplen con la siguiente definición incluida en la *Consulta 1 del BOICAC 42* y en los desarrollos del PGC "*Los costes de indemnizaciones a arrendatarios serán incorporados al activo, como mayor valor del bien, en la medida que supongan un aumento de la rentabilidad futura del mismo*".

Se amortizan linealmente durante su vida útil, y son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Aplicaciones Informáticas

Las licencias para aplicaciones informáticas adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas.

Las aplicaciones informáticas, se amortizan linealmente durante su vida útil, a razón de un 25% anual.

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas incurridos durante el ejercicio se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Inmovilizado Material

Los activos adquiridos con anterioridad al año 1983 se hallan registrados al precio resultante de una valoración efectuada por la Entidad en el año 1983, que se basó en el valor asignado para el arbitrio municipal sobre el incremento del valor de los mismos, reducido en un 20%, con el fin de aproximar el valor final resultante al que se obtendría de acuerdo con la capitalización al 4% de los precios de los arrendamientos en vigor en dicha fecha. El resultado de dicha valoración fue registrado con efecto 31 de diciembre de 1982.

b

Con posterioridad al año 1983, el inmovilizado material se valora según su coste de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año. También forma parte del precio de adquisición, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Durante el presente ejercicio no se han activado importes por este concepto.

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o construidos por la Entidad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Entidad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones	2 - 4	50 - 25
Maquinaria	10	10
Mobiliario	8,33 - 20	12 - 5
Equipos informáticos	6,66 - 20	15 - 5
Elementos de transporte	16 - 20	6,25 - 5
Otro Inmovilizado	8,33 - 20	12 - 5

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Entidad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Se entiende que existe una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

c) Inversiones Inmobiliarias

Los terrenos que la Entidad tiene destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento o que posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación futura, se clasifican en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias. A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción de aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, incluyendo los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los activos adquiridos con anterioridad al año 1983 se hallan registrados al precio resultante de una valoración efectuada por la Entidad en el año 1983, que se basó en el valor asignado para el arbitrio municipal sobre el incremento del valor de los mismos, reducido en un 20%, con el fin de aproximar el valor final resultante al que se obtendría de acuerdo con la capitalización al 4% de los precios de los arrendamientos en vigor en dicha fecha. El resultado de dicha valoración fue registrado con efecto 31 de diciembre de 1982.

Las vidas útiles que se han considerado a los efectos de calcular las amortizaciones del ejercicio son las siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Construcciones		
Edificaciones	2 - 3,33	50 - 30
Instalaciones	6,66 - 20	15 - 5
Urbanizaciones	2 - 20	50 - 5

Las amortizaciones de edificaciones están sujetas al derecho de superficie o concesión recibida.

A dichos activos les son de aplicación los mismos criterios establecidos en el apartado anterior para el inmovilizado material.

b

d) Arrendamientos y otras Operaciones de Carácter Similar

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

a) Arrendamientos financieros

En las operaciones de arrendamiento financiero en que el Consorcio actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas de su ejercicio. No se incluyen en el cálculo las cuotas de carácter contingente, los costes de los servicios y los impuestos repercutibles al arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devenga aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

b) Arrendamientos operativos

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

Cualquier cobro o pago que se pueda efectuar al contratar un arrendamiento operativo, se trata como un cobro o pago anticipado que se imputa a resultados en el transcurso del período de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Permutas

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido, y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que puedan surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial, o cuando no puede obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial si:

- a) La configuración, en términos de riesgos, calendario e importes de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- b) El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Adicionalmente, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas a) o b), resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

f) Instrumentos Financieros

La Entidad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Clasificación Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros utilizados por la Entidad, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

Préstamos y Partidas a Cobrar

En esta categoría se clasifican:

- a) Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. No incluyen aquellos activos financieros para los cuales la Entidad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Estos últimos se clasifican como disponibles para la venta.

Débitos y Partidas a Pagar

En esta categoría se clasifican:

- a) Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Inicialmente, los activos y pasivos financieros incluidos en esta categoría, se valoran por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

No obstante a lo señalado en el párrafo anterior, los créditos y débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como en su caso, los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no resulta significativo.

En valoraciones posteriores, tanto activos como pasivos, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante lo anterior, los créditos y débitos con vencimiento no superior a un año que se valoraron inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo, en el caso de créditos, que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, se ha deteriorado, es decir, si existe evidencia de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros correspondientes a dicho activo.

La pérdida por deterioro del valor de préstamos y cuentas a cobrar, corresponde a 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.

La corrección valorativa por deterioro de deudores al 31 de diciembre de 2016 y 2017, se ha estimado en función del análisis de cada uno de los saldos individualizados pendientes de cobro a dicha fecha.

Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

Activos Financieros Mantenedos para Negociar

Son aquellos adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros gestionados con el objetivo de obtener ganancias en el corto plazo.

Los activos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

En valoraciones posteriores, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Activos Financieros Disponibles para la Venta

En esta categoría se incluye los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable o precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

También se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, y cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

En la determinación del patrimonio neto de las Entidades participadas a los efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se ha considerado en aquellos casos en los que la Entidad participada participa a su vez en otra, aquél que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

En la determinación del patrimonio neto de una empresa participada cuya moneda funcional es distinta del euro, se aplica el tipo de cambio de contado de cierre, tanto al patrimonio neto como a las plusvalías tácitas existentes a esa fecha.

El importe de la corrección valorativa se determina como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles así como cualquier activo cedido diferente del efectivo, o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tiene lugar.



Intereses y Dividendos Recibidos de Activos Financieros

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.

Por el contrario, cuando los dividendos recibidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición se registran minorando el valor contable de la inversión.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo. A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Fianzas Entregadas y Recibidas

Las fianzas entregadas y recibidas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

g) Coberturas Contables

Se consideran coberturas contables aquéllas que han sido designadas como tales en el momento inicial, de las que se dispone de documentación de la relación de cobertura, y que son consideradas altamente eficaces.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante su vida, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad corresponden a coberturas de flujos de efectivo. En consecuencia, la parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista 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.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura realizadas por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Cobertura del Valor Razonable

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cobertura de los Flujos de Efectivo

Corresponde a las coberturas sobre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista 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.

h) Existencias

El epígrafe "Terrenos y Solares" incluye aquéllos sobres los cuales aún no se ha iniciado la construcción. Una vez las obras se hallan finalizadas, son transferidas, junto con el coste de la construcción, al epígrafe "Obra en Curso" o "Edificios Terminados" respectivamente. Se hallan valorados a su coste de adquisición, con inclusión de los gastos de urbanización y planificación, así como otros directamente relacionados.

Las "Obras en Curso" y los "Edificios Terminados" incluyen los costes incurridos en la promoción, adquisición y construcción de las promociones no terminadas y terminadas, respectivamente, al cierre del ejercicio, juntamente con el coste del terreno asociado a las mismas.

En las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el precio de adquisición, o coste de producción, los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección de valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

i) Impuesto sobre Beneficios

Existe una exención total, a partir del 1 de enero de 1995, en el ámbito del Impuesto sobre Beneficios, para los Organismos Autónomos y Entidades Análogas Dependientes de las Corporaciones Locales.

j) Clasificación de los Saldos según sus Vencimientos

La clasificación entre corriente y no corriente se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación de las obligaciones y derechos de la Entidad.

Se considera no corriente cuando es superior a doce meses contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

No obstante, debido a que la media para la realización de las existencias en el sector inmobiliario se estima en un periodo de entre 3 y 5 años, se clasifican dichos activos, así como los pasivos asociados a liquidar en el mencionado periodo, como corrientes.

k) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Entidad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

La Entidad sigue el criterio de contabilizar los ingresos por venta, y sus correspondientes costes, en el momento de la elevación a público del correspondiente contrato de compraventa. En el caso de ventas de activos en construcción, las cantidades percibidas se consideran "Anticipos de Clientes" hasta el momento de la entrega del bien.

l) Provisiones y Contingencias

Tienen por objeto hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, procedentes de litigios en curso y obligaciones pendientes, de cuantías indeterminadas. Las estimaciones de los importes de las provisiones se han hecho considerando las posibilidades de resolución de cada uno de los litigios.

Las provisiones se reconocen cuando el Consorcio tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se pueda estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación utilizando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se devengan,

Las provisiones con vencimiento inferior o superior a un año, con un efecto financiero no significativo, no se descuentan,

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción,

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que sucedan o no uno o más hechos futuros independientes de la voluntad del Consorcio. Estos pasivos contingentes no son objeto de registro contable y se presenta un detalle en la memoria.

m) Elementos Patrimoniales de Naturaleza Medioambiental

Los gastos relacionados con minimización del impacto medioambiental así como la protección y mejora del medio ambiente, se registran conforme a su naturaleza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se producen.

Los activos destinados a las citadas actividades, se clasifican en el epígrafe correspondiente del inmovilizado material y se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, neto de la correspondiente amortización acumulada, y, en su caso, del importe acumulado por las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Se registra una provisión de naturaleza medioambiental si como consecuencia de la existencia de obligaciones legales, contractuales o de cualquier otro tipo, así como de compromisos adquiridos para la prevención y reparación de daños al medio ambiente, es probable o cierto, que la Sociedad tenga que efectuar un desembolso económico futuro, que al cierre del ejercicio resulta indeterminado en su importe y/o momento previsto de cancelación.

n) Pasivos por Retribuciones a Largo Plazo con el Personal

La Sociedad tiene contraídos con sus empleados diversos compromisos por pensiones y otras prestaciones por jubilación o retiro. Dichos compromisos están formalizados mediante un plan de aportación definida por el que la Entidad realiza contribuciones periódicas de carácter predeterminado a una entidad financiera, que es la que gestiona el plan y la que asume la obligación de atender los compromisos con los empleados.

Con fecha 15 de noviembre de 2002, la Entidad, de acuerdo con el Real Decreto 1588/1999 de 27 de octubre de 1999, procedió a la externalización de sus compromisos vinculados a complementos de jubilaciones, viudedad y orfandad.

ñ) Subvenciones, Donaciones y Legados

Las subvenciones de capital no reintegrables, así como las donaciones y legados, se valoran por el valor razonable del importe concedido o del bien recibido. Inicialmente se imputan como ingresos directamente al patrimonio neto y se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados por estas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja de los mismos.

Las subvenciones destinadas a la cancelación de deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produce la cancelación, excepto si se recibieron en relación a una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento financiado.

Aquellas subvenciones con carácter reintegrable, se registran como deudas a largo plazo transformables en subvenciones hasta que se adquieren la condición de no reintegrables.

