



ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		10.794.813,65	9.197.251,34
I. Inmovilizado intangible.	5	769.379,71	830.092,64
1. Desarrollo.		0,00	0,00
2. Concesiones.		767.360,73	826.596,29
3. Patentes, licencias, marcas y similares.		0,00	0,00
4. Fondo de comercio.		0,00	0,00
5. Aplicaciones informáticas.		2.018,98	3.496,35
6. Investigación.		0,00	0,00
7. Propiedad intelectual		0,00	0,00
8. Otro inmovilizado intangible.		0,00	0,00
II. Inmovilizado material.	6	10.015.480,81	8.357.205,57
1. Terrenos y construcciones.		6.520.179,37	6.597.220,03
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		3.495.301,44	1.759.985,54
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		0,00	0,00
III. Inversiones inmobiliarias.		0,00	0,00
1. Terrenos.		0,00	0,00
2. Construcciones.		0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
2. Créditos a empresas.		0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda.		0,00	0,00
4. Derivados.		0,00	0,00
5. Otros activos financieros.		0,00	0,00
6. Otras inversiones.		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	7	9.953,13	9.953,13
1. Instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
2. Créditos a terceros.		0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda.		0,00	0,00
4. Derivados.		0,00	0,00
5. Otros activos financieros.		9.953,13	9.953,13
6. Otras inversiones.		0,00	0,00
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00	0,00
VII. Deudores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.137.984,44	1.359.076,92
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00	0,00
II. Existencias.		0,00	0,00
1. Comerciales.		0,00	0,00
2. Materias primas y otros aprovisionamientos.		0,00	0,00
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo.		0,00	0,00
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo.		0,00	0,00
3. Productos en curso.		0,00	0,00
a) De ciclo largo de producción.		0,00	0,00
b) De ciclo corto de producción.		0,00	0,00
4. Productos terminados.		0,00	0,00
a) De ciclo largo de producción.		0,00	0,00
b) De ciclo corto de producción.		0,00	0,00
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados.		0,00	0,00
6. Anticipos a proveedores.		0,00	0,00



III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	8	395.776,26	337.319,29
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		346.399,77	337.319,29
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.		0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.		346.399,77	337.319,29
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
3. Deudores varios.		49.376,49	0,00
4. Personal.		0,00	0,00
5. Activos por impuesto corriente.		0,00	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas.		0,00	0,00
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos.		0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
2. Créditos a empresas.		0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda.		0,00	0,00
4. Derivados.		0,00	0,00
5. Otros activos financieros.		0,00	0,00
6. Otras inversiones.		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.		0,00	4.267,99
1. Instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
2. Créditos a empresas.		0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda.		0,00	0,00
4. Derivados.		0,00	0,00
5. Otros activos financieros.		0,00	4.267,99
6. Otras inversiones.		0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo.		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	742.208,18	1.017.489,64
1. Tesorería.		742.208,18	1.017.489,64
2. Otros activos líquidos equivalentes.		0,00	0,00
TOTAL ACTIVO (A + B)		11.932.798,09	10.556.328,26

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO		9.544.849,63	7.524.544,38
A-1) Fondos propios.		8.564.518,86	6.461.038,13
I. Capital social / Patrimonio / Fondo social	10	476.323,78	476.323,78
1. Capital social escriturado / Patrimonio escriturado / Fondo social escriturado		0,00	0,00
2. (Capital social no exigido / Patrimonio no exigido / Fondo social no exigido).		476.323,78	476.323,78
II. Prima de emisión.		0,00	0,00
III. Reservas.		8.859.191,30	8.223.236,01
1. Legal y estatutarias.		0,00	0,00
2. Otras reservas.		8.859.191,30	8.223.236,01
3. Reserva de revalorización.		0,00	0,00
4. Reserva de capitalización.		0,00	0,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.	10, 11	-1.738.960,65	-1.742.004,15
1. Remanente.		0,00	0,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).		-1.738.960,65	-1.742.004,15
VI. Otras aportaciones de socios.		1.350.000,00	900.000,00
VII. Resultado del ejercicio.		-382.035,57	-1.396.517,51



VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor.		0,00	0,00
I. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
II. Operaciones de cobertura.		0,00	0,00
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.		0,00	0,00
IV. Diferencia de conversión.		0,00	0,00
V. Otros.		0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	12	980.330,77	1.063.506,25
B) PASIVO NO CORRIENTE		1.503.288,48	2.265.155,79
I. Provisiones a largo plazo.	13	45.666,55	95.043,04
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.		0,00	0,00
2. Actuaciones medioambientales.		0,00	0,00
3. Provisiones por reestructuración.		0,00	0,00
4. Otras provisiones.		45.666,55	95.043,04
II. Deudas a largo plazo.	14.1	1.457.621,93	2.170.112,75
1. Obligaciones y otros valores negociables.		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito.		1.457.621,93	2.170.112,75
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00	0,00
4. Derivados.		0,00	0,00
5. Otros pasivos financieros.		0,00	0,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00	0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.		0,00	0,00
V. Periodificaciones a largo plazo.		0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes.		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.		0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		884.659,98	766.628,09
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo.		0,00	0,00
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero		0,00	0,00
2. Otras provisiones		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo.	14.2	723.067,35	633.568,51
1. Obligaciones y otros valores negociables.		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito.		723.067,35	633.568,51
3. Acreedores por arrendamiento financiero.		0,00	0,00
4. Derivados.		0,00	0,00
5. Otros pasivos financieros.		0,00	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	14.2	161.592,63	133.059,58
1. Proveedores.		0,00	29.729,78
a) Proveedores a largo plazo.		0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo.		0,00	29.729,78
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
3. Acreedores varios.		48.520,10	2.270,13
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).		0,00	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente.		0,00	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.		113.072,53	101.059,67
7. Anticipos de clientes.		0,00	0,00



VI. Periodificaciones a corto plazo.		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo.		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		11.932.798,09	10.556.328,26



(DEBE) / HABER	NOTAS de la MEMORIA	2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	16.1	1.126.524,60	1.092.422,32
a) Ventas.		0,00	0,00
b) Prestaciones de servicios.		1.126.524,60	1.092.422,32
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding		0,00	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.		0,00	0,00
a) Consumo de mercaderías.		0,00	0,00
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.		0,00	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas.		0,00	0,00
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación.		101.991,73	106.187,91
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		1.233,70	1.156,10
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.		100.758,03	105.031,81
6. Gastos de personal.	16.2	-801.354,51	-740.542,45
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-628.078,27	-616.447,98
b) Cargas sociales.		-173.276,24	-124.094,47
c) Provisiones.		0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación.	16.3	-370.113,00	-375.407,33
a) Servicios exteriores.		-342.630,63	-340.670,93
b) Tributos.		-27.482,37	-34.736,40
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		0,00	0,00
d) Otros gastos de gestión corriente		0,00	0,00
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero		0,00	0,00
8. Amortización del inmovilizado.	5, 6	-427.901,56	-310.102,69
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00
10. Excesos de provisiones.		0,00	31.032,25
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	6	-37.587,02	-1.030.367,78
a) Deterioros y pérdidas.		-37.418,96	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		-168,06	-1.030.367,78
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.		0,00	0,00
13. Otros resultados.	16.5	107.729,29	-47.102,25
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		-300.710,47	-1.273.880,02
14. Ingresos financieros.	16.4	3.426,52	43.457,20
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
a2) En terceros.		0,00	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		3.426,52	43.457,20
b1) De empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
b2) De terceros.		3.426,52	43.457,20
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero.	16.4	0,00	0,00
15. Gastos financieros.		-84.730,38	-167.437,13
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
b) Por deudas con terceros.		-84.730,38	-167.437,13
c) Por actualización de provisiones		0,00	0,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0,00	1.342,44
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.		0,00	1.342,44
b) Transferencia de ajustes de valor razonable con cambios en el		0,00	0,00



patrimonio neto.			
17. Diferencias de cambio.		-21,24	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas.		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		0,00	0,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros		0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores		0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos		0,00	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-81.325,10	-122.637,49
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		-382.035,57	-1.396.517,51
20. Impuestos sobre beneficios	15	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)		-382.035,57	-1.396.517,51
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		-382.035,57	-1.396.517,51



CONCEPTO	NOTAS en la MEMORIA	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	-382.035,57	-1.396.517,51
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos.		0,00	0,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	12a	17.582,55	73.911,28
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Activos no corrientes y pasivos vinculados, con cambios directos en el patrimonio neto.		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión.		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo.		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)		17.582,55	73.911,28
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros.		0,00	0,00
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos.		0,00	0,00
IX. Por coberturas de flujos de efectivo.		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	12a y 12b	-100.758,03	-105.031,81
XI. Activos no corrientes y pasivos vinculados, con cambios directos en el patrimonio neto.		0,00	-1.259,28
XII. Diferencias de conversión.		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo.		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		-100.758,03	-106.291,09
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-465.211,05	-1.428.897,32



CONCEPTO	Capital social / Patrimonio / Fondo social		Prima de emisión	Reservas
	Escriturado	(No exigido)		
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	0,00	476.323,78	0,00	8.223.236,01
I. Ajustes por cambios de criterio 2023 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2023 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	0,00	476.323,78	0,00	8.223.236,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	0,00	476.323,78	0,00	8.223.236,01
I. Ajustes por cambios de criterio 2024.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2024.	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	0,00	476.323,78	0,00	8.223.236,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	635.955,29
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	0,00	635.955,29
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	0,00	476.323,78	0,00	8.859.191,30



CONCEPTO	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	0,00	-1.312.240,43	450.000,00	-404.710,02
I. Ajustes por cambios de criterio 2023 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2023 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	0,00	-1.312.240,43	450.000,00	-404.710,02
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	-1.396.517,51
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	450.000,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	450.000,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	-429.763,72	0,00	404.710,02
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	-429.763,72	0,00	404.710,02
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	0,00	-1.742.004,15	900.000,00	-1.396.517,51
I. Ajustes por cambios de criterio 2024.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2024.	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	0,00	-1.742.004,15	900.000,00	-1.396.517,51
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	-382.035,57
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	450.000,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	450.000,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	3.043,50	0,00	1.396.517,51
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	3.043,50	0,00	1.396.517,51
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	0,00	-1.738.960,65	1.350.000,00	-382.035,57



CONCEPTO	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	0,00	0,00	1.259,28	1.094.626,78
I. Ajustes por cambios de criterio 2023 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2023 y anteriores.	0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	0,00	0,00	1.259,28	1.094.626,78
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	-1.259,28	-31.120,53
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	0,00	0,00	0,00	1.063.506,25
I. Ajustes por cambios de criterio 2024.	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2024.	0,00	0,00	0,00	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	0,00	0,00	0,00	1.063.506,25
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	-83.175,48
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	0,00	0,00	0,00	980.330,77



CONCEPTO	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	8.528.495,40
I. Ajustes por cambios de criterio 2023 y anteriores.	0,00
II. Ajustes por errores 2023 y anteriores.	0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	8.528.495,40
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-1.428.897,32
II. Operaciones con socios o propietarios.	450.000,00
1. Aumentos de capital.	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	450.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-25.053,70
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00
2. Otras variaciones	-25.053,70
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	7.524.544,38
I. Ajustes por cambios de criterio 2024.	0,00
II. Ajustes por errores 2024.	0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	7.524.544,38
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-465.211,05
II. Operaciones con socios o propietarios.	450.000,00
1. Aumentos de capital.	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	450.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	2.035.516,30
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	0,00
2. Otras variaciones	2.035.516,30
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	9.544.849,63



CONCEPTO	NOTAS de la MEMORIA	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		-382.035,57	-1.396.517,51
2. Ajustes del resultado.		447.251,17	1.144.066,11
a) Amortización del inmovilizado (+).		427.901,56	310.102,69
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-).		0,00	-207.781,17
d) Imputación de subvenciones (-).		-100.758,03	-105.031,81
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		37.587,02	1.030.367,78
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-).		-3.426,52	-43.457,20
h) Gastos financieros (+).		84.730,38	167.437,13
i) Diferencias de cambio (+/-).		21,24	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		1.195,52	-7.571,31
3. Cambios en el capital corriente.		-82.377,14	-112.478,68
a) Existencias (+/-).		0,00	0,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		-58.456,97	25.966,72
c) Otros activos corrientes (+/-).		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		25.456,32	-138.445,40
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-49.376,49	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-85.329,57	-130.760,12
a) Pagos de intereses (-).		-93.024,08	-145.175,88
b) Cobros de dividendos (+).		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).		7.694,51	14.415,76
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-).		0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		-102.491,11	-495.690,20
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		-31.040,58	-188.616,65
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
c) Inmovilizado material.		-31.040,58	-188.616,65
d) Inversiones inmobiliarias.		0,00	0,00
e) Otros activos financieros.		0,00	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		0,00	0,00
g) Unidad de negocio.		0,00	0,00
h) Otros activos.		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+).		0,00	68,21
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
c) Inmovilizado material.		0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias.		0,00	0,00
e) Otros activos financieros.		0,00	68,21
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		0,00	0,00
g) Unidad de negocio.		0,00	0,00
h) Otros activos.		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-31.040,58	-188.548,44
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		467.582,55	523.911,28
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).		450.000,00	450.000,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).		0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).		0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).		0,00	0,00



e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).		17.582,55	73.911,28
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		-609.311,08	821.579,18
a) Emisión		0,00	1.200.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).		0,00	1.200.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (+).		0,00	0,00
5. Otras deudas (+).		0,00	0,00
b) Devolución y amortización de		-609.311,08	-378.420,82
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-609.311,08	-378.420,82
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (-).		0,00	0,00
5. Otras deudas (-).		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a) Dividendos (-).		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		-141.728,53	1.345.490,46
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-21,24	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+ D)		-275.281,46	661.251,82
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.017.489,64	356.237,82
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		742.208,18	1.017.489,64

CUENTAS ANUALES 2025: MEMORIA

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER

Incluye:

- BALANCE.
- CUENTA DE RESULTADOS.
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.
- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.
- MEMORIA DEL EJERCICIO.

