



VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO  
DE HACIENDA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA  
DE BARCELONA  
Plan de Auditoría 2024  
Ejercicio 2023  
Código AUDInet 2024/1111  
IR. CATALUÑA**



## ÍNDICE

I. OPINIÓN CON SALVEDADES

II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

III. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

IV. PÁRRAFO DE ÉNFASIS

V. OTRAS CUESTIONES

VI. OTRA INFORMACIÓN

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

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



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

A la Dirección del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona (CZFB)

### **Opinión con salvedades**

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Intervención Regional de Cataluña, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona (en adelante, el Consorcio), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

A 31 de diciembre de 2023 el Consorcio mantiene en el epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" participaciones en la empresa asociada "Iberia Desarrollo Barcelona, S.R.L." por importe de 1.501 miles de euros, tal como se detalla en la nota 13 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. A fecha de emisión de este informe no hemos obtenido los estados financieros de dicha sociedad; en consecuencia, no disponemos de información suficiente, ni hemos podido aplicar procedimientos alternativos, que nos permita obtener evidencia sobre la adecuada valoración al 31 de diciembre de 2023 de la citada inversión en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

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

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

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas



anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión (póngase lo que proceda: con salvedades, desfavorable o denegada), hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias

#### Descripción

Las inversiones inmobiliarias y las existencias del Consorcio, por un importe total de 372 millones de euros, representan el 57% de su activo (ver notas 7 y 16 de la memoria). En este sentido la valoración de los diferentes inmuebles y las diferentes promociones y la evaluación de sus posibles deterioros es un área muy relevante en nuestra estrategia general de auditoría, atendiendo a su materialidad en el contexto de las cuentas anuales del Consorcio en su conjunto.

#### Consecuencias y observaciones esenciales

Para evaluar los posibles deterioros el Consorcio efectúa un seguimiento de los flujos de efectivos previstos a recibir de las inversiones inmobiliarias y encarga tasaciones externas de las principales promociones de existencias, los cuales por su naturaleza están sometidos a incertidumbre. Ver notas 2 d), 4 c), 4 h), 7 y 16 de la memoria.

#### Respuesta del auditor

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el entendimiento de los procedimientos relacionados con la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, tales como los procedimientos para la imputación de los gastos asociados y su activación inicial, el tratamiento de sus bajas y traspasos en función de su destino, para venta o arrendamiento, y las evaluaciones de su eventual deterioro, entre otros. Asimismo, se han comprobado los documentos de valoración de las promociones inmobiliarias más relevantes y se ha analizado la evaluación realizada por la Entidad de los posibles deterioros. Por otro lado, se han revisado las hipótesis sobre los flujos de efectivos futuros empleados por la Entidad para el análisis del deterioro de las inversiones inmobiliarias, analizando la razonabilidad de las mismas y realizando análisis de sensibilidad sobre los valores proyectados. Finalmente, se ha evaluado si la información relativa a inversiones inmobiliarias y existencias, revelada en las cuentas anuales, cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que el Consorcio tiene soporte suficiente para la valoración realizada de las diferentes promociones y la evaluación de sus posibles deterioros.

### Arrendamientos formalizados con terceros

#### Descripción

El importe neto de la cifra de negocios de la Entidad corresponde principalmente a ingresos por arrendamientos de inversiones inmobiliarias (notas 18 y 25 de la memoria). Dada la diversa casuística y condiciones de los contratos formalizados con terceros que, en algunos casos, cumplen las condiciones para calificarse como arrendamientos financieros (nota 8.3 de la



memoria) y, en otros, incluyen bonificaciones y aplazamientos de rentas (nota 9.4 e) de la memoria), consideramos esta cuestión como clave de auditoría, atendiendo al tratamiento contable de los contratos en función de sus características.

### Consecuencias y observaciones esenciales

Para evaluar el adecuado tratamiento contable el Consorcio analiza cada uno de los contratos de acuerdo con lo establecido en la norma de registro y valoración de Arrendamientos y demás normativa contable, distinguiendo entre arrendamientos financieros y operativos y, en el caso de la existencia de bonificaciones/aplazamientos, procede a efectuar la linealización de las rentas durante el periodo total de duración del contrato, calculando, en su caso, el valor actual de las mismas.

### Respuesta del auditor

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión de los contratos más significativos, el análisis del cumplimiento de las condiciones establecidas en los mismos para su calificación como financiero u operativo y el recálculo de los ingresos anuales de acuerdo con las condiciones particulares de cada uno de ellos. Finalmente, se ha evaluado si la información relativa a arrendamientos, revelada en las cuentas anuales, cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que el Consorcio ha contabilizado adecuadamente los contratos de arrendamiento formalizados con terceros, teniendo en consideración su naturaleza de arrendamiento financiero u operativo. De igual forma, consideramos que el Consorcio ha registrado adecuadamente, según la normativa contable aplicable, los contratos que presentan bonificaciones y aplazamientos de rentas.

Los resultados de los procedimientos empleados nos han dado la evidencia suficiente y adecuada para considerar que nuestra conclusión de este hecho como cuestión clave es lo adecuado.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención que, como se indica en la memoria de las cuentas anuales, la entidad auditada ha procedido a reformular con fecha 3 de julio de 2024 las cuentas anuales que se adjuntan, sobre las que emitimos el presente informe, con el fin de corregir algunos errores y omisiones de información detectados tras la formulación efectuada en fecha 23 de mayo de 2024. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Otras cuestiones**

#### Participación de auditores privados

La sociedad de auditoría Forvis Mazars Auditores, S.L.P. en virtud del contratos suscrito con el Ministerio de Hacienda, a propuesta de la Intervención General de la Admnsitración del Estado, ha efectuado el trabajo de auditoría referido en el apartado anterior. En dicho trabajo se ha aplicado por parte de la Intervención General de la Administración del Estado la Norma Técnica de relación con auditores en el ámbito del sector público de 30 de diciembre de 2020. La Intervención General de la Administración del Estado ha elaborado el presente informe sobre la base del trabajo realizado por la sociedad de auditoría Forvis Mazars Auditores, S.L.P.

#### Cambio del sentido de la opinión respecto al ejercicio anterior



Con fecha 10 de julio de 2023 esta Intervención emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022, en el que se expresó una opinión favorable.

### **Otra información**

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la Otra información. La información que contiene concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio auditado, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación; sin embargo, hay que tener presente el efecto que puede tener en dicha comparación o contenido el hecho de que, como se indica en el último párrafo de esta sección, se haya emitido una opinión modificada.

Como se describe en la sección Fundamento de la opinión con salvedades en relación con el área "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" hemos concluido que el efecto que en ella se detalla afecta de igual manera y en la misma medida a la Otra información.

### **Responsabilidad del órgano de gestión en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su



conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

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

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

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



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

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado por Victor María Turiel López, Interventor Regional de Cataluña, y Alexander Maroszek Gwiazda, Interventor Auditor Regional, en Barcelona, a 11 de julio de 2024.