Las subvenciones de explotación, se abonan a los resultados del ejercicio en el momento de su devengo.

o) Transacciones con Partes Vinculadas

Con carácter general, los elementos objeto de una transacción con partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza conforme a lo previsto en las correspondientes normas.

p) Estados de Flujos de Efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

Efectivo o Equivalentes: el efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son instrumentos financieros, que forman parte de la gestión normal de la tesorería de la Entidad, son convertibles en efectivo, tienen vencimientos iniciales no superiores a tres meses y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de Explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2017 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2016	Altas	Trasposos	31/12/2017
Coste:				
Concesiones administrativas	7.665	-	-	7.665
Derechos de uso	157.395	-	-	157.395
Aplicaciones informáticas	950	65	-	1.015
	166.010	65	.	166.075
Amortización Acumulada:				
Concesiones administrativas	(1.077)	(164)	-	(1.241)
Derechos de uso	(10.922)	(4.128)	-	(15.050)
Aplicaciones informáticas	(792)	(77)	-	(869)
	(12.791)	(4.369)	-	(17.160)
Deterioros:				
Derecho de uso	(64.344)			(64.344)
	(64.344)			(64.344)
Inmovilizado Intangible, Neto	88.875	(4.304)	-	84.571

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible lo largo del ejercicio 2016 fue el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2015	Altas	Traspasos	31/12/2016
Coste:				
Concesiones administrativas	7.665	-	-	7.665
Derechos de uso	157.395	-	-	157.395
Aplicaciones informáticas	878	72	-	950
	165.938	72	.	166.010
Amortización Acumulada:				
Concesiones administrativas	(913)	(164)	-	(1.077)
Derechos de uso	(6.794)	(4.128)	-	(10.922)
Aplicaciones informáticas	(721)	(71)	-	(792)
	(8.428)	(4.363)	-	(12.791)
Deterioros:				
Derecho de uso	(64.344)			(64.344)
	(64.344)			(64.344)
Inmovilizado Intangible, Neto	93.166	(4.291)	-	88.875

El detalle de los inmovilizados intangibles más significativos es el siguiente:

Concesiones Administrativas

Dentro del epígrafe de Concesiones Administrativas, la Entidad registra los Derechos de Superficie que tiene concedidos por Entidades Públicas. El detalle de los mismos en miles de euros es el siguiente:

Edificios	31/12/2016	Bajas	31/12/2017
Mediatic	6.843	-	6.843
Eureka	822	-	822
	7.665	-	7.665

Derechos de Uso

IVECO

El 26 de julio de 2012 se firmó la resolución parcial del contrato de arrendamiento con Iveco y se estableció la indemnización a abonar a Iveco en 12.000 miles de euros (de los que restan pendientes de pago 2.360 miles de euros en el ejercicio 2017 (3.540 miles de euros en el ejercicio anterior) (Nota 10.1.3)), por dejar libres 66.870,55m², que corresponden a parte de una parcela que tenía arrendada.

En la misma fecha se firmó contrato de promesa de derechos de superficie a favor de Consum, S.Coop.V., sobre la parcela de 66.870,55m².

Atendiendo a la Consulta 1 del BOICAC 42, la Entidad registró el importe de la indemnización abonada a Iveco, como mayor valor del activo, debido a que cumple con la siguiente definición *"Los costes de indemnizaciones a arrendatarios serán incorporados al activo, como mayor valor del bien, en la medida que supongan un aumento de la rentabilidad futura del mismo"*.

La amortización de dicho activo, se realizará de forma sistemática durante el período de vida útil, es decir, al tratarse de un derecho previamente cedido por un plazo, la vida útil se identificará por el tiempo restante del contrato rescatado.

SEAT Se detalla en la nota 7

Nave F-40

El 30 de enero de 2006 la empresa "Philips Ibérica, S.A." (arrendataria de una parcela de 40.000 m² en el sector del Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona) y el Consorcio llegaron a un acuerdo por el que la primera renunciaba de forma anticipada a los derechos arrendaticios dimanantes del contrato de 14 de junio de 1972, con la consiguiente recuperación por parte del Consorcio de la posesión del inmueble con todos los elementos, accesorios, edificaciones y demás componentes existentes sobre la finca. El precio satisfecho a la mencionada empresa por la recuperación del contrato de alquiler se fijó en 8.855 miles de euros de los que, de acuerdo a un estudio efectuado por la entidad, 5.045 miles de euros corresponden al importe satisfecho por la renuncia de derechos arrendaticios que han sido registrados en la cuenta de derechos de uso al considerar que supone un aumento de la rentabilidad futura. El resto de la cantidad satisfecha a la empresa arrendataria, es decir 3.811 miles de euros, fueron asignados al valor de la construcción recibida por el rescate del contrato de arrendamiento y se habían registrado en la cuenta de inmovilizaciones en curso, pues era intención de la Entidad remodelar la nave y destinarla al arrendamiento a terceros.

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos que, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estaban totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en miles de euros:

	31/12/2017	31/12/2016
Aplicaciones informáticas	719	624

P

NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2017 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Coste:				
Construcciones	32.955	115	-	33.070
Instalaciones técnicas y maquinaria	173	-	-	173
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.126	-	-	1.126
Equipos informáticos	797	91	-	888
Elementos de transporte	435	-	-	435
Otro inmovilizado material	4.617	478	-	5.095
	40.103	684	-	40.787
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(20.742)	(975)	-	(21.717)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(175)	-	-	(175)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(933)	(78)	-	(1.011)
Equipos informáticos	(631)	(65)	-	(696)
Elementos de transporte	(400)	(19)	-	(419)
Otro inmovilizado material	(1.457)	(265)	-	(1.722)
	(24.338)	(1.402)	-	(25.740)
Inmovilizado Material, Neto	15.765	(718)	-	15.047

El detalle y movimiento de inmovilizado material a lo largo del ejercicio 2016 fue el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Coste:				
Construcciones	32.783	172	-	32.955
Instalaciones técnicas y maquinaria	173	-	-	173
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.126	-	-	1.126
Equipos informáticos	705	92	-	797
Elementos de transporte	427	8	-	435
Otro inmovilizado material	4.171	446	-	4.617
	39.385	718	-	40.103
Amortización Acumulada:				
Construcciones	(19.840)	(902)	-	(20.742)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(174)	(1)	-	(175)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(850)	(83)	-	(933)
Equipos informáticos	(572)	(59)	-	(631)
Elementos de transporte	(380)	(20)	-	(400)
Otro inmovilizado material	(1.265)	(192)	-	(1.457)
	(23.081)	(1.257)	-	(24.338)
Inmovilizado Material, Neto	16.304	(539)	-	15.765

Construcciones

La mayor parte de las construcciones corresponden a la sede del Consorcio en el Parque Logístico de la Zona Franca y otros edificios asociados

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en miles de euros:

	31/12/2017	31/12/2016
Construcciones	10.113	9.807
Maquinaria	173	172
Mobiliario	277	247
Equipos informáticos	553	504
Elementos de transporte	338	338
Otro inmovilizado material	1.254	1.022
	12.708	12.090

Otra Información

La totalidad del inmovilizado material de la Entidad se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2017 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2016	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2017
Coste:					
Terrenos	117.889	.	.	-	117.889
Construcciones	333.562	3.473	-	741	337.776
Inversiones inmobiliarias en curso	1.239	-	-	(741)	498
	452.690	3.473	-	-	456.163
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(161.400)	(9.611)	-	-	(171.011)
	(161.400)	(9.611)	-	-	(171.011)
Deterioros:					
Terrenos	(1.796)	-	-	-	(1.796)
Construcciones	(7.318)	-	-	-	(7.318)
	(9.114)	-	-	-	(9.114)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	282.176	(6.138)	-	-	276.038

El detalle y movimiento de las inversiones inmobiliarias a lo largo del ejercicio 2016 fue el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2015	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2016
Coste:					
Terrenos	117.889	.	.	-	117.889
Construcciones	326.268	7.311	(17)	-	333.562
Inversiones inmobiliarias en curso	1.239	-	-	-	1.239
	445.396	7.311	(17)	-	452.690
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(152.027)	(9.373)	-	-	(161.400)
	(152.027)	(9.373)	-	-	(161.400)
Deterioros:					
Terrenos	(1.796)	-	-	-	(1.796)
Construcciones	(7.318)	-	-	-	(7.318)
	(9.114)	-	-	-	(9.114)
Inversiones Inmobiliarias, Neto	284.255	(2.062)	(17)	-	282.176

Deterioros de Valor

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los deterioros de las inversiones inmobiliarias es el siguiente en miles de euros:

Deterioros	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos		
Campus Besos	(1.796)	(1.796)
Construcciones		
Campús Besos - Torre Espiral	(5.983)	(5.983)
Triangle Ferroviari	(868)	(868)
Inversión en c. batllo 2ª Fase Motors 16-20	(467)	(467)
	(9.114)	(9.114)

Durante el ejercicio 2017, no se han producido correcciones valorativas de inversiones inmobiliarias.

Elementos Totalmente Amortizados y en Uso

El desglose, por epígrafes, de los activos más significativos totalmente amortizados y en uso, se muestra a continuación, con indicación de su valor de coste, en miles de euros:

	31/12/2017	31/12/2016
Construcciones	22.668	20.523
Urbanizaciones	33.694	33.057
	56.362	53.580

Otra Información

Las altas de los ejercicios 2017 y 2016 corresponden principalmente a certificaciones de obras de urbanización y de adecuación de edificios.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se encuentra debidamente asegurada.

El detalle de las inversiones inmobiliarias más significativas se describe a continuación:

Terrenos:**Terrenos Delta Llobregat**

Al 31 de diciembre de 2017, los terrenos propiedad del Consorcio, incluidos en este epígrafe, corresponden en su totalidad a 3.996.907 m² en la Zona Franca de Barcelona y l'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), adquiridos en su mayor parte con anterioridad al año 1950.

El importe al 31 de diciembre de 2017 es de 111.343 miles de euros (mismo importe que al 31 de diciembre de 2016).

Proyecto BZ – Barcelona Zona Innovación

El 20 de septiembre de 2004, el Ayuntamiento de Barcelona, la Dirección de SEAT, S.A. y el Consorcio formalizaron un acuerdo por el que SEAT, S.A. se comprometió a devolver una superficie de 495.253 m² de los terrenos que ocupaba en régimen de arrendamiento en el Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona. La devolución de los terrenos se efectuó de forma escalonada al objeto de facilitar el traslado de las dependencias de SEAT, S.A.

En contrapartida, la Entidad se comprometió a satisfacer a SEAT, S.A. en concepto de compensación por la renuncia de sus derechos arrendaticios sobre los terrenos objeto de devolución, la cantidad de 140.000 miles de euros, de los que 40.000 miles de euros fueron satisfechos en el mismo ejercicio 2004, 20.000 miles de euros en el ejercicio 2005 y 40.000 miles de euros fueron satisfechos el 11 de enero de 2008, en el momento de la devolución efectiva de la totalidad de los terrenos y el resto se pagará durante un período de 10 años (Nota 10.1.3). Durante el ejercicio 2008, se satisfizo el pago de 5.884 miles de euros en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido respecto al contrato formalizado a 20 de septiembre de 2004 y a fecha 11 de enero de 2009, se realizó el primer pago por 4.000 miles de euros del crédito que SEAT, S.A. cedió a Santander Factoring y Confirming, S.A. por un total 40.000 miles de euros. Con fecha 7 de octubre de 2009, se pagó el Impuesto sobre el Valor Añadido restante, por un importe de 3.416 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017, está pendiente de pago 12.000 miles de euros (14.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), que corresponden a 3 cuotas de 2.000 miles de euros cada una y 2 cuotas de 3.000 euros cada una (Nota 10.1.3).