31 de diciembre de 2025

INDICE

CUENTAS ANUALES 2025: MEMORIA.....	1
INDICE	2
ESTADOS CONTABLES.....	4
Balance al cierre del ejercicio (expresado en euros).....	4
Cuenta de Resultados al cierre del ejercicio (expresada en euros).....	6
Estado de Cambios en el Patrimonio neto al cierre del ejercicio (Expresado en Euros).....	8
Estado de Flujos de Efectivo al cierre del ejercicio (expresado en Euros).....	10
MEMORIA DEL EJERCICIO 2025	11
Nota 1.- Actividad del Consorcio de la Zona Franca de Santander.....	12
1.1 Principales Datos identificativos del Consorcio.....	12
1.2. Objeto del CZFS.....	12
1.3. Régimen Jurídico.....	12
1.4. Formulación y Aprobación de Cuentas. Órganos competentes.....	13
Nota 2.- Bases de presentación.....	13
2.1. Imagen fiel.....	13
2.2. Principios contables y Normas de Registro y Valoración.....	14
2.3. Comparación de la información.....	14
2.4. Agrupación de partidas.....	14
2.5. Moneda funcional y de presentación.....	14
2.6. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.....	14
2.7. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.....	14
2.8. Corrección de errores.....	16
Nota 3.- Norma de Registro y Valoración. Criterios contables.....	19
ACTIVO.....	19
3.1. Activos no financieros. Inmovilizado material e intangible.....	19
3.1.1 Inmovilizado material.....	19
3.1.2 Inmovilizado intangible.....	19
3.1.3 Amortización del Inmovilizado (material o intangible).....	20
3.1.4 Pérdida por Deterioro de Valor.....	21
3.2. Activos financieros a coste amortizado.....	22
PASIVO.....	23
3.3. Patrimonio neto.....	23
3.4. Pasivos financieros a coste amortizado.....	24
3.5. Subvenciones recibidas.....	25
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	26
3.6. Impuesto sobre sociedades.....	26
3.7. Provisiones y pasivos contingentes.....	26
3.8. Reconocimiento de ingresos.....	27
3.9. Arrendamientos.....	27
Nota 4.- Riesgo de los instrumentos financieros. Información sobre naturaleza y nivel.....	29
4.1. Riesgo de crédito.....	29
4.2. Riesgo de liquidez.....	29
4.3. Riesgo de tipo de interés.....	30
Nota 5.- Inmovilizado intangible.....	30
Nota 6.- Inmovilizado material.....	31
a) Inmovilizado material.....	31
b) Inmovilizado en curso.....	36

c)	Arrendamientos sobre el Inmovilizado.....	37
d)	Pérdidas por deterioro.....	39
e)	Seguros.....	39
f)	Bienes totalmente amortizados.....	40
g)	Compromisos de adquisición de inmovilizado.....	40
h)	Aplicación de elementos patrimoniales a fines propios.....	40
Nota 7.-	Análisis de instrumentos financieros.....	41
a)	Activos Financieros a largo plazo.....	41
b)	Pasivos Financieros a largo plazo.....	41
c)	Activos Financieros a corto plazo.....	41
d)	Pasivos Financieros a corto plazo.....	41
Nota 8.-	Activos financieros a coste amortizado.....	42
Nota 9.-	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	42
Nota 10.-	Patrimonio neto.....	43
a)	Fondo Social.....	43
b)	Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores.....	43
c)	Resultados negativos de ejercicios anteriores.....	43
d)	Otras aportaciones de socios.....	44
Nota 11.-	Aplicación de resultados.....	45
Nota 12.-	Subvenciones, donaciones, legados recibidos.....	45
a)	Subvenciones – Concesiones administrativas.....	45
b)	Recurso financiero.....	45
Nota 13.-	Provisiones a largo plazo.....	46
Nota 14.-	Pasivos financieros.....	49
14.1.	Pasivos financieros a coste amortizado o coste a largo plazo.....	49
14.2.	Pasivos financieros a coste amortizado o coste a corto plazo.....	50
14.3.	Otras deudas con Administraciones Públicas.....	50
Nota 15.-	Situación fiscal.....	51
Nota 16.-	Ingresos y gastos.....	51
16.1.	Ingresos por actividad propia.....	51
16.2.	Gastos de personal.....	51
16.3.	Otros gastos de explotación.....	52
16.4.	Resultados Financieros.....	52
16.5.	Otros importes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	53
Nota 17.-	Retribución al Órgano de Administración y alta dirección.....	53
Nota 18.-	Avaes y garantías.....	54
Nota 19.-	Contingencias.....	54
Nota 20.-	Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.....	55
Nota 21.-	Medioambiente.....	55
Nota 22.-	Información sobre los derechos de emisión de gases de efectos invernadero.....	56
Nota 23.-	Hechos posteriores.....	56

ESTADOS CONTABLES

Balance al cierre del ejercicio (expresado en euros).

ACTIVO	Nota	2.025	2.024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	769.379,71	830.092,64
Inmovilizado material	6	10.015.480,81	8.357.205,57
Inversiones financieras a largo plazo	-	9.953,13	9.953,13
		10.794.813,65	9.197.251,34
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	395.776,26	337.319,29
Inversiones financieras a corto plazo	-	0,00	4.267,99
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	742.208,18	1.017.489,64
		1.137.984,44	1.359.076,92
TOTAL ACTIVO		11.932.798,09	10.556.328,26
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2.025	2.024
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios			
Fondo Social	10.1	476.323,78	476.323,78
Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores	10.2	8.859.191,30	8.223.236,01
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10.3	(1.738.960,65)	(1.742.004,15)
Otras aportaciones de socios	10.4	1.350.000,00	900.000,00
Excedente del ejercicio: Positivo / (Negativo)	11	(382.035,57)	(1.396.517,51)
		8.564.518,86	6.461.038,13
Ajustes por cambio de valor			
Act. Financ. v. razonable con cambios Patrimonio neto		0,00	0,00
		0,00	0,00
Subvenciones, donaciones, legados recibidos			
Subvenciones por concesiones administrativas	12	767.360,73	826.596,29
Recurso financiero	12	212.970,04	236.909,96
		980.330,77	1.063.506,25
		9.544.849,63	7.524.544,38
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	13	45.666,55	95.043,04
Deudas a largo plazo	14.1	1.457.621,93	2.170.112,75
		1.503.288,48	2.265.155,79
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	14.2	723.067,35	633.568,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.2	161.592,63	133.059,58
		884.659,98	766.628,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.932.798,09	10.556.328,26

Balance de Situación modificadas las partidas de 2024 a efectos comparativos, lo indicado en la Nota 23: Hechos posteriores.

ACTIVO	Nota	2.025	2.024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	769.379,71	830.092,64
Inmovilizado material (*)	6	10.015.480,81	10.389.215,88
Inversiones financieras a largo plazo	-	9.953,13	9.953,13
		10.794.813,65	11.229.261,65
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	395.776,26	337.319,29
Inversiones financieras a corto plazo	-	0,00	4.267,99
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	742.208,18	1.017.489,64
		1.137.984,44	1.359.076,92
TOTAL ACTIVO		11.932.798,09	12.588.338,57
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2.025	2.024
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios			
Fondo Social	10.1	476.323,78	476.323,78
Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores	10.2	8.859.191,30	8.223.236,01
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10.3	(1.738.960,65)	(1.742.004,15)
Otras aportaciones de socios	10.4	1.350.000,00	900.000,00
Excedente del ejercicio: Positivo / (Negativo) (†)	11	(382.035,57)	635.492,80
		8.564.518,86	8.493.048,44
Ajustes por cambio de valor			
Act. Financ. v. razonable con cambios Patrimonio neto		0,00	0,00
		0,00	0,00
Subvenciones, donaciones, legados recibidos			
Subvenciones por concesiones administrativas	12	767.360,73	826.596,29
Recurso financiero	12	212.970,04	236.909,96
		980.330,77	1.063.506,25
		9.544.849,63	9.556.554,69
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	13	45.666,55	95.043,04
Deudas a largo plazo	14.1	1.457.621,93	2.170.112,75
		1.503.288,48	2.265.155,79
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	14.2	723.067,35	633.568,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.2	161.592,63	133.059,58
		884.659,98	766.628,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.932.798,09	12.588.338,57

Cuenta de Resultados al cierre del ejercicio (expresada en euros).

	Nota	2.025	2.024
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Ingresos del Consorcio por actividad propia	16.1	1.126.524,60	1.092.422,32
<u>MARGEN BRUTO</u>		1.126.524,60	1.092.422,32
Otros ingresos de explotación	-	101.991,73	106.187,91
Gastos de personal	16.2	(801.354,51)	(740.542,45)
Otros gastos de explotación	16.3	(370.113,00)	(375.407,33)
Amortización del inmovilizado	5, 6	(427.901,56)	(310.102,69)
Excesos de provisiones	16.5	0,00	31.032,25
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(37.587,02)	(1.030.367,78)
Otros resultados	16.5	107.729,29	(47.102,25)
<u>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</u>		(300.710,47)	(1.273.880,02)
Ingresos financieros	16.4	3.426,52	44.799,64
Gastos financieros	16.4	(84.730,38)	(167.437,13)
Diferencia de Cambio	16.4	(21,24)	
<u>RESULTADO FINANCIERO</u>		(81.325,10)	(122.637,49)
<u>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</u>		(382.035,57)	(1.396.517,51)
Impuestos sobre beneficios	15.	-	-
<u>EXCEDENTE DEL EJERCICIO: Positivo / (Negativo)</u>	11.	(382.035,57)	(1.396.517,51)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias a efectos comparativos, modificados las partidas de 2024, lo indicado en la Nota 23: Hechos posteriores:

	Nota	2.025	2.024
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Ingresos del Consorcio por actividad propia	16.1	1.126.524,60	1.092.422,32
<u>MARGEN BRUTO</u>		1.126.524,60	1.092.422,32
Otros ingresos de explotación	-	101.991,73	106.187,91
Gastos de personal	16.2	(801.354,51)	(740.542,45)
Otros gastos de explotación	16.3	(370.113,00)	(375.407,33)
Amortización del inmovilizado (*)	5, 6	(427.901,56)	(362.497,57)
Excesos de provisiones	16.5	0,00	31.032,25
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(37.587,02)	(1.030.367,78)
Otros resultados (*)	16.5	107.729,29	2.037.302,94
<u>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</u>		(300.710,47)	758.130,29
Ingresos financieros	16.4	3.426,52	44.799,64
Gastos financieros	16.4	(84.730,38)	(167.437,13)
Diferencia de Cambio	16.4	(21,24)	
<u>RESULTADO FINANCIERO</u>		(81.325,10)	(122.637,49)
<u>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</u>		(382.035,57)	635.492,80
Impuestos sobre beneficios	15.	-	-
<u>EXCEDENTE DEL EJERCICIO: Positivo / (Negativo)</u>	11.	(382.035,57)	635.492,80

Estado de Cambios en el Patrimonio neto al cierre del ejercicio (Expresado en Euros).

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS.

	Nota	2.025	2.024
A/ Resultado de la cuenta de resultados	11	(382.035,57)	(1.396.517,51)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	17.582,55	73.911,28
B/ Total ingresos y gastos imputados directamente en el		17.582,55	73.911,28
Transferencias a la cuenta de resultados			
X Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12.a y 12.b	(100.758,03)	(105.031,81)
XI Act no corrientes y Pasivos vinculados, cambios directos en PN.		0,00	(1.259,28)
C/ Total de transferencias a cuenta de resultados		(100.758,03)	(106.291,09)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	11	(465.211,05)	(1.428.897,32)

Estado de cambios en el Patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado.

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.

	Fondo Social	Reservas / Excedentes ejer. ant.	Resultados negativos de ejer. ant.	Otras aportaciones de socios	Excedente ejercicio	Ajustes cambios de valor	Subv., donac. y legados	TOTAL
SALDO INICIAL AÑO 2023	476.323,78	8.223.236,01	(1.312.240,43)	450.000,00	(404.710,02)	1.259,28	1.094.626,7	8.528.495,40
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.396.517,51)	(1.259,28)	(31.120,53)	(1.428.897,32)
II. Otras aportaciones de socios	-	-	-	450.000,00	-	-	-	450.000,00
III. Otras Variaciones del PN	-	-	(429.763,72)	-	404.710,02	-	-	(25.053,70)
Distribución resultado ejercicio 2023	-	-	(404.710,02)	-	404.710,02	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	(25.053,70)	-	-	-	-	(25.053,70)
SALDO FINAL AÑO 2024	476.323,78	8.223.236,01	(1.742.004,15)	900.000,00	(1.396.517,51)		1.063.506,2	7.524.544,38
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(382.035,57)		(83.175,48)	(465.211,05)
II. Otras aportaciones de socios	-	-	-	450.000,00	-	-	-	450.000,00
III. Otras variaciones del PN	-	-	3.043,50	-	1.396.517,51		-	2.035.516,30
Distribución resultado ejercicio 2024	-	-	(1.396.517,51)	-	1.396.517,51	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	635.955,29	1.399.561,01	-	-	-	-	2.035.516,30
SALDO FINAL AÑO 2025	476.323,78	8.859.191,30	(1.738.960,65)	1.350.000,00	(382.035,57)		980.330,77	9.544.849,63

Estado de Flujos de Efectivo al cierre del ejercicio (expresado en Euros).

	2.025	2.024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(382.035,57)	(1.396.517,51)
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	427.901,56	310.102,69
- Imputación de subvenciones	(100.758,03)	(105.031,81)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	37.587,02	1.030.367,78
- Variación de provisiones	-	(207.781,17)
- Ingresos financieros	(3.426,52)	(43.457,20)
- Gastos financieros	84.730,38	167.437,13
- Otros ingresos y gastos	1.195,52	(7.571,31)
	447.229,93	1.144.066,1
Cambios en el capital corriente:		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(58.456,97)	25.966,72
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(23.920,17)	(138.445,40)
	(82.377,14)	(112.478,68)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		
- Pagos de intereses	(93.024,08)	(145.175,88)
- Cobros de intereses	7.694,51	14.415,76
	(85.329,57)	(130.760,12)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(102.512,35)	(495.690,20)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones:		
- Inmovilizado intangible	-	-
- Inmovilizado material	(31.040,58)	(188.616,65)
	(31.040,58)	(188.616,65)
Cobros por desinversiones:		
- Otros activos financieros	-	68,21
	-	68,21
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(31.040,58)	(188.548,44)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Otras aportaciones de socios	450.000,00	450.000,00
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17.582,55	73.911,28
	467.582,55	523.911,28
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
- Emisión		
- Deudas con entidades de crédito	-	1.200.000,00
	-	1.200.000,0
- Devolución y amortización:		
- Deudas con entidades de crédito	(609.311,08)	(378.420,82)
	(609.311,08)	(378.420,82)
	(609.311,08)	821.579,18
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(141.728,53)	1.345.490,46
Flujos de efectivo de las Variaciones de los tipos de cambio	(21,24)	
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(275.281,46)	661.251,82
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.017.489,64	356.237,82
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	742.208,18	1.017.489,64

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER

(Expresada en euros)

31 de diciembre de 2025

Nota 1.- Actividad del Consorcio de la Zona Franca de Santander.