El 9 de febrero de 2005 se formalizó la entrega de la posesión de 39.657 m² correspondientes a la previsión de cesión de terrenos del ejercicio 2004, a principios del ejercicio 2006 se entregaron 39.271 m² correspondientes a la previsión de entrega del ejercicio 2005, con fecha 1 de enero de 2007 se formalizó la entrega de 340.800 m² correspondientes al ejercicio 2006 y el 11 de enero de 2008, se entregaron 75.525 m² correspondientes a la previsión de entrega del ejercicio 2007. Con esta última entrega, SEAT puso a disposición del Consorcio, todos los terrenos acordados en fecha 20 de septiembre de 2004.

A continuación resumimos las entregas de terrenos anteriormente descritas:

Fecha Efectiva de Entrega	Devolución Según Contrato	Superficie en m ²
20/09/2004	Compromiso	
09/02/2005	2004	39.657
20/01/2006	2005	39.271
01/01/2007	2006	340.800
11/01/2008	2007	75.525
		495.253

La Entidad registró como derecho de uso el valor actual de la compensación económica pactada, al considerar que el valor resultante de los terrenos, una vez incluida la compensación, no superaba su valor de mercado. El valor neto del derecho de uso a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de 71.205 miles de euros y 73.431 miles de euros, respectivamente. Este último valor se fijó en función de su test de deterioro, considerando el diferencial de ingresos resultante de los nuevos contratos, una tasa de descuento del 5% y una inflación prevista creciente del 0.5% al 1% (Nota 5). El valor neto contable a 31 de diciembre de 2015 (75.676 miles de euros) se empezó a amortizar a partir del año 2016 de forma sistemática en los años en que está previsto conseguir los mayores ingresos netos con los nuevos contratos, una vez acondicionados los terrenos para ello.

Durante el ejercicio 2012 se finalizó la urbanización de la primera fase ("BZI"), se ha seguido promocionando el proyecto y los primeros contratos han sido formalizados. Debido a la finalización de la primera fase, la Entidad segregó el terreno rescatado en dos "Plataforma zona innovación urbanización-1ª fase-BZI" con una superficie de 328.544 m² y "Plataforma zona innovación urbanización-2ª fase-BZII" con una superficie de 110.878 m².

Construcciones:

Su composición al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue, en miles de euros:

	31/12/2017	31/12/2016
Parque Logístico	93.296	93.296
Obras de urbanización del PIZF	53.689	51.166
22 @ mediatic	23.235	23.080
Edificio Socio-Sanitario	22.356	22.356
Almacenes A y B 3ª Subzona Franca	20.561	20.553
Plataforma Zona Innovación URB Z-1F	17.659	16.875
Nave F-40	9.900	9.900
Edificios Nexus II	9.875	9.675
Almacenes depósito franco Álvarez de la Campa	9.077	9.068
Centro de cálculo UPC (edifi Nexus I)	9.172	8.972
Centre Audiovisual de catalunya	6.413	6.413
Edificios Naves Seat, S.A.	8.034	8.034
Edificio oficinas eureka-1	7.413	7.413
Nau Dolors Aleu /Motors	6.816	6.816
Edificio ZEPI	5.549	5.549
Edificio Almacén C 3ª subzona franca	5.446	5.434
Almacenes Sector B calle C	3.599	3.599
Edificio BP	1.912	1.912
Edificio Zepi "El PLA"	1.003	1.003
Edificio C/ Motores nº 157-173	910	910
Edificio Zepi " La Ferrería"	823	823
Campús Besos - Torre Espiral	5.985	5.985
Nave HPPBZ	2.901	2.901
Edificio productos peligrosos	1.327	1.327
Nave logística BZ Hermes	3.945	3.945
Obras rehabilitación ZFD	1.235	946
Otros edificios de importes inferiores	5.645	5.611
	337.776	333.562

El detalle y el destino de las inversiones en construcciones más significativas es el siguiente:

Parque Logístico

La construcción “Parque Logístico” comprende básicamente obras de urbanización y construcción de edificios y naves industriales. Las inversiones en la construcción de los mencionados activos fueron facturadas a la sociedad gestionada conjuntamente Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. en concepto de arrendamiento anticipado, de acuerdo con el contrato formalizado el 30 de marzo de 1998. Durante el ejercicio 2008 se incrementó este apartado con el importe correspondiente a las naves B 3, B 2-1 y al conjunto de oficinas de la Illa B del Parc Logistic de la Zona Franca.

El Consorcio ha estado amortizando estos activos de forma individual desde su entrada en funcionamiento a razón de un porcentaje medio anual aproximado del 4,5%. El importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 en concepto de amortización ascendió a 3.012 miles de euros, mismo importe en el ejercicio anterior (nota 10.1.2).

Obras de Urbanización del Polígono Industrial de la Zona Franca

La inversión realizada por el Consorcio en la urbanización del Polígono Industrial de la Zona Franca corresponde a las obras de construcción de viales, instalaciones eléctricas, abastecimiento de agua, alcantarillado y colectores, etc. por un importe total de 53.689 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (51.166 miles de euros en el ejercicio anterior).

22@ Mediativ

Con fecha 26 de enero de 2006 se firmó un convenio de colaboración en el que el Ayuntamiento de Barcelona constituía a favor del Consorcio un derecho real de superficie de una parcela con una edificabilidad aproximada de 16.000 m² en la confluencia de las calles Sancho de Ávila y Roc Boronat por un período de 50 años, a contar a partir de un período de tres años desde la concesión de la licencia de obra definitiva. El Consorcio ha promovido en estos terrenos la construcción del nuevo edificio Mediativ, sede de las tecnologías de la información y la comunicación en el Distrito 22@ de Barcelona. En contraprestación, una sociedad vinculada al Ayuntamiento de Barcelona obtendrá el 23,22% de la superficie bruta total del inmueble para su alquiler. El Consorcio gestionará el alquiler libre del resto del edificio. La Entidad, en el ejercicio 2011, traspasó parte de la inversión realizada a inmovilizado intangible por la estimación de la contraprestación entregada por el derecho de superficie.

Durante el ejercicio 2017, se han realizado inversiones por un importe global de 155 miles de euros (166 miles de euros en el ejercicio anterior), alcanzando un saldo total de 23.235 miles de euros (23.080 miles de euros en el ejercicio anterior).

Durante el ejercicio 2010, la Entidad empezó a arrendar parte de las oficinas del mencionado edificio.

Equipamiento Socio-sanitario

Dentro del Plan Director de los Cuarteles de Sant Andreu estaba prevista la realización de un equipamiento socio-sanitario. El Consorcio ha promovido las obras de construcción de dicho equipamiento, habiéndolas iniciado en mayo de 2010 y con finalización en 2012. La construcción cuenta con una extensión de más 14.000 m². El proyecto ha implicado una inversión total aproximada de más de 22 millones de euros en la construcción de este edificio.

La inversión a 31 de diciembre de 2017 asciende a 22.356 miles de euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2016). La Entidad inició el arrendamiento de dicho edificio en abril de 2012, finalizando el 25 de noviembre de 2039, fecha en que también vence el derecho de superficie otorgado al Consorcio en su momento. Este arrendamiento se ha considerado operativo atendiendo a los diferentes riesgos asumidos por el Consorcio, entre ellos el de cobro.

Almacenes A y B 3ª Subzona Franca

La inversión realizada por el Consorcio, por importe de 20.561 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, corresponde a los almacenes de la Zona Franca Aduanera, con una superficie total de 41.530 m² (20.553 miles de euros en el ejercicio anterior).

Edificios Nexus I y II

Existen dos edificaciones construidas por el Consorcio (Edificio Nexus I y II) sobre terrenos de un tercero, habiéndose formalizado una concesión por la que se afecta a reversión dichas construcciones a la finalización del periodo de concesión, años 2025 y 2028, respectivamente. La mayoría de los activos se amortizan en igual plazo que el periodo de concesión. La inversión realizada por la Entidad a 31 de diciembre de 2017 asciende a 9.172 miles de euros correspondientes al Nexus I y 9.875 miles de euros correspondientes al Nexus II (8.972 miles de euros y 9.675 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio anterior).

Edificio Oficinas Eureka-1

El Consorcio y la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) firmaron un convenio para la construcción de un edificio de oficinas de 5.000 m² destinado a acoger centros de I+D+i. Este edificio lo ha construido y lo explotará durante un período de 30 años la Entidad, en terrenos cedidos por la UAB. Como compensación por la cesión del terreno, la UAB dispondrá de una superficie para uso propio equivalente al 10% de la superficie del edificio.

La inversión realizada por la Entidad a 31 de diciembre de 2017 es de 7.413 miles de euros (mismo importe en el ejercicio anterior).

Edificio Centre Audiovisual de Catalunya

Durante el ejercicio 2010, la Entidad registró como una venta con pago aplazado el arrendamiento del edificio CAC, por entender que se transferían todos los riesgos y beneficios al arrendatario y estar el cobro asegurado. El valor del crédito, a coste amortizado, en base a un tipo de interés de mercado a 31 de diciembre de 2012, y con vencimiento a largo plazo ascendía a 10.796 miles de euros.

El 26 de junio de 2013, se firmó escritura de adjudicación como pago de deuda del terreno donde se asienta el edificio Centre Audiovisual de Catalunya, por la que se transmitió la propiedad del terreno valorado en 1.500 miles de euros como compensación a la deuda acumulada a favor de la Entidad por importe de 1.830 miles de euros. El diferencial del mismo es abonado por el deudor en efectivo.

La adquisición del terreno y por tanto del derecho de superficie, implican que una vez finalizado el contrato de alquiler la propiedad del edificio pasa a ser del propietario del terreno, y éste es la Entidad.

Este hecho, supuso la recuperación de la propiedad del edificio por importe 6.382 miles de euros (importe valorado por un experto independiente), la cancelación de los créditos a cobrar por importe de 10.796 miles de euros y 504 miles de euros a corto plazo, y el registro de una pérdida por la deuda no cubierta por importe de 4.918 miles de euros.

Inversiones Inmobiliarias en Curso:

Su composición al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue, en miles de euros:

	31/12/2017	31/12/2016
Masia Cal Gotlla	298	298
Otros	200	941
	498	1.239

Masia Cal Gotlla

El Consorcio y el Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat, llegaron a un acuerdo de rehabilitación y transformación de la antigua "Masia Cal Gotlla" propiedad del Ayuntamiento, así como la construcción de un centro de servicios para las empresas que se instalen en el distrito de negocios Granvia-L'Hospitalet.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, no se han realizado inversiones.

El importe acumulado de 298 miles de euros, al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la inversión realizada en la construcción del mencionado centro de servicios.

Otros

El resto corresponde principalmente a dos proyectos cuyo trámite está parado y deteriorado al 100% (Triangle Ferroviari y c/Motors 16-20)

NOTA 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos Operativos (la Entidad como Arrendatario)

Al 31 de diciembre de 2017 el cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de arrendamiento operativo es de 94 miles de euros (119 miles de euros en el ejercicio anterior).