1.1 Principales Datos identificativos del Consorcio.

Razón social:	CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER	
CIF:	Q-3900824-H	
Domicilio:	Prolongación Antonio López, s/n 39009 SANTANDER	
Fecha de constitución efectiva (Celebración del primer Pleno de la Entidad):		18 de noviembre de 2016
El CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER (en adelante, "la Entidad" o "el CZFS") es una Entidad Estatal de Derecho Público, dependiente de la Subsecretaría de Hacienda (Ministerio de Hacienda), que ostenta personalidad propia y plena capacidad pública y privada para el cumplimiento de sus fines. Se trata de un Consorcio en materia aduanera, de los previstos en el artículo 80 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.		

1.2. Objeto del CZFS.

El objeto principal de la Entidad es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Santander (constituida a través de la Orden HAP/449/2016, de fecha 30 de marzo de 2016), con el fin de promover e impulsar en la misma el desarrollo de actividades de carácter industrial, comercial y mercantil, satisfaciendo los intereses generales.

Asimismo, podrá contribuir al desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia, en régimen de derecho privado, directamente o asociado a otros organismos, mediante la gestión y explotación de bienes de cualquier naturaleza integrantes de su patrimonio situados fuera del territorio de la Zona Franca y que le pudieran pertenecer en virtud de cualquier título admisible en derecho. El **CZFS** no participa en ninguna entidad mercantil.

1.3. Régimen Jurídico.

La Entidad sujetará su actuación al Derecho Público cuando ejerza las potestades administrativas que le atribuyan las leyes, sometiéndose en el resto de su actividad al Derecho Privado, civil o mercantil, o al laboral.

La Entidad ajustará su actividad contractual a lo dispuesto a la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Ley 9/2017, de 8 de noviembre, teniendo la consideración de Poder Adjudicador No Administración Pública (PANAP).

La Entidad podrá tener patrimonio propio, rigiéndose por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y, para las operaciones de desarrollo y

desarrollo económico y social de su área de influencia, en los términos previstos en su disposición adicional vigesimotercera.

Conforme al Artículo 5 de la Orden HAP/1412/2016, de 29 de agosto, por la que se autoriza la constitución del “CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER” y se aprueban sus estatutos, esta Entidad Pública Estatal sucede al anterior “Consortio para el Depósito Franco de Santander” y se subrogará en todos y cada uno de los derechos y obligaciones de los que este fuera titular. En este sentido, indicar que la constitución del Consorcio para el establecimiento y explotación del Depósito Franco de Santander fue concedida a través de Real Decreto de 11 de agosto de 1918, y sus Estatutos fueron aprobados por Real Orden de 15 de junio de 1919, modificado por Orden de 13 de abril de 1981 (BOE núm. 126, de 27 de mayo de 1981).

1.4. Formulación y Aprobación de Cuentas. Órganos competentes.

El Comité Ejecutivo, como órgano de gestión, compuesto por 6 miembros, se encarga de la Formulación de las Cuentas Anuales, a partir de los registros contables recogidos y presentados por el Departamento de Administración, de acuerdo con los Estatutos, la Ley 47/2003 General Presupuestaria, la legislación mercantil y tomando como base los criterios recogidos en el Plan General Contable.

El Pleno, como máximo órgano de gobierno del **CZFS**, tiene la competencia para la Aprobación de las Cuentas Anuales. Está formado por un número total de vocales de 12 miembros, incluido su presidente y vicepresidente, que representan al Ministerio con competencia en materia de Hacienda, al Excelentísimo Ayuntamiento de Santander, la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Autoridad Portuaria de Santander, la Cámara de Comercio de Santander, la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma de Cantabria y al Banco de Santander.

Nota 2.- Bases de presentación.

2.1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales presentadas por el Comité Ejecutivo de acuerdo con la legislación mercantil y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas, siendo las últimas las incorporadas mediante Real Decreto 1/2021, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, tienen por objeto mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, así como la veracidad de los orígenes y aplicaciones incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo. No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las presentes Cuentas Anuales se someterán a la aprobación del Pleno del **CZFS**, una vez se emita el Informe de Auditoría, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2. Principios contables y Normas de Registro y Valoración.

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de registro y valoración generalmente aceptados descritos en la [Nota 3](#).

No se ha dejado de aplicar ningún principio contable obligatorio que tuvieran un efecto significativo en las Cuentas Anuales.

2.3. Comparación de la información.

El **CZFS** presenta sus Cuentas Anuales según la estructura establecida en el Plan General Contable aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste, asegurando guardar uniformidad con la información del ejercicio anterior, tal y como se expresan en las primeras hojas.

A efectos comparativos se incluye El balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias modificada las partidas correspondientes al año 2024, que se incluyen en el apunte 2.8 Corrección de errores, como consecuencia del error detectado de efectos muy significativos.

2.4. Agrupación de partidas.

A efectos de facilitar la comprensión del Balance y de la Cuenta de Resultados, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo en las notas correspondientes de la Memoria los análisis en detalle y las des-agrupaciones requeridas.

2.5. Moneda funcional y de presentación.

Las Cuentas Anuales del **CZFS** se presentan en euros (€), que es la moneda de presentación y funcional.

2.6. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente.

En el Balance de Situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que el **CZFS** espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no corresponden con esta clasificación se consideran no corrientes.

2.7. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

El **CZFS** ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos.

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte del **CZFS** de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia

histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables significativas que afecten al ejercicio actual o que se espere puedan afectar a los ejercicios futuros se han tenido en cuenta para mejorar la imagen fiel. Las variaciones en las valoraciones contables se consideran significativas si la naturaleza y su impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes Cuentas de Pérdidas y Ganancias futuras.

A continuación, se detallan las principales estimaciones realizadas por el **CZFS**:

a) Provisiones por Litigios.

El **CZFS** incorpora, en base a las estimaciones de sus asesores legales, las provisiones necesarias para atender las previsibles salidas de efectivo que pudieran provenir de litigios con los diferentes agentes sociales por los importes contingentes, actualizadas a tipo de descuento en el caso de que se prevean su imputación a más de un año, salvo criterios de materialidad.

b) Deterioro de créditos comerciales.

El **CZFS** dota las oportunas provisiones de deterioro de créditos comerciales cuando los saldos han vencido más de 12 meses y no se consideran irreversibles.

c) Variaciones en las Vidas útiles de los elementos de inmovilizado material e intangible.

El **CZFS** determina las vidas útiles estimadas para su Inmovilizado material e intangible, en relación con el período en que los elementos vayan a generar beneficios económicos o flujos de caja positivos, así como los correspondientes cargos por depreciación, según define el Procedimiento interno aprobado.

En cada cierre, el **CZFS** puede revisar la estimación de las vidas útiles del Inmovilizado y sus valoraciones. Si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio, dentro de los límites máximos y mínimos establecidos en el Procedimiento aprobado, siempre y cuando generen beneficios económicos futuros.

Estas variaciones pueden tomar como base las tasaciones realizadas por un agente tasador de reconocido prestigio, especialmente para aquellos elementos de

inmovilizado con largos periodos de amortización y cuya actualización derive en un ajuste en su valor reversible o irreversible, responda al alargamiento de la vida útil y la capacidad de generar flujos de efectivo futuro.

2.8. Corrección de errores.

A raíz del contrato de arrendamiento firmado con la empresa AB Azucarera Iberia, S.L.U. cuya vigencia se inicia el 01 de Julio de 2024, como se ha explicado en la Nota 6 a) y c) de esta Memoria, por error material subsanado a resultados de la valoración efectuada por la compañía tasadora de reconocido prestigio TINSA en 2025, previo informe de los Servicios Jurídicos (Abogacía del Estado) emitido con fecha 08 de junio de 2026, ha devenido en el incremento del patrimonio y del activo por la Instalación de tanques situados en el denominado 'Parque de Melazas, arrendado a dicha compañía.

El contrato actual describe el inmueble, con sus instalaciones construidas (expositivo III y Anexo), y declara que *"el CZFS tiene la propiedad y plena posesión de la parcela/inmueble y las instalaciones preexistentes, dentro del perímetro aduanero de la Zona Franca de Santander"* (expositivo II). De este modo, el CZFS ha cedido el uso de la parcela junto con sus instalaciones construidas a la mercantil a cambio de renta, siendo aquel arrendador propietario y este arrendatario.

Los valores, netos de depreciaciones, estimados por la compañía tasadora son los siguientes:

Característica	m3(útil)	V. Reemplazo Bruto	V. Reempl. Neto (Depreciado)
TANQUE AZ-1 -5000	5.000,00	927.369,92	510.053,45
TANQUE AZ-2 – 15000	15.000,00	2.171.528,07	1.302.916,84
TANQUE AZ-3 – 500	500,00	493.517,99	271.434,90
Total			2.084.405,19

Esta cantidad se integra en Balance como Inmovilizado material neto de depreciaciones desde el vencimiento del contrato de arrendamiento anterior y vigencia del nuevo en 2024, con los criterios explicados en la Nota 3.1.3 y 3.1.4 de esta Memoria, con contraprestación en cuentas de Neto patrimonial.

Además, el contrato contempla la realización de inversiones en instalaciones industriales por parte del arrendatario, que serán ejecutadas a su cargo y riesgo, y que revertirán al Consorcio a la finalización del contrato, sin contraprestación adicional. Dichas inversiones constituyen una contraprestación en especie diferida, por lo que el ingreso correspondiente se devenga de forma sistemática durante la vigencia del contrato, de acuerdo con el principio de devengo.

El articulado del contrato aclara que a la finalización del contrato *"El CZFS podrá decidir qué obras realizadas en el inmueble quedarán en beneficio del ARRENDADOR sin derecho a solicitar por la ARRENDATARIA indemnización alguna al CZFS."*

Se adjunta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el balance adaptando las partidas de 2024 a estos ajustes:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias a efectos comparativos, modificados las partidas de 2024:

	Nota	2.025	2.024
<u>OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
Ingresos del Consorcio por actividad propia	16.1	1.126.524,60	1.092.422,32
<u>MARGEN BRUTO</u>		1.126.524,60	1.092.422,32
Otros ingresos de explotación	-	101.991,73	106.187,91
Gastos de personal	16.2	(801.354,51)	(740.542,45)
Otros gastos de explotación	16.3	(370.113,00)	(375.407,33)
Amortización del inmovilizado (*)	5, 6	(427.901,56)	(362.497,57)
Excesos de provisiones	16.5	0,00	31.032,25
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	(37.587,02)	(1.030.367,78)
Otros resultados (*)	16.5	107.729,29	2.037.302,94
<u>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</u>		(300.710,47)	758.130,29
Ingresos financieros	16.4	3.426,52	44.799,64
Gastos financieros	16.4	(84.730,38)	(167.437,13)
Diferencia de Cambio	16.4	(21,24)	
<u>RESULTADO FINANCIERO</u>		(81.325,10)	(122.637,49)
<u>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</u>		(382.035,57)	635.492,80
Impuestos sobre beneficios	15.	-	-
<u>EXCEDENTE DEL EJERCICIO: Positivo / (Negativo)</u>	11.	(382.035,57)	635.492,80

Balance de Situación modificadas las partidas de 2024 a efectos comparativos, lo indicado en la Nota 23: Hechos posteriores.

ACTIVO	Nota	2.025	2.024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	769.379,71	830.092,64
Inmovilizado material (*)	6	10.015.480,81	10.389.215,88
Inversiones financieras a largo plazo	-	9.953,13	9.953,13
		10.794.813,65	11.229.261,65
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	395.776,26	337.319,29
Inversiones financieras a corto plazo	-	0,00	4.267,99
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	742.208,18	1.017.489,64
		1.137.984,44	1.359.076,92
TOTAL ACTIVO		11.932.798,09	12.588.338,57
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2.025	2.024
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios			
Fondo Social	10.1	476.323,78	476.323,78
Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores	10.2	8.859.191,30	8.223.236,01
Resultados negativos de ejercicios anteriores	10.3	(1.738.960,65)	(1.742.004,15)
Otras aportaciones de socios	10.4	1.350.000,00	900.000,00
Excedente del ejercicio: Positivo / (Negativo) (*)	11	(382.035,57)	635.492,80
		8.564.518,86	8.493.048,44
Ajustes por cambio de valor			
Act. Financ. v. razonable con cambios Patrimonio neto		0,00	0,00
		0,00	0,00
Subvenciones, donaciones, legados recibidos			
Subvenciones por concesiones administrativas	12	767.360,73	826.596,29
Recurso financiero	12	212.970,04	236.909,96
		980.330,77	1.063.506,25
		9.544.849,63	9.556.554,69
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	13	45.666,55	95.043,04
Deudas a largo plazo	14.1	1.457.621,93	2.170.112,75
		1.503.288,48	2.265.155,79
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo	14.2	723.067,35	633.568,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.2	161.592,63	133.059,58
		884.659,98	766.628,09
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.932.798,09	12.588.338,57

Nota 3.- Norma de Registro y Valoración. Criterios contables.

ACTIVO.

3.1. Activos no financieros. Inmovilizado material e intangible.

3.1.1 Inmovilizado material.

Valor inicial o alta:

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro reconocidas y reversibles. Información en detalle se incluye en la [Nota 6](#).

El importe de los trabajos realizados por el **CZFS** para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos y/o indirectos imputables a dichos bienes.

Ampliación o Mejoras:

- Los costes de ampliación, modernización, reparaciones importantes o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien, exclusivamente, cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil. Se amortizan durante la vida útil estimada en ese momento. Siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que vayan a ser sustituidos, se corregirá dando de baja o disminuyendo dicho valor del Inventario.
- Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

En la venta del inmovilizado material se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias la diferencia entre los ingresos obtenidos y el valor contable.

3.1.2 Inmovilizado intangible.

Información en detalle se incluye en la [Nota 5](#) de esta Memoria, cumpliendo los siguientes criterios:

a) Concesiones administrativas.

Las concesiones administrativas figuran en el activo por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

En caso de concesiones otorgadas sin contraprestación se contabilizará en la fecha de su incorporación al patrimonio de la Entidad por su valor razonable de acuerdo con lo previsto en la norma de registro y valoración sobre subvenciones, donaciones y legados recibidos ([Nota 3.5 – Subvenciones recibidas](#)). En concreto, en el caso de las concesiones otorgadas por la Autoridad Portuaria de Santander, el valor razonable corresponde con el montante de la tasa de ocupación del concedente por todos los años de duración de la misma, sin prórrogas. Al mismo tiempo se habilita un ingreso a distribuir en varios ejercicios, de modo que se vaya imputando a resultados al ritmo en que se realiza la dotación a la amortización del inmovilizado intangible.

El pago anual por tasas se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Las inversiones realizadas en los activos recibidos en concesión administrativa figuran en el inmovilizado por su naturaleza (por construcciones o adquisición). Estos activos, identificados en registro o inventario auxiliar, al tener la concesión a la que está adherida carácter reversible, se amortizarán teniendo en cuenta el vencimiento del periodo de la concesión si fuera inferior a su vida útil.

b) Aplicaciones informáticas.

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas, incluidos los costes de implantación, para usar el programa específico.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos o las licencias de soporte postventa, se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

3.1.3 Amortización del Inmovilizado (material o intangible).

La Dotación a la Amortización del Inmovilizado se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, con excepción de los terrenos que no se amortizan.

El valor residual y la vida útil de los activos estimada se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cierre de cada ejercicio.

Así, sin perjuicio de que en las normas internas se establecen los Criterios de Amortización generales, por criterios puramente económicos y de prudencia puede convenir una amortización acelerada de determinados elementos de inmovilizado por reducción de la vida

útil (dado el tiempo de explotación, comercial o el deterioro detectado), especialmente los referidos a la cuenta 211. Construcciones, o bien si las obras se efectúan sobre bienes concesionados con obligación a ser revertidos a la finalización de la misma.

A continuación, se detallan los Criterios de Amortización generales:

CRITERIOS DE AMORTIZACIÓN - INMOVILIZADO MATERIAL			
Cta	Descripción	Vida útil	%
211	Construcciones (Almacenes, Depósitos y Oficina)	20 - 30	3,33 - 5 %
212	Instalaciones Técnicas	10 - 25	4 - 10 %
213	Maquinaria	8 - 16	6,25 - 12,5 %
214	Utillaje	4 - 8	12,5 - 25 %
215	Otras Instalaciones	8 - 16	6,25 - 12,5 %
216	Mobiliario (enseres)	4 - 8	12,5% -25%
217	Equipos para procesamiento de información	4	25 %
218	Elemento de Transporte	8	12,5 %
219	Otro Inmovilizado Material	8 - 16	6,25 - 12,5 %

CRITERIOS DE AMORTIZACIÓN - INMOVILIZADO INTANGIBLE			
Cta	Descripción	Vida útil	%
202	Concesiones Administrativas	(1)	(1)
208	Aplicaciones Informáticas	4	25

- (1) Las concesiones se amortizan linealmente durante el período concesional, sin incluir las posibles prórrogas.

3.1.4 Pérdida por Deterioro de Valor.

- Pérdida por Deterioro de Valor Reversible: Al cierre de ejercicio, los activos no financieros se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias lo indiquen. Se anota en la Cuenta de Pérdida por Deterioro de Valor cuando existe un exceso de valor contable sobre su importe recuperable, entendido éste como el mayor entre el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso (valor actual de los flujos de efectivo esperados). Aquellos activos que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones por si las circunstancias que causaron dicho deterioro desapareciesen.

- Pérdida por Deterioro de Valor Irreversible: Se refiere a aquellas situaciones en las que un activo ha perdido valor de manera permanente y no se espera que recupere su valor en el futuro. Esto implica que dicho importe debe ser dado de baja de los libros contables, reconociendo el Deterioro de Valor en la Cuenta de Resultados.

3.2. Activos financieros a coste amortizado.

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que el **CZFS** mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo en fechas especificadas derivados de la ejecución de un contrato, o como consecuencia de las condiciones contractuales, y que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del pendiente, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Información en detalle se incluye en la [Nota 7](#) y [Nota 8](#) de la Memoria.

Se incluyen en esta categoría:

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado. El acuerdo contractual tiene su origen en una compra-venta o prestación de servicio.
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Entidad y que, por tanto, no tienen origen comercial. El acuerdo contractual tiene naturaleza de préstamo ordinario o común, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados.

Valoración inicial:

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que será el precio de la transacción, salvo evidencia en contrario. Equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se valorarán por su valor nominal, en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, los siguientes:

- Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito.
- Los créditos al personal, que se espera recibir a corto plazo.
- Los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo.

Valoración posterior:

A cierre de cada ejercicio, los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos valorados inicialmente a valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Deterioro del valor:

El Deterioro de Valor de Activos Financieros es una corrección de valor reconocido como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El **CZFS** analizará si procede la contabilización de las correcciones valorativas reversibles de un activo financiero como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo contractuales estimados futuros, a consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, por ejemplo los motivados por la insolvencia del deudor o debido a las dificultades financieras del emisor.

El análisis o prueba valorativa de un activo financiero, incluida las garantías reales y personales, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, necesariamente se debe realizar al menos al cierre y siempre que exista evidencia objetiva de la necesidad de corregir el valor por deterioro al detectar una 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. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

La reversión del deterioro, que se reconoce como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se produce cuando el importe de la pérdida reversible disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, y tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado deterioro de valor.

PASIVO.

3.3. Patrimonio neto.

En [Nota 10](#) de esta Memoria se explica el detalle de los siguientes apartados:

- a) El **CZFS** dispone de un Fondo Social procedente de la conversión de la Reserva de actualización de balances existente al inicio del ejercicio 2017, en aplicación a lo recogido en el Real decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre Medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y de liberalización de la actividad económica, ya que la

mencionada Reserva reunía la condición de indisponible hasta la comprobación y aceptación de su aplicación por la administración tributaria, comprobación que debía realizarse dentro de los 3 años siguientes a la fecha de cierre del balance de aquel en que se realizó la actualización. Efectuada la comprobación o transcurrido el plazo para realizar la misma, el saldo fue destinado a Fondo Social.

Debido a su naturaleza de Entidad Estatal de Derecho Público, y la naturaleza de su constitución, no fueron necesarias aportaciones de las Entidades y organizaciones miembros del Pleno del CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER.

- b) En la cuenta 113. "*Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores*" se registran los resultados positivos obtenidos por el **CZFS** en años anteriores.
- c) En la cuenta 121. "*Resultados negativos de ejercicios anteriores*", los negativos no compensados con posteriores resultados positivos.
- d) En la cuenta 118 se registran las 'aportaciones de socios', que en este caso se refiere a aquellas aportaciones patrimoniales efectuadas con cargo a los Presupuestos del Estado del año en cuestión.

3.4. Pasivos financieros a coste amortizado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado.
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito, ordinario o común, recibidos por el **CZFS**, sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado). Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría.

En la [Nota 7](#) de esta Memoria se informa en detalle de sus movimientos.

Valoración inicial.

Los pasivos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que será el precio de la transacción, salvo evidencia en contrario. Equivale al valor razonable de la contraprestación recibida incrementado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se valoran por su valor nominal:

- Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual.
- Los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo.
- En general, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría, salvo aquellos débitos valorados inicialmente a valor nominal, se valoran por su coste amortizado, de modo que los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Si el interés devengado es variable, se emplea el tipo de interés efectivo a fecha de cierre.

3.5. Subvenciones recibidas.

Una subvención se registrará cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y, aunque no se haya cobrado, no existen dudas razonables de que se cobrará. Información en detalle se incluye en la [Nota 12](#).

En el momento del reconocimiento de la subvención, se valoran por el valor razonable del importe concedido si es de carácter monetario y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido.

Las subvenciones recibidas pueden ser:

- Subvenciones Reintegrables: se registran como pasivos hasta su reintegro o cumplimiento de las condiciones para considerarse no reintegrables.
- Subvenciones No Reintegrables: se registran como ingresos.
 - o Subvenciones recibidas con objeto de asegurar una rentabilidad mínima o para compensar un déficit de explotación (compensación de gastos específicos), se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (cuenta 740. "*Subvenciones, donaciones y legados a la explotación*") en el mismo ejercicio que se concede para compensar déficit de explotación o bien en la fecha de devengo de los correspondientes gastos.
 - o Subvenciones recibidas que se encuentran condicionadas al cumplimiento de ciertos requisitos, por ejemplo, la realización de determinada inversión. En este caso, se reconocen como ingreso patrimonial (cuenta 130. "*Subvenciones*")

oficiales de capital") y se imputará a resultados sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la dotación de la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.

3.6. Impuesto sobre sociedades.

La Entidad está plenamente exenta del Impuesto de Sociedades al tratarse de un organismo público al que se refiere el artículo 9.1.f) de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, según recoge el artículo 80.1 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tal y como se indica en la [Nota 15](#) de esta Memoria.

3.7. Provisiones y pasivos contingentes.

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando el **CZFS** tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, y es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones por reestructuración incluyen las sanciones por cancelación de arrendamiento y pagos por despido a los empleados.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero (por ejemplo, un seguro), el reembolso se reconoce como un activo independiente, y exclusivamente si se estima que es prácticamente segura su recepción.

No son objeto de registro contable ni se reconocen las provisiones en los siguientes casos:

- Las pérdidas de explotación futuras.
- Los pasivos contingentes o aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del **CZFS**.

En relación con las provisiones y otros pasivos contingentes se desarrolla en la [Nota 19](#) - Contingencias.

Valoración inicial:

Las provisiones por riesgos se valoran, en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación, usando un tipo que refleje el precio del dinero en el mercado actual y los riesgos específicos de la obligación.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan, registrándose a valor nominal.

Valoración posterior:

En sucesivos periodos, con motivo de su actualización, se registrarán los ajustes en la provisión reconociendo un gasto financiero según principio de devengo.

3.8. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos del **CZFS** proceden de los contratos de arrendamiento o autorización de uso de inmuebles y parcelas ubicadas en el perímetro aduanero de Zona Franca de Santander o en su área de influencia, y de la prestación de servicios con motivo de las operaciones aduaneras, portuarias y logísticas, especialmente por pesaje. En la [Nota 16.1](#) de esta Memoria se detallan los ingresos.

Valoración:

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el valor de los servicios a los clientes o, en el caso de las ventas, el control de los bienes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria del **CZFS**. El importe registrado se determina deduciendo el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes.

Se excluye el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos indirectos relacionados con los mismos que son objeto de repercusión y posterior liquidación con la AEAT.

3.9. Arrendamientos.

a) Arrendamiento operativo.

El arrendamiento operativo de un determinado inmovilizado material se produce cuando el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad.

- El **CZFS** como arrendador: El Activo (inmovilizado material) cedido mediante arrendamiento operativo se incluye en el Balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de forma lineal durante el plazo del arrendamiento, según las condiciones establecidas.
- El **CZFS** como arrendatario: Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Arrendamiento financiero.

Un inmovilizado material se puede adquirir/enajenar en arrendamiento financiero. En estos casos, el arrendatario adquirente tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad.

- El **CZFS** como arrendador:

Cuando los activos (en general, de Inmovilizado Material) son cedidos mediante arrendamiento financiero, éstos causan baja en el Balance deduciendo su Amortización Acumulada. Si existe diferencia entre este valor calculado y el valor razonable, se obtiene una Pérdida o Beneficio procedente del Inmovilizado (Cuenta 670/1 o 770/1).

La contrapartida se asienta en el activo como una partida a cobrar por el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato (Cuenta 252. a largo plazo o Cuenta 542 al corto plazo):

- Valoración Inicial: La diferencia con el valor razonable se anota en cuenta de Ingresos a distribuir (Cuenta 134) a imputar como ingreso financiero según devengo.
- Valoración Final: Por cada ingreso en tesorería se acredita la Cuenta 54, se anota el ingreso a distribuir y el IVA repercutido. De igual manera, se imputarán como ingreso financiero en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

- El **CZFS** como arrendatario adquirente:

El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero, registrado según su naturaleza (como Inmovilizado material o intangible), se deprecia sistemáticamente en el plazo menor entre su vida útil o la duración del contrato.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en “Acreedores por arrendamiento financiero” (Cuenta 174. o Cuenta 524.), del siguiente modo:

- Valoración Inicial: Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento por el menor entre el valor razonable de la propiedad (el inmovilizado) arrendada o el valor actual de los pagos mínimos acordados, utilizando el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés para operaciones similares.
- Valoración posterior: Cada pago de cuota por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurren en ellas.

Nota 4.- Riesgo de los instrumentos financieros. Información sobre naturaleza y nivel.

La gestión de los riesgos financieros del **CZFS** está centralizada en los Órganos de Gestión (Comité Ejecutivo y Delegación Especial del Estado), los cuales tienen establecidos los mecanismos para controlar la exposición al impacto de los siguientes riesgos financieros:

4.1. Riesgo de crédito.

Con carácter general, el **CZFS** mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en diferentes entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Por otra parte, el riesgo de crédito derivado de los saldos de Clientes por ventas y prestación de servicios no se considera significativo, ya que corresponden a un número de clientes independientes sobre los que no existe un historial reciente de morosidad.

4.2. Riesgo de liquidez.

Con el fin de asegurar una liquidez suficiente para atender los compromisos de pago derivados de su actividad, el **CZFS** dispone de la tesorería y otros activos líquidos equivalentes según muestra el Balance. Los Órganos de Gestión realizan un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez futura.

4.3. Riesgo de tipo de interés.

El riesgo de tipo de interés del **CZFS** surge de la exposición a variaciones de tipos de la deuda financiera y préstamos suscritos a tipos variables. La deuda financiera de la Entidad está referenciada al Euribor, que se considera un índice estable que no genera elevado riesgo de oscilación.

Nota 5.- Inmovilizado intangible.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en este epígrafe del balance es el siguiente:

Movimiento Inmovilizado Intangible	Nota	206 Aplicaciones	202 Concesiones	TOTAL
COSTE				
Saldo inicial a 01.01.2024		68.716,49	1.073.241,80	1.141.958,29
Entradas		-	-	-
Entradas Concesiones por subvenciones	12.a	-	-	-
Bajas		(2.583,00)	-	(2.583,00)
Saldo final a 31.12.2024		66.133,49	1.073.241,80	1.139.375,29
Entradas		-	-	-
Entradas Concesiones por subvenciones	12.a	-	-	-
Bajas		(1.880,00)	-	(1.880,00)
Saldo final a 31.12.2025		64.253,49	1.073.241,80	1.137.495,29
		2806	2802	
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial a 01.01.2024		(62.465,15)	(187.409,95)	(249.875,10)
Dotación		(2.475,47)	(59.235,56)	(61.711,03)
Dotación a Reservas		-	-	-
Bajas	12.a	2.303,48	-	2.303,48
Saldo final a 31.12.2024		(62.637,14)	(246.645,51)	(309.282,65)
Dotación		(1.477,37)	(59.235,56)	(60.712,93)
Dotación a Reservas		-	-	-
Bajas	12.a	1.880,00	-	1.880,00
Saldo final a 31.12.2025		(62.234,51)	(305.881,07)	(368.115,58)
VALOR NETO CONTABLE				
Saldo inicial a 01.01.2024		6.251,34	885.831,85	892.083,19
Saldo final a 31.12.2024		3.496,35	826.596,29	830.092,64
Saldo final a 31.12.2025		2.018,98	767.360,73	769.379,71

Las Concesiones Administrativas están registradas siguiendo lo indicado en la [Nota 3.1.2 a](#), en línea con la opinión de la Intervención General de la Administración del Estado, a valor razonable estimado por el valor de la tasa de ocupación que la Autoridad Portuaria de Santander carga a la Entidad en cada ejercicio, multiplicado por el número de años concesionados; de tal manera que los valores razonables determinados son los siguientes:

- Concesión con Nº Ref. Expte. 7169, otorgada por la Autoridad Portuaria de Santander en 12/12/2019, por la Nave en el Polígono de Wissocq de 3.246 m2: 333.741,00 €.
- Concesión con Nº Ref. Expte. 7308, otorgado por la Autoridad Portuaria de Santander en 08/10/2021, por el Terreno Muelle Maliaño de 4.927 m2: 739.500,80 €.