8.2) Arrendamientos Operativos (la Entidad como Arrendadora)

Una de las principales actividades de la Entidad es el arrendamiento de parcelas, básicamente en la Zona Franca de Barcelona, la información referente a estos se muestra en la Nota 18.

NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, es el siguiente, en miles de euros:

	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.3)	-	-	-	-	3.658	7.044	3.658	7.044
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a coste (Nota 9.1)	495	513	-	-	-	-	495	513
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	495	513	-	-	3.658	7.044	4.153	7.557

El detalle de activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que se muestran en la Nota 13, es el siguiente en miles de euros:

	Valores Representativos de Deuda		Créditos, Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.2.a)	-	-	46.474	27.839	46.474	27.839
Activos mantenidos para negociar (Nota 9.2.b)	692	675	-	-	692	675
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9.3)	-	-	10.028	13.837	10.028	13.837
Total	692	675	56.502	41.676	57.194	42.351

9.1) Activos Disponibles para la Venta

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue, en miles de euros:

	Saldo a 31/12/2017	Saldo a 31/12/2016
Acciones Pyramids zona franca Egypt	132	132
Acciones Barcelona Regional A.M.D.U.I., S.A.	180	180
Acciones Barcelona Empren S.C.R, S.A.	45	63
Acciones Banco Santander	237	237
Total	594	612
Desembolsos pendientes Acciones Pyramids	(99)	(99)
Total	495	513

9.2) Activos a Valor Razonable con Cambios en Pérdidas y Ganancias**9.2.a) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes**

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue, en miles de euros:

	Saldo a 31/12/2017	Saldo a 31/12/2016
Inversiones de gran liquidez	-	-
Cuentas corrientes	46.459	27.821
Caja	15	18
Total	46.474	27.839

9.2.b) Activos Mantenedos para Negociar

Corresponde a una cartera de instrumentos de patrimonio en así como títulos de renta fija tanto pública como privada e instrumentos financieros derivados que no han sido designados como de cobertura.

Su composición a largo y corto plazo es el siguiente, en miles de euros:

	Saldo a 31/12/2017		Saldo a 31/12/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Valores representativos de deuda e intereses con otras empresas	-	692	-	675

9.3) Préstamos y Partidas a Cobrar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2017		Saldo a 31/12/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes empresas del grupo (Nota 24.1)	-	451	-	72
Clientes empresas asociadas (Nota 24.1)	-	-	-	-
Clientes	-	1.865	-	2.062
Deudores	-	263	-	208
Total créditos por operaciones comerciales	-	2.579	-	2.342
Créditos por operaciones no comerciales				
A otras empresas (Nota 9.3.1)	1.848	470	2.319	460
Imposiciones a plazo	-	6.979	3.000	11.035
Fianzas y depósitos	1.810	-	1.725	-
Total créditos por operaciones no comerciales	3.658	7.449	7.044	11.495
Total	3.658	10.028	7.044	13.837

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar del 2017 incluyeron deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/2016	Corrección Valorativa por Deterioro	Reversión del Deterioro	Saldo a 31/12/2017
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes	(1.300)	(230)	553	(977)

El epígrafe de Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales del ejercicio 2017, incluye también las Pérdidas de créditos incobrables asociadas por 294 miles de euros.

Los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar del 2016 incluyeron deterioros causados por riesgos de insolvencia, según el detalle adjunto:

Deterioros	Saldo a 31/12/2015	Corrección Valorativa por Deterioro	Reversión del Deterioro	Saldo a 31/12/2016
Créditos por operaciones comerciales				
Clientes	(1.421)	(282)	403	(1.300)

9.3.1) Otra Información Relativa a Activos Financieros

a) Créditos a Terceros

El 14 de enero de 2011, la Entidad formalizó un contrato de colaboración para el desarrollo sostenible en el proyecto Barcelona Zona Innovació Fase 1 (BZ1) de la Zona Franca con la sociedad Ecoenergies Barcelona Sud Zona Franca y Gran Via de l'Hospitalet, S.A. En base al contrato, la Entidad se compromete a abonar a Ecoenergies la cantidad de 4.497 miles de euros en concepto de préstamo a los efectos de que la sociedad pueda financiar la ejecución de las obras a su cargo referentes a la Red del Área BZ1. Ecoenergies abonará a la Entidad la cantidad mensual equivalente a las cuotas que deba abonar el Consorci a la entidad de crédito a la cual se le ha solicitado financiación. Al 31 de diciembre de 2017, el crédito a cobrar por este concepto asciende a 2.191 miles de euros (2.651 miles de euros en el ejercicio anterior) (Nota 10.1.1).

b) Clasificación por Vencimientos

El vencimiento de los créditos a largo plazo, al cierre del ejercicio 2017, es el siguiente, en miles de euros:

	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Econenergies	470	481	489	498	253	2.191

Asimismo, el vencimiento de los instrumentos financieros de activo a largo plazo, al cierre del ejercicio anterior, fue el siguiente:

	Vencimiento Años						Total
	2017	2018	2019	2020	2021	Más de 5 Años	Total
Econenergies	460	470	481	489	498	253	2.651

c) Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo

Los movimientos del ejercicio de este epígrafe, corresponden a fianzas depositadas en el Incasol (Institut Català del Sòl), o recuperadas.

d) Imposiciones

Durante los ejercicios 2016 y 2017 la Entidad ha contratado varias imposiciones a plazo fijo. El vencimiento de las registradas a largo plazo a 31 de diciembre de 2017 es en el año 2018.

b

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, es el siguiente, en miles de euros:

	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	37.195	47.099	76.438	83.118	113.633	130.217
Derivados de cobertura (Nota 12)	-	-	2.857	4.523	2.857	4.523
Total	37.195	47.099	79.295	87.641	116.490	137.740

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, es el siguiente, en miles de euros:

	Deudas con Entidades de Crédito		Derivados y Otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 10.1)	8.261	9.664	8.706	9.508	16.967	19.172

10.1) Débitos y Partidas a Pagar

Su detalle a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se indica a continuación, miles de euros:

	Saldo a 31/12/2017		Saldo a 31/12/2016	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	5	-	5
Proveedores partes vinculadas (Nota 24.1)	-	27	-	2
Acreedores (*)	-	4.330	-	4.996
Anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios (Nota 10.1.2)	46.145	-	49.843	-
Total saldos por operaciones comerciales	46.145	4.362	49.843	5.003
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1.1)	37.195	8.067	47.099	9.439
Deuda financiera con partes vinculadas (Nota 24.1)	-	-	-	-
Otras deudas (Nota 10.1.4)	6.090	482	6.572	449
Préstamos y otras deudas	43.285	8.549	53.671	9.888
Proveedores de inmovilizado (Nota 10.1.3)	16.398	3.235	19.633	3.234
Proveedores de inmovilizado	16.398	3.235	19.633	3.234
Deudas por intereses explícitos con entidades de crédito corto plazo (Nota 10.1.1)	-	194	-	225
Deudas por intereses explícitos	-	194	-	225
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	627	-	822
Fianzas recibidas	7.805	-	7.070	-
Total saldos por operaciones no comerciales	67.488	12.605	80.374	14.169
Total Débitos y partidas a pagar	113.633	16.967	130.217	19.172

(*) Incluye retenciones de garantía por importe de 544 miles de euros (412 miles de euros en el ejercicio anterior).

10.1.1) Deudas con Entidades de Crédito

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se indica a continuación, en miles de euros:

31/12/2017	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y Pólizas de Crédito	8.067	37.195	45.262
Deudas por intereses	194	-	194
	8.261	37.195	45.456

31/12/2016	A Corto Plazo	A Largo Plazo	Total
Préstamos y Pólizas de Crédito	9.439	47.099	56.538
Deudas por intereses	225	-	225
	9.664	47.099	56.763

Préstamos y Pólizas de Crédito

El detalle, así como los vencimientos de los préstamos y pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2017, se indica a continuación, en miles de euros:

Inversión Financiada	Principal	Tipo de Interés	2018	2019	2020	2021	2022	Más de 5 Años	Total
Inversiones Inmobiliaria	13.903	Tipo de Mercado	2.301	1.431	955	-	-	-	4.687
Inversiones Inmobiliaria	6.000	Tipo de Mercado	470	481	489	498	253	-	2.191
Inversiones Inmobiliaria	4.327	Tipo de Mercado	365	376	380	389	399	320	2.229
Inversiones Inmobiliaria	20.500	Tipo de Mercado	1.926	2.118	384	-	-	-	4.428
Inversiones Inmobiliaria	7.075	Tipo de Mercado	-	837	930	943	-	-	2.710
Inversiones Inmobiliaria	36.855	Tipo de Mercado	-	-	-	-	-	16.680	16.680
Inversiones Inmobiliaria	3.950	Tipo de Mercado	320	339	415	433	443	-	1.950
Inversiones Inmobiliaria	8.388	Tipo de Mercado	852	910	979	1.037	321	-	4.099
Inversiones Inmobiliaria	41.100	Tipo de Mercado	1.000	1.000	1.500	1.955	-	-	5.455
Existencias	8.000	Tipo de Mercado	833	-	-	-	-	-	833
TOTAL	150.098		8.067	7.492	6.032	5.255	1.416	17.000	45.262

Los préstamos y pólizas de crédito, se destinan íntegramente a satisfacer las necesidades derivadas de la construcción de las inversiones inmobiliarias de los inmuebles de la Sociedad (Nota 7), a excepción de los dos últimos que se destina a satisfacer las necesidades derivadas de parte de las promociones en curso (Nota 16) registradas en el activo corriente, por lo que se presentan como deudas en el pasivo corriente del balance de situación adjunto, independientemente de la fecha de su vencimiento.

El detalle, así como los vencimientos de los préstamos y pólizas de crédito al 31 de diciembre de 2016, se indica a continuación, en miles de euros:

Inversión Financiada	Principal	Tipo de Interés	2017	2018	2019	2020	2021	Más de 5 Años	Total
Inversiones Inmobiliaria	13.903	Tipo de Mercado	1.815	1.846	1.886	480	9	-	6.036
Inversiones Inmobiliaria	6.000	Tipo de Mercado	460	470	481	489	498	253	2.651
Inversiones Inmobiliaria	4.327	Tipo de Mercado	397	403	410	420	429	563	2.622
Inversiones Inmobiliaria	20.500	Tipo de Mercado	1.819	2.580	2.137	388	-	-	6.924
Inversiones Inmobiliaria	7.075	Tipo de Mercado	608	680	804	894	271	-	3.257
Inversiones Inmobiliaria	36.855	Tipo de Mercado	-	-	-	-	-	18.570	18.570
Inversiones Inmobiliaria	3.950	Tipo de Mercado	294	312	331	404	422	432	2.195
Inversiones Inmobiliaria	8.388	Tipo de Mercado	605	863	923	992	1.052	326	4.761
Inversiones Inmobiliaria	41.100	Tipo de Mercado	1.000	1.000	1.000	1.500	1.956	-	6.456
Existencias	8.000	Tipo de Mercado	2.441	625	-	-	-	-	3.066
TOTAL	150.098		9.439	8.779	7.972	5.567	4.637	20.144	56.538

Los préstamos y pólizas de crédito, se destinan íntegramente a satisfacer las necesidades derivadas de la construcción de las inversiones inmobiliarias de los inmuebles de la Sociedad (Nota 7), a excepción del último que se destina a satisfacer las necesidades derivadas de parte de las promociones en curso (Nota 16) registradas en el activo corriente, por lo que se presentan como deudas en el pasivo corriente del balance de situación adjunto, independientemente de la fecha de su vencimiento.