Se anota paralelamente una subvención, ingreso a distribuir, tal y como se indica en el apartado de normas de registro y valoración, en la [Nota 3.5](#), por el mismo valor razonable y se llevará a Resultado al mismo ritmo que la Dotación a la Amortización.

A continuación, se indica el valor del inmovilizado intangible totalmente amortizado, y que está todavía en uso:

	2.025	2.024
202 Concesiones Administrativas	-	-
206 Aplicaciones informáticas	58.807,59	58.807,59
	<u>58.807,59</u>	<u>58.807,59</u>

Nota 6.- Inmovilizado material.

a) Inmovilizado material.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el inmovilizado material es el siguiente:

Movimiento Inmovilizado Material	210	211	212	213	214	215	216	217	219	231	
COSTE	Terrenos y bienes naturales	Construcc	Instalac técnicas	Maquinaria	Uillaje	Otras instalac	Mobiliario	Equipos procesos informac	Otro inmovil material	En curso	TOTAL
Saldo inicial a 01.01.2024	5.508.000,00	4.595.616,85	1.824.704,48	216.957,93	15.792,43	178.846,61	57.457,41	83.019,53	81.134,59	1.451.887,99	14.013.417,82
Entradas	-	18.600,00	141.731,74	925,00	1.845,00	-	-	35.060,70	15.227,66	-	213.390,10
Bajas	-	(2.434.015,78)	(4.969,20)	(643,68)	-	-	(1.509,04)	(17.490,28)	(1.724,24)	-	(2.460.352,22)
Trasposos y Ajustes	-	1.029.815,78	422.072,21	-	-	-	-	-	0,26	(1.451.887,99)	0,26
Saldo final a 31.12.2024	5.508.000,00	3.210.016,85	2.383.539,23	217.239,25	17.637,43	178.846,61	55.948,37	100.589,95	94.638,27	-	11.766.455,96
Entradas	-	11.962,33	5.295,00	-	3.735,14	-	175,00	9.873,11	-	-	31.040,58
Bajas	-	-	-	(460,00)	(804,59)	-	(698,52)	(10.852,47)	-	-	(12.815,58)
Trasposos y Ajustes	-	191.791,07	2.472.290,02	-	-	(112.300,79)	-	-	(18.432,66)	-	2.533.347,64
Saldo final a 31.12.2025	5.508.000,00	3.413.770,25	4.861.124,25	216.779,25	20.567,98	66.545,82	55.424,85	99.610,59	76.205,61	-	14.318.028,60

AMORTIZACIONES	Terrenos y bienes naturales	2811 Construcc	2812 Instalac técnicas	2813 Maquinaria	2814 Utillaje	2815 Otras instalac	2816 Mobiliario	2817 Equipos procesos informac	2819 Otro inmovil material	En curso	TOTAL
Saldo inicial a 01.01.2024	-	(3.429.351,32)	(639.303,01)	(173.263,98)	(11.565,41)	(165.318,43)	(50.408,72)	(71.528,74)	(38.974,25)	-	(4.579.713,86)
Dotación	-	(95.645,50)	(115.570,41)	(9.752,86)	(2.756,93)	(1.939,36)	(3.846,72)	(11.148,87)	(7.731,01)	-	(248.391,66)
Bajas	-	1.404.200,00	4.969,20	579,15	-	-	1.509,04	17.471,28	1.535,03	-	1.430.263,70
Trasposos y Ajustes	-	-	(11.408,57)	-	-	-	-	-	-	-	(11.408,57)
Saldo final 31.12.2024	-	(2.120.796,82)	(761.312,79)	(182.437,69)	(14.322,34)	(167.257,79)	(52.746,40)	(65.206,33)	(45.170,23)	-	(3.409.250,39)
Dotación	-	(97.467,32)	(235.322,51)	(6.483,17)	(2.275,15)	(1.939,36)	(2.828,69)	(12.992,27)	(7.880,16)	-	(367.188,63)
Bajas	-	-	-	460,00	804,59	-	698,52	10.684,41	-	-	12.647,52
Trasposos y Ajustes	-	(145.907,78)	(477.717,24)	-	-	112.300,79	-	-	9.986,90	-	(501.337,33)
Saldo final 31.12.2025	-	(2.364.171,92)	(1.474.352,54)	(188.460,86)	(15.792,90)	(56.896,36)	(54.876,57)	(67.514,19)	(43.063,49)	-	(4.265.128,83)
VALOR NETO CONTABLE	Terrenos y bienes naturales	Construcc	Instalac técnicas	Maquinaria	Utillaje	Otras instalac	Mobiliario	Equipos procesos informac	Otro inmovil material	En curso	TOTAL
Saldo inicial 01.01.2024	5.508.000,00	1.166.265,53	1.185.401,47	43.693,95	4.227,02	13.528,18	7.048,69	11.490,79	42.160,34	1.451.887,99	9.433.703,96
Saldo final a 31.12.2024	5.508.000,00	1.089.220,03	1.622.226,44	34.801,56	3.315,09	11.588,82	3.201,97	35.383,62	49.468,04		8.357.205,57
Saldo final a 31.12.2025	5.508.000,00	1.049.598,33	3.386.771,71	28.318,39	4.775,08	9.649,46	548,28	32.096,40	33.142,12	-	10.052.899,77

La Zona Franca está enclavada estratégicamente dentro del recinto portuario de Santander (Muelles de Maliaño y Margen Norte de Santander), sobre una superficie de **30.496,60 m²**, de los que 25.569,60 m² son propiedad del **CZFS**, y 4.927 m² es terreno concesionado otorgado mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santander de 14 de mayo de 2021, de conformidad con lo establecido en el art. 99.2 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, con N° Ref. Expte. 7308 (indicado en [Nota 5](#)) y vencimiento en mayo de 2041.

A cierre de 2023, figuraba en inmovilizado en curso la cantidad de 1.451.887,99 €. En 2024, se ha llevado a cero con los destinos y movimientos indicados en [la Nota 6 b](#)) Inmovilizado en curso.

En cuanto a las bajas de inmovilizado producidas en el año 2024, debemos destacar la baja en la Cuenta 211 – Construcciones, la inversión totalmente amortizada por la Nave 20 y 23 de Ciudad del Transporte, que explotaba el Consorcio de la Zona Franca de Santander desde su construcción finalizada en enero de 1993 sobre terreno sujeto a una concesión otorgado por el Gobierno de Cantabria, por valor de 1.404.200 euros.

Los principales elementos del inmovilizado material son los siguientes:

TERRENOS:

ZFS	Suelo industrial situado en recinto portuario, a escasos metros del cantil entre Muelle de Maliaño y Muelle margen Norte. Correspondiente a una superficie construible de 28.126,56 m ² de uso industrial (25.569,60 m ² edificable) de alturas máximas de edificación de 2 plantas 7,5 mt cornisa y 12 mt coronación, con permiso para construcciones, silos, depósitos, almacenes, que por necesidades funcionales precisen mayores alturas.
-----	---

ALMACENES:

Almacén nº 3	Construido en 1927 y reformado en 2009, tiene una planta de 170 m ² y altura de 4,90 m. Se ejecutó una gran reforma adicional en 2022, destinado parcialmente a oficinas usado mediante contrato de arrendamiento por el Gobierno de Cantabria y vestuarios del personal.
Almacén nº 4	Construido en 1970, consta de una planta de 2.000 m ² , totalmente diáfana, con altura de 7,50 m. en pilares y 11 m. en cumbrera. Con paredes resistentes a cargas de 5 m. de altura. Solera de hormigón pulida con cuarzo.
Almacén nº 5	Construido en 1972, reformado en 2007. Tiene dos plantas de 380 m ² cada una, con alturas de 4,75 m. y 4 m., respectivamente. Se completó su reforma en 2022, instalando tejado tipo sándwich, y dedicado a almacén de material museístico, arrendado al Gobierno de Cantabria.

Almacén nº 6	Construido en 1972, tiene dos plantas de 1.188 m ² cada planta, con altura de 6 m. y de 5 m., con paredes resistentes a carga.
Almacén nº 7	Construido en 1975, consta de una planta totalmente diáfana de 1.760 m ² , con altura de 7,5 m. en pilares y 11 m. en cumbrera, con paredes resistentes a carga hasta 5 m. de altura, solera de hormigón pulida con cuarzo y cubierta tipo sándwich..
Almacén nº 8	Construido en 1963 y remodelado en 1999, consta de una sola planta, con paredes resistentes a carga. Altura de 6 m. y superficie de 1.000 m ² . Solera de hormigón pulida con cuarzo.
Almacén nº 9	Construido en 1963 y remodelado en 1998, consta de una sola planta, totalmente diáfana, con paredes resistentes a carga. Altura de 6 m. y superficie de 900 m ² . Solera de hormigón pulida con cuarzo.
Almacén nº 11	Construido en 2006, consta de una sola planta con una superficie de 900 m ² , con muros de hormigón resistentes a carga de 2 m en parte del cierre y el resto con panel sándwich reforzado. Cubierta con panel sándwich.
Almacén nº 12	Remodelado en 1999, consta de una sola planta, con paredes resistentes a carga. Altura de 6 m. y superficie de 1.000 m ² . Solera de hormigón pulida con cuarzo.
Almacén nº 13	Remodelado en 2005, consta de una sola planta, con paredes resistentes a carga. Altura de 6 m. y superficie de 500 m ² .

TANQUES:

Tanque nº 1	1.900 m ³	Los tanques nº 1 y 2 son metálicos (de entre 10 m. y 15 m. de altura). Entraron en servicio en 1998. Al Muelle de la Margen Norte tienen una tubería de 10 pulgadas de acero inoxidable.
Tanque nº 2	1.900 m ³	
Tanque nº 3 Tanque nº 4	600 m ³ 450 m ³	Los Tanques nº 3 y 4 son metálicos (entre 10 m. y 15 m. de altura). Se utilizan para el almacenamiento de graneles líquidos. Están dotados de una instalación de bombeo, con capacidad de 500 Ton. /hora, teniendo acceso por tubería a Muelle de Maliaño y Margen Norte. Se completó la reforma de los Tanques 3 y 4 en el ejercicio 2022.
Tanque nº 6 Tanque nº 7	3.257 m ³ 3.257 m ³	Los tanques nº 6 y 7 están contruidos con acero de carbono (de 20 m. de altura, y un diámetro de 14,4 m.) y n para almacenamiento de graneles líquidos. Se inauguraron el 16 de diciembre de 2017.
Tubería Muelle Maliaño		Instalación de tubería de acero estirado de 10 pulgadas, que entraron en servicio en 1998, con acceso a todos los tanques de la instalación de la Zona Franca, para el servicio del Parque Melazas por AB Azucarera.
Tubería Margen Norte		Instalación de tubería de acero de 8 pulgadas, construida en 2023, de acero inoxidable AISI316L, con acceso a toda la instalación de graneles líquidos.

Tanques de Parque Melazas	15.000 m ³ 5.000 m ³ 500 m ³	La instalación arrendada a la compañía AB Azucarera consta de dos tanques y otro pequeño mezclador para melazas, vinazas y derivados. A la extinción del contrato de Arrendamiento firmado, con inicio 01/07/2024 y duración 20 años, la instalación debe ser revertida al CZFS, en las condiciones estipuladas en dicho contrato.
---------------------------	---	--

OTROS:

Edificio de oficinas Sede del CZFS	Consta de dos plantas. Reformado en mayo de 2010. En la planta baja se encuentran las oficinas de dirección y administración, y en la planta superior la sala de juntas y la oficina multiusos (parcialmente ocupada por la sede del Colegio de Agentes de Aduanas).
Básculas	Instaladas en 2011, son 2 básculas puente electrónicas con plataforma de hormigón, e integradas en el sistema informático, para realizar el pesaje de mercancía de entrada y salida por camión.

OTROS ALMACENES FUERA DEL RECINTO ADUANERO (área de influencia):

Almacén Wissocq	La concesión fue otorgada en diciembre de 2020 por la Autoridad Portuaria de Santander, con vencimiento en 2034. Entró en servicio en junio de 2021. Ubicado en el Polígono de Wissocq W3 C/ Río Miera s/n de Santander, consta de 3.000 m2. Figura en el Activo Intangible como se ha indicado en la Nota 5 . La obra de rehabilitación con instalación de cubierta, figura en el Activo por naturaleza, tal y como se indica en Nota 3.1.2 a
-----------------	--

OTROS ALMACENES FUERA DEL RECINTO ADUANERO: No figura en el Activo

Almacén Ciudad Transportista nº20,26	Ubicado en la "Ciudad del Transportista de Santander", consta de 4.000 m2, de 35 m. de ancho, diáfano para recepción de mercancías en general. Solera de hormigón pulida con cuarzo. Autorización otorgada por la Autoridad Portuaria de Santander, por plazos semestrales. No figura en el Activo.
--------------------------------------	---

b) Inmovilizado en curso.

En 2024 se llevó a cero el saldo que figuraba a cierre de 2023 en inmovilizado en curso, que ascendía a la cantidad de **1.451.887,99 €**, con los destinos y movimientos indicados a continuación:

- A la cuenta 671. 'Pérdidas procedentes del Inmovilizado Material', por la cantidad de **1.029.815.78 €**, correspondiente al Expediente de Contratación OBR/0015/21 (por una cifra total de 1.090.873,40 €) por la parte imputable a la Obra de la instalación de 3

tuberías a Margen Norte, como consecuencia de las graves deficiencias encontradas que impidieron su puesta en funcionamiento.

De hecho, este grave perjuicio causado a la Entidad han motivado la presentación de una demanda por daños y perjuicios ante los Tribunales en defensa de los intereses que le son propios, como se explica en la [Nota 13](#) y [Nota 19](#).

- A la cuenta 211 – Instalaciones técnicas por valor de **61.057,62 €**, a amortizar en 10 años. Esta cifra incluye la parte imputada, al amparo del mismo Expediente de Contratación OBR/0015/21, a la Demolición del antiguo Almacén 10. Este coste dota de un valor a la parcela para aprovechamiento futuro en la comercialización de dicho suelo a operadores.
- A la cuenta 212 – Instalaciones técnicas, correspondiente al Expte. Contratación OBR/0020/22, relativa a la instalación de una única Tubería alternativa en sustitución de la conexión a muelle anterior llevada a Pérdidas, por valor total de **414.796,83 €**. Este importe proviene del saldo de Inmovilizado en curso a cierre de 2023 por valor de **355.784,59 €**, la inversión realizada en 2024 (34.238,79 €), y el valor de los intereses incorporados hasta su puesta en funcionamiento por valor de 24.773,45 €.
- A la cuenta 212 – Instalaciones técnicas, el importe de 2024 igual a **5.230,00 €**, añadidos a la inversión realizada en 2024 hasta alcanzar la cifra total de 9.015,00 €, correspondiente a la Instalación de un sistema mezclador de mercancía (Sistema Palmer) en el Tanque 4.

A cierre de 2024 y de 2025 no figura en el saldo de Inmovilizado en curso cantidad alguna.

c) Arrendamientos sobre el Inmovilizado.

El **CZFS** tiene adjudicadas los siguientes parcelas mediante contrato de arrendamiento:

- PARQUE DE MELAZAS.-

Se trata de un inmueble con sus instalaciones situado dentro del recinto aduanero y explotado por AB AZUCARERA IBERIA, S.L. desde 1954.

Con fecha 01 de julio de 2024, se inicia la vigencia de un nuevo contrato de 20 años de duración con 5 años de prórroga, ajustado a la Ley 33/2003 tomando en consideración el hecho de que el **CZFS** es una Entidad Pública que sucede al antiguo Consorcio de Depósito Franco de Santander desde 2016. En todo momento estará supeditado a la vigencia de las normas del Consorcio y a la Ley.

La instalación tiene una superficie aproximada de 2.850 m², consta de 3 tanques descritos en el apartado anterior y está destinado principalmente al almacenamiento de melazas y vinazas de azúcar. La redacción de este contrato de arrendamiento establece que la instalación debe ser revertida tras la terminación o resolución del contrato. Con fecha 24 de noviembre de 2025, un tasador independiente valoró dichas instalaciones por un importe total de 2.084.405,19 euros.

Los ingresos derivados del contrato se componen de una renta fija y de un componente variable en función del volumen de actividad desarrollado.

Durante la vigencia del contrato, el arrendatario usa y explota los tanques y asume todos los costes (mantenimiento, suministros, IBI...), riesgos (operativo, económico, responsabilidad frente a terceros) y beneficios derivados de su explotación.

Además, el contrato contempla la realización de inversiones añadidas en instalaciones industriales por parte del arrendatario, que serán ejecutadas a su cargo y riesgo, y que revertirán al **CZFS** a la finalización del contrato, sin contraprestación adicional. Dichas inversiones constituyen una contraprestación en especie diferida, por lo que el ingreso correspondiente se devenga de forma sistemática durante la vigencia del contrato, de acuerdo con el principio de devengo.

- FRIGORIFICO.-

Inmueble dentro del recinto aduanero y explotado por LOGIFRIO, perteneciente al Grupo ZOLVE, por adquisición de la anterior arrendataria (Friologic Santander, S.A., y antes Frigorífico del Depósito Franco de Santander, S.A.), donde se sitúa una instalación compuesta de dos plantas, con capacidad de 22.000 m³, con cámaras polivalentes y túnel de congelación. La instalación ocupa una superficie aproximada de 3.375 m².

El contrato firmado con anterioridad a la constitución del **CZFS**, está pendiente de ser ajustado al régimen jurídico de la Entidad, al amparo de la Ley 33/2003.

- ALMACÉN Nº 5.-

Inmueble dentro del recinto aduanero, arrendado al Gobierno de Cantabria, como almacenamiento de material museístico, con una superficie aproximada de 380 m² con dos plantas, cuyo contrato fue firmado el 11 de Febrero de 2022, por un plazo de 5 años que finaliza el 10 de Febrero de 2027, prorrogable anualmente durante otros 5 años por voluntad del Gobierno de Cantabria y aceptación del CZFS, ampliable el plazo posteriormente por año, salvo oposición de cualquiera de las partes en este caso.

- ALMACÉN Nº 3.-

Inmueble dentro del recinto aduanero, arrendado al Gobierno de Cantabria, como espacio de oficinas de 126,77 m² de planta, cuyo contrato de arrendamiento inició su vigencia el 01 de julio de 2022, prorrogable por 5 años más, por voluntad del Gobierno de Cantabria y aceptación del CZFS, ampliable el plazo posteriormente por año, salvo oposición de cualquiera de las partes en este caso. En este momento está siendo usado por el Servicio Cántabro de Salud.

- WISSOCO.-

Inmueble fuera del recinto aduanero, con una superficie estimada de 3.246,82 m² y explotado por COBASA, por contrato de arrendamiento firmado al amparo de la DA 23 de la Ley 33/2003, con fecha de comienzo de 18 de septiembre de 2024 por 12 meses, prorrogado por otros 12 meses hasta el 17 de septiembre de 2026.

d) Pérdidas por deterioro.

Durante el ejercicio cerrado y el anterior a efectos comparativos, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

En 2026, se ha reconocido una pérdida reversible a raíz de un test de deterioro efectuado por Tinsa en el Inmueble denominado 'Almacén 3' por valor de 37.418,96 €, reduciendo su valor en libro y anotado en la cuenta 2911, que requerirá su adaptación en la Dotación de Amortización de dicho elemento.

e) Seguros.

El **CZFS** tiene contratadas pólizas de seguro, con compañías de reconocido prestigio, para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material.

f) Bienes totalmente amortizados.

Al cierre del ejercicio cerrado y el anterior existe inmovilizado material totalmente amortizado y que todavía está en uso, según el siguiente desglose:

	2.025	2.024
211 Construcciones	1.011.974,31	899.673,52
212 Instalaciones técnicas	709.252,66	250.960,68
213 Maquinaria	152.416,17	112.933,09
214 Utillaje	12.432,25	5.487,91
215 Otras Instalaciones	47.152,20	159.452,99
216 Mobiliario	44.017,90	40.238,47
217 Equipos para proc. Informac.	45.636,23	39.348,10
219 Otro inmovilizado material	24.077,30	16.312,02
	2.046.959,02	1.524.406,78

Se reactiva en 2025 al Balance, dentro de la cuenta 212 – Instalaciones Técnicas el Tanque 1 y Tanque 2, totalmente amortizado y dado de baja en 2023, dado que un tasador independiente lo ha valorado como chatarra por un valor de 150.000 €.

Igualmente, bajo el criterio de la Intervención, se reclasifica en 2025 unas obras de pavimentado totalmente amortizada de la cuenta 215. a la cuenta 211.

g) Compromisos de adquisición de inmovilizado.

Con vistas a aumentar los metros cuadrados explotados por el **CZFS** ajustados a las necesidades de potenciales clientes, con compromisos a medio y largo plazo, con idea de mejorar el mix de ingresos, ya en la Zona Franca, ya en el área de influencia, requerirá distintas negociaciones de adquisición, ahora no comprometido.

h) Aplicación de elementos patrimoniales a fines propios.

Todos los elementos del Inmovilizado material están afectos al objeto social o finalidad específica del **CZFS**.

Nota 7.- Análisis de instrumentos financieros.

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, que se contabilizan según la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" (Activos y Pasivos Financieros a largo y corto plazo), es el siguiente:

a) Activos Financieros a largo plazo.

	Nota	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos / Derivados / Otros	
		2.025	2.024	2.025	2.024	2.025	2.024
Activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto		-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	8	-	-	-	-	9.953,13	9.953,13
						9.953,13	9.953,13

b) Pasivos Financieros a largo plazo.

	Nota	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados / Otros	
		2.025	2.024	2.025	2.024	2.025	2.024
Pasivo financiero a coste amortizado o coste	14.1	1.457.621,93	2.170.112,75	-	-	-	-

c) Activos Financieros a corto plazo.

	Nota	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos / Derivados / Otros	
		2.025	2.024	2.025	2.024	2.025	2.024
Activos financieros a coste amortizado	8	-	-	-	-	395.776,26	337.319,29

d) Pasivos Financieros a corto plazo.

	Nota	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados / Otros	
		2.025	2.024	2.025	2.024	2.025	2.024
Pasivo financiero a coste amortizado o coste	14.2	723.067,35	633.568,51	-	-	48.520,10	31.999,91

Nota 8.- Activos financieros a coste amortizado.

	Nota	2.025	2.024
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>			
Fianzas		9.953,13	9.953,13
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>			
Periodific Int a favor c/p		-	4.267,99
Fianzas		-	-
<u>Deudores comercial y otras ctas. a cobrar corto plazo</u>			
Cientes por ventas y prestación de servicios		346.399,77	337.319,29
Deudores		49.376,49	-
Personal	17	-	-
		<u>395.776,26</u>	<u>337.319,29</u>
		<u>405.729,39</u>	<u>351.540,41</u>

El importe incluido en Fianzas al 31 de diciembre de 2025 corresponde a una fianza constituida en el ejercicio 2020 ante la Autoridad Portuaria, correspondiente a la obra a realizar sobre la concesión de salida a Margen Norte. Se ha solicitado devolución. No se devuelve, pendiente de resolución del conflicto con la obra explicada en la [Nota 6 b\)](#) y en la [Nota 13](#).

El valor contable de las partidas a cobrar a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

Sin perjuicio de que en la NRV 9.a del PGC (R.D. 1514/2007) no considera el concepto de "Otros Créditos con las Administraciones Públicas" como un activo financiero En esta Memoria se informa que el saldo por estos conceptos en el ejercicio actual y el anterior es cero. En Balance de Situación vendría como activo corriente dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"), con lo cual no se incorporaría en ningún caso en el cuadro anterior.

Nota 9.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Los saldos que figuran en este epígrafe de Tesorería, básicamente compuesto por efectivo en cuenta corriente bancaria, en el ejercicio actual y anterior son los siguientes:

	2.025	2.024
Tesorería	<u>742.208,18</u>	<u>1.017.489,64</u>

No hay ninguna limitación ni restricción para la disponibilidad de los saldos reflejados en balance.

Nota 10.- Patrimonio neto.

a) Fondo Social.

Al 31 de diciembre del ejercicio corriente, como el anterior, el Fondo Social del "CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER" asciende a:

	<u>Nota</u>	<u>2.025</u>	<u>2.024</u>
Fondo Social		<u>476.323,78</u>	<u>476.323,78</u>

b) Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores.

Los movimientos producidos en las distintas cuentas de "Reservas / Excedentes de ejercicios anteriores" han sido los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo inicial Ejercicio 2024	<u>8.223.236,01</u>
Reclasificación a Rtado neg ej ant	-
Ajustes	-
Saldo final Ejercicio 2024	<u>8.223.236,01</u>
Reclasificación a Rtado neg ej ant	-
Ajustes	635.955,29
Saldo final Ejercicio 2025	<u>8.859.191,30</u>

c) Resultados negativos de ejercicios anteriores.

Los movimientos producidos en las distintas cuentas de "Resultado negativos de ejercicios anteriores" han sido los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo inicial Ejercicio 2024	<u>(1.312.240,43)</u>
Reclasificación de Reservas	-
Distribución del excedente del	(404.710,02)
Ajustes	(25.053,70)
Saldo final Ejercicio 2024	<u>(1.742.004,15)</u>
Distribución del excedente del	(1.396.517,51)
Ajustes	1.399.561,01
Saldo final Ejercicio 2025	<u>(1.738.960,65)</u>

En la línea de “Ajustes” se incluye:

- En el ejercicio anterior, la cantidad de 25.053,70 € corresponde a:
 - Se incluye la Dotación a la Amortización que correspondiente al elemento activado por Derribo del Almacén 10, de los años 2022 (-5.302,81 €) y 2023 (-6.105,76€), indicado en la [Nota 6 b\)](#).
 - Se reciben dos facturas correspondientes a las Tasas por actividad de la Autoridad Portuaria de Santander, correspondientes a los ejercicios 2022 (-4.307,25 €) y 2023 (-2.708,39 €).
 - Se emite factura a año vencido por el rappel recogida en tarifa del ejercicio 2023 por valor de - 6.629,49 €.
- En el ejercicio actual, la cantidad de 3.505,99 € proviene de:
 - Se recibe factura de abono por un gasto no acometido por la Comunidad de Propietarios de CT, por la cantidad de 3.043,50 €, abonado a cuenta en ejercicios anteriores.
 - Se recibe el abono de facturas de Repsol por suministro eléctrico, reclamadas, y que corresponden a ejercicios anteriores por valor de 3.042,62 €.
 - Se reciben facturas de la Autoridad Portuaria de Santander por la actividad de sus concesiones otorgadas correspondientes al año previo, y aplicado por su normativa al año vencido, por valor de - 2.580,13 €.

d) Otras aportaciones de socios.

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre es como sigue:

	2.025	2.024
Aportación Patrimonial de Socios	<u>1.350.000,00</u>	<u>900.000,00</u>

En los años 2024 y 2025, se han prorrogado los Presupuestos de 2023, en los que se recogió la Aportación Patrimonial en Sección 15 – Servicio 01 – Programa 923M – Económica 875), imputado al Ministerio de Hacienda, al cual está adscrito el **CZFS**. Se ha venido ingresando de la misma manera.

Nota 11.- Aplicación de resultados.

El Comité Ejecutivo, que formula las presentes Cuentas Anuales, convocarán a los miembros del Pleno del **CZFS** para su aprobación, una vez estén debidamente auditadas. Asimismo, se muestra a continuación la propuesta de distribución del resultado obtenido en el ejercicio actual, que se someterá igualmente a la aprobación de los miembros del Pleno, así como la distribución aprobada del resultado obtenido en ejercicio anterior:

Base de reparto:	2.025	2.024
Excedente del ejercicio: Beneficio /	<u>(382.035,57)</u>	<u>(1.396.517,51)</u>
Distribución:		
Reservas	-	-
Resultados negativos de ejercicios	<u>(382.035,57)</u>	<u>(1.396.517,51)</u>
	<u>(382.035,57)</u>	<u>(1.396.517,51)</u>

Nota 12.- Subvenciones, donaciones, legados recibidos.

El detalle de las subvenciones de capital no reintegrables que aparecen en el Balance bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" es el siguiente:

a) Subvenciones – Concesiones administrativas.

Se trata de los importes reconocidos como consecuencia de las concesiones adquiridas sin contraprestación, de manera irrevocable e incondicional, por el valor razonable de las mismas. El movimiento de estas subvenciones ha sido el siguiente:

	Nota	2.025	2.024
Saldo inicial		826.596,29	885.831,85
Recibidas en el ejercicio	5	-	-
Imputación al resultado	3.5	<u>(59.235,56)</u>	<u>(59.235,56)</u>
Saldo final		767.360,73	826.596,29

b) Recurso financiero.