10.1.2) Periodificaciones a Largo Plazo

El detalle a 31 de diciembre de 2017 y 2016 de las periodificaciones es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2017	31/12/2016
Parc Logistic	45.493	48.506
Consum, S.Coop. V	652	1.337
	46.145	49.843

Periodificaciones Parc Logistic

El saldo al 31 de diciembre de 2017 de 45.493 miles de euros (48.506 miles de euros en el ejercicio anterior) pertenece a la cuenta de "Parc Logistic Zona Franca" y corresponde al importe facturado a la sociedad gestionada conjuntamente Parc Logistic de la Zona Franca, S.A. en concepto de alquileres anticipados de acuerdo el contrato firmado entre ambas entidades el 30 de marzo de 1998 (Nota 7). La contraprestación de este alquiler anticipado se ha materializado en construcciones registradas en el epígrafe inversiones inmobiliarias, por lo que se entiende que el devengo de dicho alquiler es coincidente con la amortización de los activos recibidos.

Periodificaciones Consum

El 26 de julio de 2012, se firmó contrato con Consum, S. Coop. V, para ocupación futura de 60.000 m² correspondientes a una parcela del polígono de la Zona Franca, que ocupaba Iveco España, S.L.

El saldo al 31 de diciembre de 2017 es de 652 miles de euros (1.337 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), corresponde al importe abonado en concepto de renta extraordinaria, como compensación a la indemnización que la Entidad tiene que hacer frente por resolución anticipada del contrato con Iveco España, S.L. (Nota 10.1.3).

El importe registrado como periodificaciones se compensa con el devengo de las cuotas de arrendamiento una vez finalizado el periodo de bonificaciones, en mayo 2014.

10.1.3) Proveedores de Inmovilizado

El detalle de los proveedores de inmovilizado a 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2017			31/12/2016		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Ayuntamiento de Barcelona	5.000	-	5.000	5.000	-	5.000
Seat, S.A.	10.000	2.000	12.000	12.000	2.000	14.000
Comsa Emte						
Inversiones Solares, S.L.	218	55	273	273	54	327
Iveco España, S.L.	1.180	1.180	2.360	2.360	1.180	3.540
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	16.398	3.235	19.633	19.633	3.234	22.867

El detalle de los vencimientos de proveedores de inmovilizado a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente, en miles de euros:

	2019	2020	2021	2022	Más de 5 Años	Total
Ayuntamiento de Barcelona	5.000	-	-	-	-	5.000
Seat, SA	2.000	2.000	3.000	3.000	-	10.000
Comsa Emte Inversiones						
Solares, S.L.	57	59	59	43	-	218
Iveco España, SL	1.180	-	-	-	-	1.180
Total	8.237	2.059	3.059	3.043	-	16.398

El detalle de los vencimientos de proveedores de inmovilizado a largo plazo a 31 de diciembre de 2016 fue el siguiente, en miles de euros:

	2018	2019	2020	2021	Más de 5 Años	Total
Ayuntamiento de Barcelona	5.000	-	-	-	-	5.000
Seat, SA	2.000	2.000	2.000	3.000	3.000	12.000
Comsa Emte Inversiones						
Solares, S.L.	55	57	59	59	43	273
Iveco España, SL	1.180	1.180	-	-	-	2.360
Total	8.235	3.237	2.059	3.059	3.043	19.633

El detalle de los principales proveedores de inmovilizado es el siguiente:

Ayuntamiento de Barcelona

Corresponde a la parte pendiente de pago a este organismo por la compensación económica a satisfacer por la concesión del derecho de superficie sobre la parcela de titularidad pública situada en la confluencia de la Avenida Diagonal y el Paseo Taulat de Barcelona.

Con fecha 5 de septiembre de 2014 la Entidad ha adquirido el terreno de dicha finca al Ayuntamiento de Barcelona por 5.000 miles de euros para poderla vender a posteriori. Dicha cuantía ha generado una nueva deuda que se hará efectiva mediante la entrega al Ayuntamiento de Barcelona de la construcción de equipamientos en próximos ejercicios (Nota 5).

Seat, S.A.

En esta cuenta se recoge el saldo pendiente de pago a la compañía SEAT, S.A. por la compensación a satisfacer en la operación de rescate de parte de los terrenos que esta compañía ocupa en régimen de arrendamiento en el Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona con vencimiento a largo plazo (Nota 7).

Iveco España, S.L.

Con fecha 18 de noviembre de 2011 la Entidad firmó un contrato con IVECO arrendatario del polígono de la Zona Franca que ocupa 180.000 m² por el cual el que la entidad acordó abonar una indemnización por resolución anticipada de contrato por importe de 12.000 miles de euros.

10.1.4) Otras Deudas

Autoridad Portuaria

El 24 de enero de 2014 se firmó un acuerdo con la Autoridad Portuaria, en el que se estableció que el Consorcio abonará las tasas de las liquidaciones giradas por la Autoridad Portuaria por los conceptos de tasa de ocupación del periodo comprendido entre 1 de enero de 2004 a 31 de diciembre de 2013. La cuota de las liquidaciones giradas por la Autoridad Portuaria, en concepto de tasa de ocupación se bonificará un 50% de su importe, del periodo comprendido entre 1 de enero de 2011 a 31 de diciembre de 2013. El monto del acuerdo supone una deuda a favor de Autoridad Portuaria de 8.188 miles de euros, que serán liquidadas en 14 anualidades sujetas a interés calculado en base al tipo de interés legal del dinero vigente en cada momento. Al 31 de diciembre de 2017 la deuda pendiente de pago asciende a 6.572 miles de euros (7.021 miles de euros a 31 de diciembre de 2016)

El detalle de la deuda por vencimientos es la siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Más de 5 Años	Total
Autoridad Portuaria	482	516	552	589	4.433	6.572

D

10.1.5) Intereses

El gasto financiero cargado en el ejercicio según el tipo de interés efectivo ha sido de 1.497 miles de euros (1.642 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 11. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,94	49,95
Ratio de operaciones pagadas	46,11	50,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,24	47,65
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	22.082	18.199
Total pagos pendientes	3.758	3.545

NOTA 12. DERIVADOS

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 los instrumentos derivados de cobertura mantenidos por la Sociedad y clasificados en el pasivo, se detallan a continuación:

	Ejercicio 2017 Pasivos	Ejercicio 2016 Pasivos
Coberturas de valor razonable		
Permuta financiera de tipo de interés	1.298	2.376
	1.298	2.376
Cartera de Negociación		
Permuta financiera de tipo de interés	1.559	2.147
	1.559	2.147
Total	2.857	4.523

12.1 Coberturas de Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2017 la Entidad dispone de los siguientes contratos que han sido constituidos con el objeto de cubrir las fluctuaciones en el tipo de interés aplicable a operaciones de financiación (Nota 10.1.1)

	Ejercicio 2017				Ejercicio 2016			
	Nocional	Vencimiento	Tipo Variable	Tipo Fijo	Nocional	Vencimiento	Tipo Variable	Tipo Fijo
Cobertura de tipo de interés del 2,69%	3.727	07/03/2022	Euribor a 3 meses	2,69%	3.727	07/03/2022	Euribor a 3 meses	2,69%
Cobertura de tipo de interés del 2,605%	7.075	07/03/2021	Euribor a 3 meses	2,61%	7.075	07/03/2021	Euribor a 3 meses	2,61%
Cobertura de tipo de interés del 3,219%	36.855	26/11/2018	Euribor a 3 meses	3,22%	36.855	26/11/2018	Euribor a 3 meses	3,22%

Los resultados de derivados de cobertura imputados a patrimonio neto han sido por importe de 35 miles de euros de pérdida y se han traspasado 1.195 miles de euros a ingreso financiero. (171 miles de euros de pérdidas en el ejercicio anterior y 1.445 miles de euros de gasto financiero traspasado)

12.2 Cartera de Negociación

Los instrumentos financieros derivados no designados como cobertura contable se valoran como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. El resultado negativo imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias por cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros asciende a 136 miles de euros (235 miles de euros a 31 de diciembre de 2016)

Al 31 de diciembre de 2017 la Entidad dispone de los siguientes contratos que fueron constituidos con el objeto de cubrir las fluctuaciones en el tipo de interés aplicable a operaciones de financiación (Nota 10.1.1). Estas permutas de tipo de interés no se califican para contabilidad de coberturas puesto que no son altamente eficaces:

	Ejercicio 2017				Ejercicio 2016			
	Nocional	Vencimiento	Tipo Variable	Tipo Fijo	Nocional	Vencimiento	Tipo Variable	Tipo Fijo
Cobertura de tipo de interés del 3,01%	35.625	06/06/2023	Euribor a 3 meses	3,01%	35.625	06/06/2023	Euribor a 3 meses	3,01%

NOTA 13. EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

La composición y movimiento de las participaciones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a 31 diciembre 2017

b

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Empresas del Grupo				
Coste:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	1.622	-	-	1.622
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	3.830	-	(2.261)	1.569
PROVIURE C.Z.F, S.L.	430	-	-	430
	9.304	-	(2.061)	7.043
Deterioros:				
CONSORCI ZF INTERNACIONAL (BMP + Meeting)	(1.349)	-	812	(537)
PROVIURE	(147)	-	147	-
	(1.496)	-	959	(537)
Valor neto:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	273	-	812	1.085
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	3.830	-	(2.261)	1.569
PROVIURE C.Z.F, S.L.	283	-	147	430
Total Empresas del Grupo	7.808	-	(1.302)	6.506

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Empresas asociadas				
Coste:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
SILOBIT BARCELONA, S.A.	5	-	-	5
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	133	-	-	133
APA PROCESSING BZ, S.L.	-	-	-	-
	1.639	-	-	1.639
Deterioros:				
SILOBIT BARCELONA, S.A.	(5)	-	-	(5)
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	(133)	-	-	(133)
APA PROCESSING BZ, S.L.	-	-	-	-
	(138)	-	-	(138)
Valor neto:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
SILOBIT BARCELONA, S.A.	-	-	-	-
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	-	-	-	-
APA PROCESSING BZ, S.L.	-	-	-	-
Total Empresas Asociadas	1.501	-	-	1.501
Total	9.309	-	(1.302)	8.007

La composición y movimiento de las participaciones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas corresponden, en miles de euros, a 31 diciembre 2016