El Recurso Financiero recogido en R.D. Legislativo 1/1999 de 23 de diciembre, que desarrolla lo indicado en el art. 80.2 de la Ley 50/1998 sobre los recursos para la financiación de zonas (y depósitos) francos, se ha aplicado según lo indicado en dicha norma y descrito en la [Nota 3.5](#).

Se liquidó el Recurso Financiero por primera vez para el **CZFS** en base al Impuesto de Sociedades de 2018, por aplicación de lo indicado en la Disposición Adicional centésimo segunda de la Ley 6/2018 de 3 de julio de PGE 2018.

De acuerdo con los criterios de la IGAE en Cantabria y la normativa indicaba, el Recurso Financiero tiene como destino la financiación de gastos corrientes con un máximo de un 25% y al menos un 75% para proyectos de inversión ("subvenciones de capital" en patrimonio neto). Estas "subvenciones de capital" pasarán a resultados según se vayan dotando las amortizaciones de los bienes vinculados. En cada ejercicio, se imputará en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias ("otros ingresos de explotación"), esta cantidad por el mismo importe de la dotación de amortización y la parte de financiación de gastos corrientes del Recurso Financiero liquidado ese año.

El movimiento de los importes del Recurso Financiero ha sido el siguiente:

	2.025	2.024
Saldo inicial	236.909,96	208.794,93
Recibidas en el ejercicio	17.582,55	73.911,28
Imputación al resultado	(41.522,47)	(45.796,25)
Saldo final	212.970,04	236.909,96

La cantidad percibida en el ejercicio actual corresponde a la Liquidación del Impuesto de Sociedades de 2023.

Nota 13.- Provisiones a largo plazo.

Los movimientos habidos en las provisiones reconocidas en el Balance han sido los siguientes:

	2.025	2.024
Saldo inicial	95.042,94	277.519,88
Dotación		45.666,55
Aplicación	(49.376,49)	(197.111,24)
Excesos de		(31.032,25)
Saldo final	45.666,55	95.042,94

En **2024** se anota lo siguiente:

- En fecha 14 de marzo de 2022, mediante Resolución aprobada por el Delegado Especial del Estado, se aprueba la “Penalización a **Elecnor**”, de carácter formal, por una cantidad total de **45.666,55 euros**, comunicándose y publicándose en la misma fecha en la Plataforma de Contratación del Estado, descontada de la última Certificación abonada y anotada como ingreso en ese año, por los siguientes conceptos:
 - Penalización por demora de 112 días: 11.932,62 €.
 - Penalización por incumplimiento de la obligación de Información de subcontratación: 21.304,14 €.
 - Penalización por incumplimiento por porcentaje de subcontratación excedido sobre máximo: 8.878.43 €.
 - Penalización en la aportación de información de subcontratistas: 3.551,36 €.

El montante total de las penalizaciones impuestas por los distintos conceptos es una cifra alta, cercana al 50% del precio de adjudicación (88.784,34 € + IVA).

En fecha 10 de junio de 2024, presenta Elecnor en el Juzgado de Primera Instancia Nº4 de Santander demanda, cuyo procedimiento ordinario 0000757/2024. Por este concepto e importe, se dota la correspondiente Provisión, cargando la cuenta de gasto correspondiente por dicho importe.

Con fecha 12/09/2025 se recibe Sentencia estimatoria parcial por parte del Juzgado 1ª Instancia nº4 (Civil) (Santander), condenando al **CZFS** a la devolución de 39.407,26 euros de aquel importe retenido, más los intereses legales correspondientes, sin imposición de costas.

Con fecha 10/10/2025, se presenta escrito en apelación dirigido a la Audiencia Provincial. Además de otras consideraciones, como es la presentación extemporánea de la demanda por encima de los 2 meses establecidos contractualmente, las argumentaciones expuestas en la sentencia, según nuestro planteamiento, en algún caso no responden a la realidad, y en otros, la capacidad moderadora del Juzgado se ha extendido más allá de lo ya tenido en cuenta en el Procedimiento de Penalización seguido según el PCAP.

- Se aplica la provisión por la cantidad de **222.415,47 euros**, procediendo al pago y liquidación de la deuda, con abono a las cuentas de tesorería en 2024, como consecuencia de la firmeza de la sentencia de la demanda presentada por el Gobierno de Cantabria en fecha 18 de noviembre de 2021 ‘**Ciudad Transportes Santander Citrasa, S.A.**’, ante el Juzgado de Primera Instancia nº5 de Santander, reclamando al Consorcio de la Zona Franca de Santander la cantidad de 178.804,88 euros, en concepto

de repercusión de la parte en relación con las tasas de ocupación y de actividad de las naves de las que disponía.

Tómese en consideración que en 2022 el **CZFS** provisionó la cantidad reclamada de 178.804,88 euros y en 2023 se dota las cantidades devengadas por los siguientes semestres y que ascienden a 49.338,51 euros, todas ellas sometidas a la misma sentencia.

El Juzgado dictó sentencia en fecha 24 de mayo de 2022, en la que estimó la demanda. Dado que el **CZFS** no estuvo de acuerdo con la sentencia y teniendo derecho a recurrir, en fecha 27 de junio de 2022 a través de la Abogacía del Estado presentó Recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial, que fue visto el 29 de enero de 2024, con el resultado de sentencia desestimatoria. Analizadas las posibilidades del caso con objeto de la presentación de un posible Recurso de Casación, en base al criterio de la Abogacía del Estado, se declina su presentación ante la escasa probabilidad de éxito.

La aplicación final genera un Exceso de Provisión dotada de **31.032,25 euros**, procediendo a su imputación a resultados, recogido en el apartado 10. Excesos de provisiones en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

- En fecha 19 de diciembre de 2022, se recibió demanda por parte de **Fernández Rosillo y Cia, S.L.**, reclamando la devolución de los avales incautados por importe de **49.376,49 euros** (47.870,00 euros + 1.506,49 euros). Estos avales fueron ejecutados con fecha 13 de octubre de 2022, como consecuencia de la Resolución de Penalización por incumplimientos de carácter documental y por demora en la realización de la obra OBR/0015/21 de las tuberías de la Margen Norte, de modo que se dotó una provisión por importe de las garantías incautadas.

La demanda se tramita por el procedimiento ordinario, a través del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Santander, expediente nº 1265/2022. La sentencia ha sido parcialmente favorable, si bien la contratista recurrió dicha sentencia ante la Audiencia Provincial. Con fecha 14 de marzo se recibe notificación por nuestra defensa legal con referencia a la Sentencia nº000186/2025 de 11 de marzo de 2025 de la Audiencia Provincial Sección 4 de Cantabria, por la que resulta una cantidad pendiente de cobro de **50.501,32 euros**, aplicando de nuevo su facultad moderadora. Este importe se suma a la Garantía, ya incautada y provisionada en ejercicios anteriores.

Esta sentencia tiene especial relevancia jurídica pues avala la procedencia de la imposición de penalidades con fecha posterior al Acta de Recepción Provisional, durante el periodo de garantía, cuando aplica se la jurisdicción civil a una PANAP en el ámbito de la contratación pública.

En relación con este expediente de contratación, por la instalación de 3 tuberías, el **CZFS** está pendiente del juicio por la demanda por reclamación de responsabilidades en vía civil por los daños y perjuicios ocasionados y derivados de la mala ejecución de la instalación de tuberías ([Nota 16.5](#), [Nota 19](#) y [Nota 23](#)). Como consecuencia y tal como se relató en la [Nota 6b](#), las inversiones activadas se llevaron a Pérdidas en 2024.

- Con respecto a los apuntes del presente ejercicio (2025):
 - o Se aplica la cantidad de **49.376,49 euros**, correspondiente a la sentencia firme derivada de las penalizaciones indicadas anteriormente. Como liquidación de la sentencia se cobra en cuenta bancaria de la cantidad de 1.184,23 euros, quedando una cantidad pendiente de 49.376,49 euros, para completar el importe en sentencia (**50.501,32 euros**).

A raíz de la demanda de ejecución de sentencia planteada a la Sentencia por penalización de carácter formal explicada anteriormente y sobre la cual quedaba una deuda pendiente de **49.376,49 Euros**, mediante conversación entre los letrados de cada parte se alcanza el acuerdo de ejecutar el aval depositado en el **CZFS**. Este hecho se produce el 24 de marzo de 2026.

- o Permanece dotada la cantidad de **45.666,55 euros**, correspondientes al conflicto judicial pendiente de sentencia en apelación, del conflicto explicado anteriormente.

Nota 14.- Pasivos financieros.

14.1. Pasivos financieros a coste amortizado o coste a largo plazo.

	2.025	2.024
<u>Deudas a largo plazo:</u>		
Deudas con entidades de crédito	1.457.621,93	2.170.112,75
	1.457.621,93	2.170.112,75

Las operaciones de crédito cumplen todos los requisitos legales relativos a su cuenta, destino y tratamiento presupuestario, y con la autorización del Ministerio de Hacienda:

- Con fecha 10 de agosto de 2021 se formalizó con Liberbank, S.A. (actualmente Unicaja) una póliza de préstamo por importe de 1.400.000,00 euros, a un tipo de interés de Euribor 12 meses + 1,06% (liquidación y pago trimestral). El reembolso del préstamo se realiza mediante 28 cuotas trimestrales constantes, por lo que el vencimiento final será en agosto de 2028.

- Con fecha 18 de agosto de 2021 se formalizó con Bankinter, S.A. una póliza de préstamo por importe de 1.400.000,00 euros, a un tipo de interés de Euribor 12 meses + 1,00% (liquidación y pago trimestral). El reembolso del préstamo se realiza mediante 28 cuotas trimestrales constantes, por lo que el vencimiento final es en agosto de 2028.
- Con fecha 2 de enero de 2024 se formalizó con Bankinter, S.A. una póliza de préstamo a 5 años por importe de 1.200.000,00 euros, con un año de carencia con liquidación de intereses al interés nominal fijo del 4,53% anual, y a un tipo de interés de Euribor 12 meses + 0,95% (liquidación y pago trimestral). El reembolso del préstamo se realiza mediante 4 + 16 cuotas trimestrales, por lo que el vencimiento final se producirá en enero de 2029.

14.2. Pasivos financieros a coste amortizado o coste a corto plazo.

	Nota	2.025	2.024
<u>Deudas corto plazo</u>			
Deudas con entidades de crédito		723.067,35	633.568,51
Partidas pendientes de aplicación			
		<u>723.067,35</u>	<u>633.568,51</u>
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>			
Proveedores			29.729,78
Acreedores varios		48.520,10	2.270,13
		<u>48.520,10</u>	<u>31.999,91</u>
		<u>771.587,45</u>	<u>665.568,42</u>

No hay diferencias entre los valores contables y razonables de las deudas a corto plazo.

En la NRV 9.b del PGC no considera el concepto de "Otras deudas con las Administraciones Públicas" como un pasivo financiero, a pesar de estar incluido en el Pasivo corriente del Balance de Situación. Por ello, no se incluye en el cuadro anterior, indicándose en la [Nota 14.3](#).

14.3. Otras deudas con Administraciones Públicas.

	2.025	2.024
Hacienda Pública, acreedora por retenciones pract.	96.676,34	83.688,20
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	16.396,19	17.371,47
	<u>113.072,53</u>	<u>101.059,67</u>

Nota 15.- Situación fiscal.

No se recogen diferencias entre el resultado fiscal y el contable, debido a la exención de la entidad en el Impuesto de Sociedades en base al art. 9.1.f) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, tal y como se indica en la [Nota 3.6](#) de esta Memoria.

Actualmente no existe ninguna inspección fiscal en curso, por los impuestos que le son de aplicación. En el caso de eventuales inspecciones fiscales, podrían surgir pasivos adicionales. No obstante, los órganos de gobierno de la Entidad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones tributarias correspondientes, por lo que dichos pasivos, en caso de producirse, no serían significativos para las Cuentas Anuales.

Nota 16.- Ingresos y gastos.

16.1. Ingresos por actividad propia.

	2.025	2.024
Tarifa Almacenaje	617.776,36	616.651,36
Báscula	31.357,04	33.480,09
Término Fijo por Autorización de Uso	477.391,20	442.290,87
	1.126.524,60	1.092.422,32

El importe neto de los ingresos del **CZFS** por la actividad propia se ha realizado íntegramente en la Región de Cantabria.

16.2. Gastos de personal.

	2.025	2.024
Sueldos, salarios y asimilados	628.078,27	616.447,98
Seguridad Soc a cargo empresa	170.234,91	120.702,69
Otros gastos sociales	3.041,33	3.391,78
	801.354,51	740.542,45

El número medio de empleados y su distribución por categorías la siguiente:

	2.025	2.024
Dirección	2,00	2,00
Administración	3,00	3,00
Producción	6,00	6,00
	11,00	11,00

En cuanto a la distribución, cabe mencionar del total de personal, la Delegada Especial del Estado es la única persona de género femenino en plantilla, formando parte de la categoría 'Dirección' del cuadro anterior.

16.3. Otros gastos de explotación.

	2.025	2.024
<u>Servicios exteriores</u>		
Arrendamientos y cánones	139.819,59	137.318,44
Reparaciones y conservación	89.869,31	90.740,16
Servicios de profesionales independientes	50.773,00	36.154,29
Transportes	365,69	275,29
Primas de seguros	11.584,50	13.474,78
Servicios bancarios y similares	263,06	342,40
Publicidad y propaganda	3.934,66	5.423,40
Suministros	31.214,67	43.727,30
Otros gastos y servicios	14.806,15	13.214,87
	342.630,63	340.670,93
<u>Tributos</u>	27.482,37	34.736,40
TOTAL	370.113,00	375.407,33

16.4. Resultados Financieros.

Ingr. y Gastos Financieros	2.025	2.024
Ingresos Financieros:	3.426,52	43.457,20
Gastos Financieros:	(84.730,38)	(167.437,13)
Variac VR Instrumento Financ.	-	1.342,44
Diferencia de Cambio	(21,24)	
RESULTADOS FINANCIEROS	(81.325,10)	(122.637,49)

En el año 2024, en los Resultados Financieros se observa el incremento de Gastos Financieros, derivado del nuevo préstamo y los altos tipos de interés. A su vez, se registró un Ingreso Financiero consecuencia de remuneración de cuentas por los saldos depositados.

En año 2025, se produjo en el mercado una reducción de tipos, que provocó la desaparición de la remuneración de saldos y la reducción de los gastos financieros. Como resultado todo ello provoca una reducción de los resultados financieros netos de aproximadamente un 40%. Por otro lado, se genera una diferencia de cambio de 21,24 euros.