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Empresas del Grupo				
Coste:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	1.622	-	-	1.622
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	3.830	-	-	3.830
PROVIURE C.Z.F, S.L.	430	-	-	430
	9.304	-	-	9.304
Deterioros:				
CONSORCI ZF INTERNACIONAL (BMP + Meeting)	(1.349)	-	-	(1.349)
PROVIURE	(147)	-	-	(147)
	(1.496)	-	-	(1.496)
Valor neto:				
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	3.422	-	-	3.422
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	273	-	-	273
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	3.830	-	-	3.830
PROVIURE C.Z.F, S.L.	283	-	-	283
Total Empresas del Grupo	7.808	-	-	7.808

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
Empresas asociadas				
Coste:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
SILOBIT BARCELONA, S.A.	5	-	-	5
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	133	-	-	133
APA PROCESSING BZ, S.L.	150	-	(150)	-
	1.789	-	(150)	1.639
Deterioros:				
SILOBIT BARCELONA, S.A.	(5)	-	-	(5)
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	(133)	-	-	(133)
APA PROCESSING BZ, S.L.	-	-	-	-
	(138)	-	-	(138)
Valor neto:				
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	1.501	-	-	1.501
SILOBIT BARCELONA, S.A.	-	-	-	-
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	-	-	-	-
APA PROCESSING BZ, S.L.	150	-	(150)	-
Total Empresas Asociadas	1.651	-	(150)	1.501
Total	9.459	-	(150)	9.309

Un resumen de las participaciones, del domicilio social y de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2017 es el que se muestra a continuación:

Entidad	% Part. Directa	Domicilio Social	Actividad
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	49,39	Masia Can Fatjó del Moli Cerdanyola del Vallés	Desarrollo centro empresarial
CONSORCI ZF INTERNACIONAL	100	Av Parc Logístic, 2-10 Barcelona	Promover y realizar salones inmobiliarios
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	10	Av Parc Logístic, 2-10 Barcelona	Promoción y explotación de parques logísticos
PROVIURE C.Z.F, S.L.	50	Paseig de Gracia, 49 Barcelona	Promoción de viviendas
IBERIA DESARROLLO BARCELONA, S.R.L.	25	C/ Tarragona, 161 Barcelona	Estudios, análisis y prospecciones sobre aspectos urbanísticos, territoriales y medioambientales
SILOBIT BARCELONA, .S.A. (*) Societat inactiva	30	C/ 60 de la Zona Franca Sector A, 131 Barcelona	Almacenaje, transportes y servicios logísticos
BARCELONA STRATEGICAL URBAN SYSTEMS, A.I.E.	-	C/ 60 , 25-27, Edificio Z Sector A, Barcelona	Formulación de propuestas estratégicas de carácter urbanístico
APA PROCESSING BZ, S.L.	-	C/ 60 , 19, Sector A, Barcelona	Aplicación industrial de novas tecnologías, especialmente la de otras presiones, para el tratamiento de alimentos i otros productos

En diciembre de 2017 se procede a la venta de 37.660 acciones sobre la participación en la sociedad Parc Logístic de la Zona Franca, S.A. por un importe de 11.800 miles de euros, restando en propiedad del Consorcio un total de 26.168 acciones lo cual supone una participación del 10% sobre el total capital social de dicha sociedad.

Ninguna de las Entidades participadas cotiza en bolsa y el resumen de sus fondos propios al 31 de diciembre de 2017, es el que se muestra a continuación, en euros:

Entidad	Fecha de Balance	Cuentas Anuales Auditadas	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	Total Patrimonio Neto
Empresas del grupo:							
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	31/12/2017	si	6.929	239	61	64	6.873
CONSORCI ZF INTERNACIONAL, S.A.U.	31/12/2017	si	1.334	5.982	538	538	1.085
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	31/12/2017	si	15.701	9.718	2.875	4.930	28.235
PROVIURE C.Z.F, S.L.	31/12/2017	si	860	190	985	(39)	1.504
Empresas Asociadas:							
IBERIA DESARROLLO S.L.	31.12.2017	si	6.003	2.862	207	293	9.141
SILOBIT BARCELONA, S.A.	31/12/2017	no	60	N/D	N/D	N/D	N/D

Asimismo, el detalle de los fondos propios al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente en, miles de euros:

Entidad	Fecha de Balance	Cuentas Anuales Auditadas	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	Total Patrimonio Neto
Empresas del grupo:							
PARC TECNOLÒGIC DEL VALLES, S.A.	31/12/2016	si	6.929	233	53	55	6.814
CONSORCI ZF INTERNACIONAL, S.A.U.	31/12/2016	no	1.334	5.982	273	272	546
PARC LOGÍSTIC DE LA ZONA FRANCA, S.A.	31/12/2016	si	15.701	8.926	1.307	3.035	25.934
PROVIURE C.Z.F, S.L.	31/12/2016	no	860	(2)	211	(105)	519
Empresas Asociadas:							
IBERIA DESARROLLO SL	31.12.2016	si	6.003	2.656	206	302	8.937
SILOBIT BARCELONA, S.A.	31/12/2016	no	60	N/D	N/D	N/D	N/D

La participación Iberia Desarrollo Barcelona, S.R.L. corresponde a la firma de un protocolo con la compañía Iberia para la constitución de una sociedad para la construcción de un hangar en el Aeropuerto de Barcelona, que va a ser la primera instalación de mantenimiento aeronáutico de Cataluña para aviones comerciales de más de 100 pasajeros, con un capital social inicial de 6.000 miles de euros. El Consorcio suscribió el 25% del capital social y la inversión prevista es de 24.000 miles de euros.

La Entidad aportó en el ejercicio 2009, un importe de 1.500 miles de euros en concepto de capital social de la sociedad participada, mientras que el grupo Iberia debía aportar 4.500 miles de euros. Existe un derecho de opción de compra de todas las participaciones que posea la Entidad, por parte de Iberia Tecnología, S.A. por el valor nominal de las participaciones. El plazo de la opción se pacta en un plazo máximo de 15 años, durante este periodo la Entidad no se podrá desprender de dichas participaciones. La opción será ejercitable por las aportaciones dinerarias de capital social que realice la Entidad con un incremento del Euribor más 2,75 puntos.

NOTA 14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las actividades de la Entidad están expuestas a diferentes tipos de riesgos financieros, destacando fundamentalmente los riesgos de crédito, de liquidez y los riesgos de mercado (tipo de cambio, tipo de interés, y otros riesgos de precio).

14.1) Riesgo de Crédito

Los principales activos financieros de la Entidad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Entidad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Entidad es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance neto de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Entidad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

La Entidad no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

b

14.2) Riesgo de Liquidez

La Entidad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Entidad acude a préstamos y pólizas de crédito.

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Entidad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

En especial, podemos resumir los puntos en los que se presta mayor atención:

- Liquidez de activos monetarios: la colocación de excedentes se realiza siempre a plazos muy cortos. Colocaciones a plazos superiores a tres meses, requieren de autorización explícita.
- Diversificación vencimientos de líneas de crédito y control de financiaciones y refinanciaciones
- Control de la vida remanente de líneas de financiación.
- Diversificación fuentes de financiación: a nivel corporativo.

No se excluye la utilización de otras fuentes en el futuro.

14.3) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta a un riesgo significativo de tipo de cambio, por lo que no realiza operaciones con instrumentos financieros de cobertura.

14.4) Riesgo de Tipo de Interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Entidad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

El tipo de interés de referencia de la deuda contratada por la Entidad es el Euribor.

NOTA 15. FONDOS PROPIOS

15.1) Patrimonio

El Consorcio es una Institución con personalidad jurídica propia e independiente de las entidades representadas en el mismo (Nota 1).

D

Fondos propios acumulados

Los fondos propios acumulados del Consorcio corresponden principalmente a la adición de los excedentes no distribuidos de ejercicios anteriores y se agrupan en el epígrafe de patrimonio.

NOTA 16. EXISTENCIAS

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2016	Altas	Traspasos	31/12/2017
Coste:				
POLIGONO INDUSTRIAL DE MOLLET DEL VALLES	3.963	60	-	4.023
P.I.GRANOLLERS(CAL GORDI- CAL CATALA)	721	-	-	721
CUARTELES DE SANT ANDREU	93.853	2.433	-	96.286
P.I.ODENA (Igualeda)	1.309	-	-	1.309
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	6.919	-	-	6.919
POLIGONO INDUSTRIAL CALLUS (Manresa)	2.000	-	-	2.000
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	9.579	-	-	9.579
CAN GUITART DE TERRASSA	19.467	-	-	19.467
PROYECTO DE LA MARINA	19.110	3	(8.492)	10.621
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	4.165	1.593	-	5.758
PARCELA SECTOR 8 MARINA	1.004	-	-	1.004
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	170	486	-	656
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	-	-	8.492	8.492
EDIFICIO REALOJADOS AMBITO CASERNAS	-	1.158	-	1.158
OTROS	81	-	-	81
	162.341	5.733	-	168.074
Deterioros:				
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	(5.746)	-	-	(5.746)
CAN GUITART DE TERRASSA	(12.133)	-	-	(12.133)
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	(6.852)	-	-	(6.852)
CUARTELES DE SANT ANDREU	(41.342)	9.086	-	(32.256)
P.I.ODENA	-	(1.309)	-	(1.309)
POLIGONO INDUSTRIAL CALLUS (Manresa)	(2.000)	-	-	(2.000)
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	(3.613)	-	-	(3.613)
	(71.686)	7.777	-	(63.909)
Valor Neto:				
POLIGONO INDUSTRIAL DE MOLLET DEL VALLES	3.963	60	-	4.023
P.I.GRANOLLERS(CAL GORDI-CAL CATALA)	721	-	-	721
CUARTELES DE SANT ANDREU	52.511	11.519	-	64.030
P.I.ODENA (Igualeda)	1.309	(1.309)	-	-
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	1.173	-	-	1.173
POLIGONO INDUSTRIAL CALLUS (Manresa)	-	-	-	-
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	2.727	-	-	2.727
CAN GUITART DE TERRASSA	7.334	-	-	7.334
PROYECTO DE LA MARINA	15.497	3	-	7.008
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	4.165	1.593	-	5.758
PARCELA SECTOR 8 MARINA	1.004	-	-	1.004
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	170	486	-	656
EDIFICABILIDAD C/MOTORES 2-40	-	-	8.492	8.492
EDIFICIO REALOJADOS AMBITO CASERNAS	-	1.158	-	1.158
OTROS	81	-	-	81
Existencias, Neto	90.655	13.510	-	104.165

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2016 fue el siguiente en miles de euros:

	31/12/2015	Altas	31/12/2016
Coste:			
POLIGONO INDUSTRIAL DE MOLLET DEL VALLES	3.871	92	3.963
P.I.GRANOLLERS(CAL GORDI- CAL CATALA)	721	-	721
CUARTELES DE SANT ANDREU	93.311	542	93.853
P.I.ODENA (Igualada)	1.309	-	1.309
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	6.919	-	6.919
POLIGONO INDUSTRIAL CALLUS (Manresa)	2.000	-	2.000
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	9.579	-	9.579
CAN GUITART DE TERRASSA	19.467	-	19.467
PROYECTO DE LA MARINA	19.110	-	19.110
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	1.320	2.845	4.165
PARCELA SECTOR 8 LA MARINA	-	1.004	1.004
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	41	129	170
OTROS	73	8	81
	157.722	4.620	162.341
Deterioros:			
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	(5.746)	-	(5.746)
CAN GUITART DE TERRASSA	(12.133)	-	(12.133)
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	(6.852)	-	(6.852)
CUARTELES DE SANT ANDREU	(41.342)	-	(41.342)
POLIGONO INDUSTRIAL CALLUS (Manresa)	(2.000)	-	(2.000)
PROYECTO DE LA MARINA	(3.613)	-	(3.613)
	(71.686)	-	(71.686)
Valor Neto:			
POLIGONO INDUSTRIAL DE MOLLET DEL VALLES	3.871	92	3.963
P.I.GRANOLLERS(CAL GORDI-CAL CATALA)	721	-	721
CUARTELES DE SANT ANDREU	51.969	542	52.511
P.I.ODENA (Igualada)	1.309	-	1.309
PLA DE SANTA MARIA (Tarragona)	1.173	-	1.173
POLIGONO INDUSTRIAL CALLUS (Manresa)	-	-	-
BELLPUIG (Pla Urgell- Lleida)	2.727	-	2.727
CAN GUITART DE TERRASSA	7.334	-	7.334
PROYECTO DE LA MARINA	15.497	-	15.497
HABITATGE PARCELA 13 SECTOR 10 MARINA	1.320	2.845	4.165
PARCELA SECTOR 8 LA MARINA	-	1.004	1.004
CAP ATENCIÓ PRIMARIA CARRERES CANDI	41	129	170
OTROS	73	8	81
Existencias, Neto	86.035	4.620	90.655

Las principales promociones que la Entidad tiene en curso, son las siguientes:

Poligono Industrial de Mollet del Vallés

Esta promoción consiste en la adquisición por parte del Consorcio de unos terrenos a los que corresponde provisionalmente una superficie neta de 29.105 m². La inversión ejecutada a 31 de diciembre de 2017 es de un importe de 4.023 miles de euros (3.963 miles de euros en el ejercicio anterior).

Poligono Industrial Granollers

Esta promoción consistió en la adquisición por parte de la Entidad de unos terrenos de los que, una vez aprobados los planes urbanísticos correspondientes, corresponde una superficie neta de 48.960 m² de los que al 31 de diciembre de 2017 quedan pendientes de comercialización 12.050 m² siendo su coste neto al 31 de diciembre de 2017 de 721 miles de euros (mismo importe en el ejercicio anterior).

Pla de Santa Maria

El 29 de diciembre de 2006, la Entidad adquirió 329.477 m² de terreno rústico en la localidad de Pla de Santa Maria (Tarragona) por un precio de 7.370 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 se realizaron las mediciones de los terrenos, de las cuales se concluye que existen aproximadamente 2.070 m² menos de los que se indicaban en la escritura de compraventa, por lo que se realizó un ajuste en el precio de adquisición, reduciéndose éste en 463 miles de euros.

La Entidad prevé que en breve se modificará la calificación urbanística de estos terrenos pasando a ser calificados de uso industrial, momento en el que se iniciará la construcción de un polígono industrial.

El coste de esta promoción a 31 de diciembre de 2017 asciende a 6.919 miles de euros (6.919 en el ejercicio anterior), de los cuales se hallan deteriorados 5.746 miles de euros (mismo importe en el ejercicio anterior), en base al informe de un valorador externo y debido a la situación actual del mercado inmobiliario.

Cuarteles de Sant Andreu

El 15 de julio de 2004, la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de Defensa y el Consorcio efectuaron la compraventa de los terrenos y edificaciones de los recintos Oeste y Este del Acuartelamiento de Bailén situados en el barrio de San Andrés de Palomar de Barcelona cuya superficie total es de 107.450 m² por un precio de 83.120 miles de euros.

En el ejercicio 2005, el arquitecto M. de Solà Morales, por encargo del Consorcio, presentó la modificación del Plan General Metropolitano. El proyecto presentado integraba el concepto residencial, viviendas de protección oficial y equipamientos con una nueva área de centralidad que, por sí misma, constituirá un barrio que cubra las necesidades de los vecinos, así como la interrelación social de sus residentes.

El 9 de febrero de 2006, el Consorcio y el Ayuntamiento de Barcelona firmaron un convenio de colaboración para la ejecución de la modificación del Plan General Metropolitano, por el que se determinó la cesión de terrenos para equipamientos y viviendas sociales, así como el conjunto de equipamientos a ser desarrollados en el mismo ámbito territorial. Dicho convenio contempla la cesión de forma gratuita al Ayuntamiento de Barcelona de aproximadamente 21.000 m², se ha acordado destinar 36.000 m² a equipamientos y han quedado 50.356 m² para la construcción de viviendas, de los que 4.520 m² deberán destinarse a vivienda protegida.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2017 un total de 96.286 miles de euros en esta promoción (93.853 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales se habían deteriorado un importe de 41.342 miles de euros. En el ejercicio 2017 y por la revalorización de dichos terrenos urbanos de Sant Andreu se procede a revertir parte de dicho deterioro por importe de 9.086 miles de euros en base al informe de un valorador externo.

Polígono Industrial Callús

Con fecha 1 de marzo de 2007, el Consorcio formalizó una opción de compra sobre unos terrenos situados en el término municipal de Callús (Barcelona). La prima de la opción se estableció en 2.000 miles de euros.

La Entidad tiene un plazo de cinco años para el ejercicio de la opción de compra pactada. A la finalización de este plazo, el derecho de opción se prorrogará siempre que la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aplicable no se hubiera formulado, tramitado, aprobado definitivamente y publicado por causa no imputable a la optante, durante un nuevo plazo de cinco años. El precio de la contraprestación será el equivalente a un porcentaje determinado del valor de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación que se formule, tramite y apruebe en su día al efecto.

Durante el ejercicio 2012, la Entidad decidió deteriorar al 100% este activo, atendiendo a la difícil ejecución de la opción de compra en el momento pactado, la totalidad del deterioro se registró contra patrimonio neto, por entender que esta corrección valorativa, se debería haber registrado en ejercicios anteriores.

Polígono Industrial Bellpuig

Durante el ejercicio 2007, el Consorcio llevó a cabo una serie de adquisiciones de terrenos por importe de 9.530 miles de euros, con la intención de en un futuro construir y promover un polígono industrial en el término municipal de Bellpuig (Lleida).

El importe invertido a cierre del ejercicio asciende a 9.579 miles de euros (9.579 miles de euros en el ejercicio anterior), de los que durante el ejercicio 2012 se deterioraron 6.852 miles de euros.

Can Guitart de Terrassa

La Entidad durante el ejercicio 2007 adquirió 47.802 m² de suelo urbanizable del “Pla Parcial Palau-Sud-Can Guitart de Terrassa”, por un importe de 11.403 miles de euros y con una participación en la Junta de Compensación de un 6,26%. En el ejercicio 2008 adquirió 18.038m² más, por un importe de 4.341 miles de euros y durante el ejercicio 2009 la Entidad adquirió 19.047,52 m² más de suelo urbanizable en Can Guitart de la Riera, por un importe de 3.548 miles de euros.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2017 un total de 19.467 miles de euros (19.467 miles de euros en el ejercicio anterior), de los cuales se hallan deteriorados 12.133 euros (mismo importe en el ejercicio anterior).

Polígono industrial Òdena – Can Morera

El Consorcio prevé construir un polígono industrial en la Comarca de l’Anoia (Barcelona) con una superficie neta de 91 hectáreas. Se prevé una inversión a realizar de unos 33.645 miles de euros y unos ingresos estimados de 53.235 miles de euros.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2017 un total de 1.309 miles de euros (mismo importe en el ejercicio anterior) de los cuales se ha procedido en el ejercicio 2017 a deteriorar la totalidad del importe.

Edificabilidad Calle Motores 2-40

El Consorcio firmó un contrato con la Universidad Pompeu Fabra (UPF) para obtener la transmisión del derecho de edificabilidad de 9.435 m2 del Sector Gótico Sur, en aplicación del convenio de 27 de noviembre de 2007 y una vez publicado en el DOGC de 10 de diciembre de 2008, la aprobación definitiva de la “Modificació del Pla General Metropolità al carrer dels Motors, nº 2-40, en el terme municipal de Barcelona”. En años anteriores se deterioro un importe de 3.613 miles de euros.

Proyecto La Marina

Durante 2015 se inició la construcción de un edificio de viviendas de VPO-Régimen Concertado correspondiente a la Parcela nº13 del Sector 10. Este edificio contará con un total de 68 unidades de viviendas de las cuales 18 se destinarán a realizar una permuta para adquirir una edificabilidad de 2.625 m2 de techo en la parcela nº17 del Sector 10, propiedad de la Administración General del Estado; sobre otras 44 unidades de vivienda se firmó un convenio de intenciones con el Ayuntamiento de Barcelona para permutarlas por parte de la carga urbanística del Consorcio en el ámbito de los Cuarteles de Sant Andreu, valorándose en 6.798 miles de euros; las 6 unidades de vivienda restantes han sido comercializadas por la empresa Espais Meridionals por ser la adjudicataria de un concurso público realizado para la comercialización de la promoción.

La Entidad ha invertido hasta el 31 de diciembre de 2017 un total de 10.621 miles de euros correspondientes a las obras de urbanización del Sector 10 y 5.758 miles de euros en las obras de edificación (14.783 miles de euros en el año anterior)

Correcciones Valorativas

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de existencias ha sido el siguiente, en miles de euros:

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Saldo inicial	(71.686)	(71.686)
Corrección del ejercicio, aplicado contra pérdidas y ganancias	7.777	-
Saldo final	(63.909)	(71.686)

Los criterios seguidos para determinar la necesidad de efectuar correcciones valorativas por deterioro de las existencias, así como para la reversión de las mismas, se detallan en la Nota 4.h. contando para ello con tasaciones de expertos independientes.

Gastos Financieros Capitalizados

El importe capitalizado por estos conceptos como mayor coste de dichos activos en el ejercicio 2017 ascienden a 121 miles de euros (222 miles de euros el ejercicio anterior).

Otra Información

No existen compromisos firmes de compra y venta, ni contratos de futuro o de opciones sobre las existencias, adicionales a los comentados en los apartados correspondientes.

No existen limitaciones de disponibilidad de las existencias por garantías, pignoraciones o fianzas, ni circunstancias que afecte a la titularidad o valoración de las mismas.

Con fecha 27 de julio de 2016, el Consorcio y el Ayuntamiento de Barcelona formalizaron un protocolo de intenciones para la ejecución conjunta de promociones de viviendas en los ámbitos de las Casernes de Sant Andreu y la Marina del Prat Vermell.