16.5. Otros importes de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

<u>Ingresos:</u>	<u>Nota</u>	<u>2.025</u>	<u>2.024</u>
Penalización a Elecnor			
Sentencia firme		99.937,21	
Ejecución aval Rosillo	13		
Indemnizaciones de seguros			
Baja obligaciones	14.1.b		
Exceso de Provisiones por Litigios	13		31.032,25
Otros ingresos		10.049,88	3.757,34
Bº por ajuste en Inmovilizado			
<u>Gastos:</u>			
Dotación provisiones por litigios	13		(45.666,55)
Indemnizaciones de seguros			
Costas Sentencia (Citrassa)	13		(9.428,08)
Pérdidas en Inmovil. en Curso	6b		(1.029.815,78)
Pérdidas en Inmovil. Por Bajas Inventario		(168,06)	(552,00)
Otros gastos		(2.257,80)	(3.756,78)
OTROS RESULTADOS		107.561,23	(1.054.429,60)

En cuanto a la Sentencia firme anotada por valor de 99.937,21 euros, ya se ha explicado en la [Nota 13](#), la procedencia de dicha cantidad no es otra que la suma de la Provisión por valor de 49.376,49 euros anotada más el resto que figura en el fallo en segunda instancia, cobrado por transferencia 1.184,23 € y el resto correspondiente a un aval no ejecutado en 2025 y sí cobrado en 2026.

Nota 17.- Retribución al Órgano de Administración y alta dirección.

De conformidad con lo establecido en los artículos 13.3 y 19.5 de los vigentes Estatutos, la asistencia a las reuniones del Pleno y Comité Ejecutivo del **CZFS**, respectivamente, no implicará remuneración alguna.

Las retribuciones devengadas por los órganos de gobierno, correspondientes a la Delegada Especial del Estado son los siguientes:

<u>2.025</u>	<u>2.024</u>
127.754,47	123.958,21

En 2024, se descontó un anticipo anotado en la nómina del Delegado Especial del Estado por importe de 993,00 euros (Nota 8).

El **CZFS** no cuenta con personal que tenga la consideración de alta dirección.

Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida, ni avales ni garantías concedidas respecto a las personas que son miembros del **CZFS**, en representación de sus respectivas Entidades, ni a personal de alta dirección, no existiendo tampoco, a la expresada fecha, ningún crédito concedido a los mismos.

Nota 18.- Avales y garantías.

A cierre de ambos ejercicios, el **CZFS** no tiene otorgados avales ni garantías a favor de terceros.

Nota 19.- Contingencias.

Conviene realizar un análisis de las valoraciones y condicionantes, indicados en la [Nota 6b](#) y [Nota 13](#), y que tiene relación con los riesgos derivados de la agenda judicial y procesal prevista para 2026.

Inicialmente, conviene aclarar el régimen jurídico de los contratos que firma el **CZFS**. En ese sentido, aclara la Abogacía del Estado lo siguiente:

«(...) los Consorcios de las Zonas Francas, como regla general, tienen la consideración de poderes adjudicadores Administraciones Públicas, conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b) de la LCSP, salvo en aquellos casos en que se financien mayoritariamente con ingresos de mercado; supuestos en los que se encuadrarían en la categoría de poderes adjudicadores no Administraciones Públicas (PANAPs), conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.d) de la LCSP.»

Ello supone lo siguiente:

- *«Los contratos celebrados por entidades del sector público que siendo poder adjudicador no reúnan la condición de Administraciones Públicas tienen la consideración de contratos privados, según establece el artículo 26.1.b) de la LCSP.»*
- Respecto de su régimen jurídico, el artículo 26.3 de la LCSP establece que: *"Los contratos privados que celebren los poderes adjudicadores que no pertenezcan a la categoría de Administraciones Públicas mencionados en la letra b) del apartado primero del presente artículo, cuyo objeto esté comprendido en el ámbito de la presente Ley, se regirán por*

lo dispuesto en el Título I del Libro Tercero de la misma, en cuanto a su preparación y adjudicación.

En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, (...).»

En cuanto a las anotaciones de carácter contingente anotadas en Balance cabe destacar el correspondiente al **Expte. Contratación OBR/0001/21** "OBRA REHABILITACIÓN ALMACÉN Nº5 SITUADO EN EL PERIMETRO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER (ZONA ADUANERA)". Como se explica la [Nota 13](#), está pendiente de resolución judicial, la penalización impuesta a **Elecnor** por valor de **45.666,55 €** y provisionado en libros.

Nota 20.- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

	2.025	2.024
Periodo medio de pago a proveedores (días)	<u>21,54</u>	<u>36,27</u>

Nota 21.- Medioambiente.

No existen contingencias abiertas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, así como tampoco existen compromisos de inversiones futuras en materia medioambiental ni responsabilidades de naturaleza medioambiental ni compensaciones pendientes de recibir al respecto.

El **CZFS** no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental ni ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medio ambiente.

El **CZFS** no ha identificado la posibilidad daño significativo a ninguno de los 6 objetivos medioambientales incluidos en el artículo 9 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo de 18 de junio de 2020 relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088, y que son los siguientes:

- Mitigación del cambio climático
- Adaptación al cambio climático
- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos.
- Transición hacia una economía circular.
- Prevención y control de la contaminación.
- Protección y recuperación de la biodiversidad y los ecosistemas.

Nota 22.- Información sobre los derechos de emisión de gases de efectos invernadero

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, confirmamos los siguientes aspectos:

- No se han asignado al **CZFS** derechos algunos sobre emisión de gases de efectos invernadero.
- No se han producido efectos sobre el balance ni sobre la cuenta de resultados en los ejercicios sobre este tema.
- No existen contratos ni acuerdos firmados al respecto.
- El **CZFS** no ha recibido ayudas ni subvenciones por este concepto.
- No existen contingencias por este tema, en los términos previstos en la Ley 1/2005.
- No hay ningún punto adicional que pueda ser de aplicación para el **CZFS** en relación con los derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

Nota 23.- Hechos posteriores.

A lo largo de este primer semestre de 2026, se ha de actualizar la información ya analizada en la [Nota 13](#) puesto que se ha recibido **Sentencia por daños y perjuicios en relación con la ejecución de obra de 3 tuberías.**

Inicialmente, conviene explicar en qué consiste el objeto de la obra con el **Expte. Contratación OBRA/0015/21**: "OBRA INSTALACIÓN TUBERÍAS EN CONCESIÓN SUBSUELO PARA GRANELES LÍQUIDOS A MUELLE MARGEN NORTE, Y DERRIBO DE ALMACÉN Nº10. SANTANDER (CANTABRIA)".

La pretensión del **CZFS** con la realización de esta obra de 3 tuberías era doble: la explotación del Parque de Tanques propios y la comercialización de las parcelas a operadores económicos.

La obra fue adjudicada y ejecutada por la empresa "FERNÁNDEZ ROSILLO Y CIA, S.L." con CIF B-39.557.129.

Con independencia de las resoluciones judiciales firmes ya explicadas en la [Nota 13](#) con respecto a las Penalizaciones de carácter documental y formal, se detectaron ciertas deficiencias graves de carácter técnico en los conductos instalados, en el plazo de garantía, una vez entregada la obra.

En base al PCAP, se pacta y se firma un documento con la contratista y la Dirección de Obra con objeto de analizar la extensión y consecuencias de las posibles anomalías, que conllevaba la realización de determinados ensayos y pruebas para delimitar los daños y

responsabilidades para por último subsanar las deficiencias que garantizaran su puesta en funcionamiento.

Dado que el contratista abandonó los trabajos indicados, el CZFS procedió a la contratación de los trabajos indicados, asumiendo los costes de evaluación y peritaje a consecuencia de la realización de pruebas, ensayos e informes.

Las evidencias son tan graves que determinaron que su estado fuera el de una instalación completamente inutilizada, a causa de los groseros defectos en ejecución causados por contratista y sin control de la Dirección Facultativa.

De este modo, se procedió a presentar demanda de reclamación por daños y perjuicios con Procedimiento Ordinario 0000443/2024 0, en el orden civil, oficializada el 16 de febrero de 2024, por la responsabilidad de la contratista y dirección facultativa en la ejecución material y la falta de respuesta en el aporte de soluciones.

Básicamente, se reclama 1.352.864,19 € por daño emergente y 746.547,54 € por lucro cesante. La cantidad inicialmente reclamada asciende en total a 2.099.411,73 €. El **CZFS** ha tratado esta contingencia con la máxima prudencia, sin registrar efecto positivo alguno en Cuentas Anuales.

El pasado 10 de marzo de 2026 el Tribunal de Instancia de Santander (Sección Civil) ha dictado sentencia en relación con este asunto.

La vista tuvo lugar entre los días 19 y 20 de febrero de 2026, con la presencia de los testigos y peritos de cada parte a efecto de ratificar los dictámenes, tras dos suspensiones en fechas anteriores. Este retraso ha supuesto una demora de un año.

Pues bien, el fallo de la sentencia resulta claramente favorable para los intereses del **CZFS**:

- DECLARA EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL por parte de la constructora por el contrato de ejecución de obra y por parte de la Dirección Facultativa por el contrato de servicios.
- DECLARA la responsabilidad SOLIDARIA de la aseguradora AXA Seguros Generales, en virtud de las pólizas suscritas para cubrir la responsabilidad civil derivada de la obra.

Como consecuencia de lo anterior, el tribunal CONDENA a los demandados al pago de las siguientes cantidades a favor del Consorcio:

- **1.194.911 euros**, en concepto de daño emergente, correspondiente a la restitución del precio abonado por la obra defectuosa (responsabilidad solidaria de Fernández Rosillo y AXA).
- **17.545 euros**, por el precio de los servicios de dirección facultativa (a cargo de D. Marcos Jayo Ruiz).
- **115.200 euros**, en concepto de lucro cesante, por la pérdida de ingresos derivada de la paralización de la actividad entre mayo de 2022 y diciembre de 2023 (responsabilidad solidaria del contratista, la aseguradora y el director de obra).

Las cantidades anteriores devengarán además los intereses legales desde la interposición de la demanda (16 de febrero de 2024) y los intereses procesales hasta su completo pago.

En síntesis, la sentencia:

- Reconoce que la instalación ejecutada resultó defectuosa e inservible, lo que impidió el funcionamiento adecuado del sistema de carga y descarga de graneles líquidos, como consecuencia de la mala praxis en la ejecución de la obra.
- Confirma judicialmente el derecho a ser indemnizado por los perjuicios ocasionados y el lucro cesante, tras un largo proceso de análisis técnico-jurídico.

El pronunciamiento judicial reconoce de forma clara las pretensiones principales que tenía el **CZFS** y la responsabilidad de los agentes que intervinieron en la obra.

Dado que la sentencia no es firme en Junio de 2026, en segunda instancia se encuentra en trámite de respuesta a las alegaciones presentadas por las partes (en concreto, por la defensa de contratista y la Dirección Facultativa). El **CZFS** presentó su alegación en plazo reclamando un error material en cuanto al cálculo del daño emergente.

Todos estos hechos no han tenido reflejo contable en Cuentas Anuales hasta este momento.

Santander, 2025

MEMORIA



MINISTERIO
DE HACIENDA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA
DE SANTANDER
Plan de Auditoría 2026
Ejercicio 2025
Código AUDI net 2026/ 386
ID CONSORCIO DE LA ZONA
FRANCA DE SANTANDER**



ÍNDICE

I. OPINIÓN CON SALVEDADES

II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES

III. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

IV. OTRAS CUESTIONES

V. OTRA INFORMACIÓN

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

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

VIII. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS



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

A LA DELEGADA ESPECIAL DEL ESTADO EN EL CONSORCIO ZONA FRANCA DE SANTANDER

Opinión con salvedades

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

En nuestra opinión, 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 identifican en la nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en el apartado 2.8. de la Memoria, la entidad ha procedido en el ejercicio 2025 a la activación de un bien por importe de 2.084.405,19 € con contrapartida en la cuenta de Reservas y de Resultados (tanto de ejercicios anteriores como del ejercicio auditado), argumentando un olvido de ejercicios anteriores, concretamente del ejercicio 2024, año en el que firmó un nuevo contrato de arrendamiento con la empresa AB AZUCARERA IBERIA, S.L.U. En opinión del equipo auditor, esta activación no resulta conforme a lo recogido en el Plan General de Contabilidad al entender que el bien no cumple con los criterios establecidos para poder ser reconocido como bien activable: según el apartado 4º de la Primera Parte del PGC (Marco Conceptual de la Contabilidad), los activos son: "bienes, derechos y otros recursos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que se espera que la empresa obtenga beneficios o rendimientos económicos en el futuro". Adicionalmente, el apartado 1º establece que "en la contabilización de las operaciones se atenderá a su realidad económica y no sólo a su forma jurídica". El Consorcio Zona Franca de Santander carece del control económico del activo que reside plenamente en la entidad arrendataria del bien, no pudiendo decidir sobre el uso del activo, ni beneficiarse de él, ni regular su uso por terceros. Como consecuencia de ello, a 31 de diciembre de 2025, el activo no corriente y el patrimonio neto de la entidad se encuentran sobrevalorados en el importe anteriormente referido, y el resultado del ejercicio también se ve afectado por la dotación a la amortización de dicho bien en el importe de 97.833,61€.

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.

Excepto por la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otras cuestiones

Con fecha 25 de junio de 2025 esta Intervención Delegada emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2024, 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 del inmovilizado material 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

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

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

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

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

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

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

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de gestión.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el órgano de gobierno 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Plan Anual de Actuación

Con el alcance previsto en nuestra auditoría de cuentas, hemos revisado el cumplimiento de la legalidad correspondiente a lo dispuesto en el artículo 85.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el que se establece la obligación de dotarse de planes de actuación, en los que se recogen las líneas estratégicas de la actividad de la entidad, revisables cada 3 años y complementados con planes anuales de actuación.

Dicha comprobación se ha efectuado aplicando los procedimientos previstos en la planificación de la auditoría.

Hemos alcanzado evidencia suficiente y adecuada para considerar que, con los procedimientos aplicados, excepto por los aspectos que a continuación se detallan, se ha cumplido con los aspectos más relevantes de la legalidad. Los incumplimientos son: se observa que la entidad no ha elaborado para el ejercicio auditado, el plan de actuación anual previsto en el artículo 85.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Este incumplimiento constituye una desviación respecto del marco normativo aplicable en materia de planificación de la actividad de las entidades del sector público institucional estatal. No obstante, dicho hecho no ha



tenido impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CI CEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado por Ana M^a Jiménez García, Interventora Delegada en el Consorcio Zona Franca de Santander, el 25 de junio de 2026.