NOTA 17. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente, en miles de euros:

	31/12/2017		31/12/2016	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Corriente:				
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	612	188	593
Retenciones por IRPF	-	189	-	201
Organismos de la Seguridad Social	-	118	-	121
	-	919	188	915

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Entidad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios. En consecuencia, con motivo de eventuales inspecciones, podrían surgir pasivos adicionales a los registrados por la Entidad. No obstante, la Dirección considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Impuesto sobre Beneficios

Existe una exención total, a partir del 1 de enero de 1995, en el ámbito del Impuesto sobre Beneficios, para los Organismos Autónomos y Entidades Análogas Dependientes de las Corporaciones Locales.

NOTA 18. INGRESOS Y GASTOS

El detalle resumido de la cuenta de explotación correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente, en miles de euros:

	2017	2016
Ingresos de explotación	62.957	57.351
Arrendamientos de activos inmobiliarios	51.799	47.783
Régimen Franco	4.565	4.239
Otras prestaciones de servicios	754	604
Otros ingresos de explotación	105	105
Variación de existencias	5.734	4.620
Gastos de explotación	(39.108)	(45.999)
Trabajos realizados por otras empresas	(5.376)	(4.144)
Deterioro mercaderías materias primas y otros	7.777	-
Gastos de personal	(6.617)	(7.430)
Trabajos, suministros y servicios exteriores	(11.143)	(10.660)
Amortización de inmovilizado	(15.381)	(14.993)
Tributos	(8.397)	(8.519)
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	29	(253)
Otro gastos de gestión corriente	-	-
Deterioro de activos inmobiliarios	-	-
Resultado por enajenación y otras	-	-
Excedente de explotación	23.849	11.352
Ingresos financieros	196	266
Gastos financieros	(2.692)	(3.087)
Variación valor razonable instrumentos financieros	(142)	(224)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10.484	-
Resultados financieros negativos	7.846	(3.045)
Excedente del ejercicio	31.695	8.307

En el epígrafe "Tributos" se incluye principalmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) por importe de 7.833 miles de euros (8.123 miles de euros en el ejercicio anterior). La refacturación de este IBI a los arrendatarios del Consorcio, por importe de 6.755 miles de euros (6.410 miles de euros en el ejercicio anterior), figura contabilizada como mayor importe de arrendamiento de activos inmobiliarios.

a) Arrendamiento de Activos Inmobiliarios

El importe devengado durante los ejercicios 2017 y 2016 en concepto de arrendamiento de activos inmobiliarios ha sido el siguiente:

	2017	2016
Arrendamiento de terrenos del PI	29.198	26.561
Arrendamiento de terrenos de la Zona Franca	3.160	3.160
Arrendamiento de edificios	12.441	11.410
Repercusión de IBI a arrendatarios	6.755	6.410
Cánones por ocupación de terrenos	158	157
Otros arrendamientos	87	85
	51.799	47.783

b) Gastos de Personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente, en miles de euros:

	2017	2016
Sueldos y salarios	4.588	5.283
Indemnizaciones	159	535
Seguridad Social	1.181	1.152
Gastos de formación	79	66
Primas por contratos de seguros	151	172
Otros gastos sociales	351	140
Otras remuneraciones	108	82
	6.617	7.430

c) Otros Gastos de Explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2017	2016
Arrendamientos y cánones	94	119
Reparaciones y conservación	5.079	5.174
Servicios Profesionales	1.232	835
Transportes	174	146
Primas de seguros	270	251
Comisiones bancarias	8	3
Publicidad y propaganda	1.833	1.550
Suministros	1.363	1.415
Otros Servicios	1.090	1.167
Tributos	8.397	8.519
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(29)	253
	19.511	19.432

d) Resultados Financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	2017	2016
Ingresos financieros		
Ingresos en instrumentos de patrimonio empresas del grupo y asociadas	125	160
Otros ingresos financieros	71	106
	196	266
Gastos financieros		
Por deudas con entidades de crédito	(2.692)	(3.087)
	(2.692)	(3.087)
Cartera de negociación	(142)	(224)
Deterioro participadas (Nota 13)	945	-
Resultados por enajenación y otras	9.539	-
Resultado Financiero Negativo	7.846	(3.045)

b

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

El sistema de gestión ambiental del Consorcio se ha desarrollado a partir de los requerimientos especificados en el Reglamento EMAS y en la Norma UNE-EN ISO 14001: Sistema de gestión ambiental.

La Entidad ha mantenido el alcance de su sistema de gestión ambiental (oficinas centrales del Consorcio, el parque móvil de vehículos, las zonas comunes del Polígono Industrial de la Zona Franca, edificio Nexus II y edificio Media-Tic).

El importe total de las inversiones incurridas en el mantenimiento y mejora del sistema de gestión ambiental en el ejercicio 2017 ha sido de 2.151,07 miles de euros (4.791,62 miles de euros en el ejercicio anterior).

NOTA 20. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos otorgados por terceros a 31 de diciembre de 2017 se muestran a continuación, en miles de euros:

Entidad	31/12/2016	Aplicaciones	31/12/2017
FEDER	3.380	(105)	3.275

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos otorgados por terceros a 31 de diciembre de 2016 se muestran a continuación, en miles de euros:

Entidad	31/12/2015	Aplicaciones	31/12/2016
FEDER	3.486	(106)	3.380

En el ejercicio 1999, el Consorcio recibió del Fondo Europeo de Desarrollo Estructural y Regional (FEDER) un importe de 5.282 miles de euros con la finalidad de subvencionar parte del proyecto que la Entidad iba a realizar en los próximos años en el "Parc Logístic de la Zona Franca".

NOTA 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de ellas.

NOTA 22. NEGOCIOS CONJUNTOS

El Consorcio es partícipe en tres comunidades de bienes que constituyen explotaciones controladas de forma conjunta. El objeto de estos centros que promueve el Consorcio es ofrecer a grandes áreas industriales servicios terciarios de todo tipo. El detalle de las tres comunidades es el siguiente:

Entidad	Participación
Centro de Servicios La Ferrería	56%
Centros de Servicios El Pla	54%
Centros de Servicios Zona Franca	54%

Los saldos y las transacciones realizadas con estas entidades a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación en miles de euros:

Entidad	31/12/2017		31/12/2016	
	Cliente	Proveedor	Cliente	Proveedor
Centro de Servicios La Ferrería	16	-	5	-
Centros de Servicios El Pla	25	-	10	-
Centros de Servicios Zona Franca	207	-	122	-
	248	-	137	-

Entidad	31/12/2017		31/12/2016	
	Servicios		Servicios	
	Prestados	Recibidos	Prestados	Recibidos
Centro de Servicios La Ferrería	18	-	16	-
Centros de Servicios El Pla	20	-	18	-
Centros de Servicios Zona Franca	46	-	46	-
	84	-	80	-

NOTA 23. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**23.1) Saldos con Partes Vinculadas**

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se indica a continuación, en miles de euros:

Entidad	31/12/2017			31/12/2016		
	Cliente	Proveedor	Cuenta Corriente	Cliente	Proveedor	Cuenta Corriente
Sociedades del grupo						
Parc Logístic de la Zona Franca, S.A	551	2	-	6	-	-
Gestora del Parc Científic i Tecnològic BZ, S.A.	4	-	-	4	-	-
Consorci ZF Internacional, SAU	28	1	-	62	2	-
	583	3	-	72	2	-

23.2) Transacciones con Partes Vinculadas

Las operaciones más significativas efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2017 y 2016 se detallan a continuación, en miles de euros:

Entidad	2017		2016	
	Servicios		Servicios	
	Prestados	Recibidos	Prestados	Recibidos
Sociedades del grupo				
Parc Logistic de la Zona Franca, S.A	3.276	14	2.552	32
Consorci ZF Internacional SAU	-	57	7	57
	3.276	71	2.559	89

La Entidad no ha efectuado transacciones significativas con partes vinculadas que no correspondan al tráfico ordinario de la empresa y que no se hayan realizado en condiciones normales de mercado.

23.3) Saldos y Transacciones con la Alta Dirección

Las remuneraciones a la alta dirección devengadas durante el ejercicio 2017 en concepto de sueldos y salarios han ascendido a un total de 329,37 miles de euros (1.681,93 miles de euros en el ejercicio 2016 para los altos cargos y directivos técnicos/ordinarios). En el ejercicio 2016 y 2017 los miembros del Comité Ejecutivo y Pleno no han percibido dietas de ningún tipo.

Cabe señalar que en el ejercicio 2017 se ha producido una reestructuración del personal de alta dirección de la empresa.

Otra Información Referente al Órgano Rector

Los órganos rectores de la Entidad son el Pleno y El Comité Ejecutivo.

NOTA 24. OTRA INFORMACIÓN

La distribución del personal de la Entidad al término de cada ejercicio, por categorías y sexos, es la siguiente:

	2017				2016			
	Plantilla Media	Plantilla al Cierre			Plantilla Media	Plantilla al Cierre		
		Hombres	Mujeres	Total		Hombres	Mujeres	Total
Dirección	9	7	2	9	10	8	2	10
Adjuntos	12	8	4	12	12	8	5	13
Titulados y asimilados	17	7	10	17	16	7	9	16
Técnicos especialistas	11	9	2	11	9	7	2	9
Administrativos	41	11	30	41	42	11	30	41
Mantenimiento y servicios	5	5	-	5	7	7	-	7
Total personal al término del ejercicio	95	47	48	95	96	48	48	96

De conformidad con lo previsto en el artículo 168 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, la auditoría de las cuentas anuales 2017 se realizará por la Intervención Regional de Cataluña.

24.1) Avales y Garantías

Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad tiene avales de entidades financieras entregados a terceros por importe de 7.073 miles de euros (6.944 miles de euros en el ejercicio anterior), que afianzan a diversos Organismos de la Administración y que corresponden fundamentalmente a obligaciones derivadas de la garantía de las obras de urbanización de terrenos y promociones en curso.

NOTA 25. INFORMACIÓN SEGMENTADA

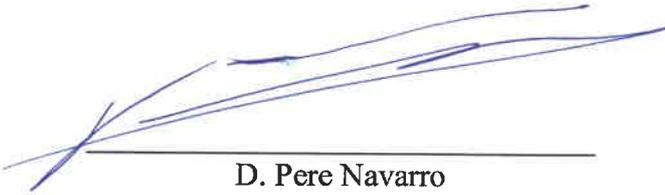
El importe neto de la cifra de negocio de los ejercicios 2017 y 2016 corresponde, básicamente, a un único segmento de actividad (arrendamientos) y a una única área geográfica (Cataluña).



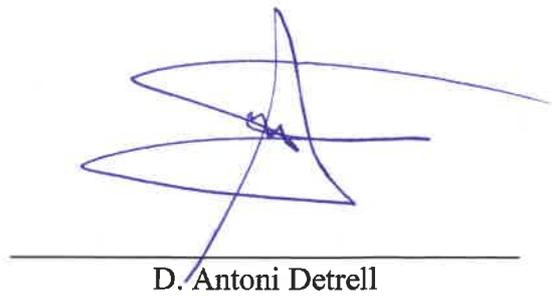
FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, la Dirección de **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA** formula las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 64.

Barcelona, 2 de julio de 2018
La Dirección



D. Pere Navarro
Delegado Especial del Estado



D. Antoni Detrell
Director del Área Financiera
y Desarrollo de Negocio