



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

FISCALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DIRECTA Y SIMULTÁNEO ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, AUTORIZADAS POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN 2014

La Cámara de Cuentas de Andalucía, en virtud de lo dispuesto en su Ley de creación (Ley 1/1988, de 17 de marzo), y conforme a lo previsto en el Plan de Actuaciones para el ejercicio 2015, ha realizado un informe sobre la “Fiscalización de las operaciones de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de inmuebles autorizadas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en 2014”.

La Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2013, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014, faculta *“a la persona titular de la Consejería competente en materia de hacienda para la enajenación directa y a título oneroso de los bienes inmuebles, cualquiera que sea su valor, que autorice el Consejo de Gobierno durante el ejercicio 2014.”* De igual forma, conforme a la citada disposición, *“se autoriza la celebración de contratos de arrendamiento de hasta treinta y cinco años de duración por la Consejería competente en materia de hacienda para la utilización, por parte de las distintas consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía y entidades de Derecho Público vinculadas o dependientes, de los inmuebles enajenados al amparo de la autorización prevista en el párrafo anterior.”*

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014 y en artículo 88 bis de la Ley de Patrimonio (en adelante LP), se dicta Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 28 de enero de 2014, por el que se autoriza la enajenación de 70 inmuebles del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tramitado el preceptivo procedimiento de conformidad con el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre (en adelante RP), por Orden de 5 de diciembre de 2014, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, se acuerda la adjudicación del contrato de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los 70 inmuebles a “Inversiones Holmes, Sociedad de Responsabilidad Limitada”. La venta se realiza por 300.000.000 € y el valor de la renta anual de arrendamiento asciende a 23.603.083 €, impuestos de aplicación excluidos en ambas cantidades.

REVISIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD

En opinión de la Cámara de Cuentas de Andalucía, excepto por las salvedades descritas a continuación, las operaciones de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de inmuebles autorizadas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en 2014 resultan conformes, en todos los aspectos significativos, con la normativa aplicable a la gestión de los fondos públicos.

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

Como resultado del trabajo efectuado, se han puesto de manifiesto los siguientes **incumplimientos** significativos no generalizados de la normativa aplicable:

1. Desafectación y declaración de alienabilidad:

- Los bienes inmuebles objeto de las operaciones fiscalizadas tenían carácter demanial y están destinados a sedes administrativas de la Junta de Andalucía. El artículo 86 de la LP dispone que la enajenación de bienes inmuebles requerirá su previa declaración de alienabilidad y que, además, cuando tengan la condición de dominio público, deberán previamente desafectarse.
- En cumplimiento de ello, y conforme a lo dispuesto en los artículos 129 y 179 del RP, la Dirección General de Patrimonio y el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía han emitido sus preceptivos informes favorables a la desafectación y declaración de alienabilidad de los referidos inmuebles.
- La Secretaría General de Finanzas y Patrimonio, en el ejercicio de sus competencias, emitió la Resolución de 5 de diciembre de 2014 de desafectación y declaración de alienabilidad de los inmuebles relacionados, en la misma fecha que la Orden de 5 de diciembre de 2014, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se acuerda la adjudicación del contrato de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles.
- El Informe del Gabinete Jurídico advierte que la desafectación de los bienes debe ser previa y no simultánea a la aprobación de su enajenación.

2. Registro y diferencias relativas a la superficie:

- Se han constatado omisiones y diferencias en cuanto al número de inmuebles y a la superficie de los mismos entre los registros estatales oficiales (Catastro y Registro de la Propiedad), el Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) y la tasación, las cuales, conforme a las previsiones del artículo 85 de la LP, deberían haber sido depuradas con antelación a la enajenación de los inmuebles, cuestión que no ha sucedido.
- Al respecto, la Dirección General de Patrimonio ha manifestado que, siendo conscientes de la imposibilidad de conseguir actualizar y unificar las mismas con anterioridad a la enajenación realizada, se acordó que las mediciones a tener en cuenta serían las que constan en los informes de la sociedad tasadora, dado que respondían a datos actualizados.

3. Valoración de los inmuebles y tratamiento contable de las operaciones:

- El artículo 33 del RP determina que el IGBD sea anualmente actualizado en sus valores, de acuerdo con los coeficientes de amortización establecidos y de revalorización que se prevean. La actualización de esos valores, en los casos de enajenación, se tiene que ajustar a su cotización en el mercado libre.

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

- La venta de los 70 inmuebles lleva implícita su registro en la contabilidad financiera y en el IGBD por su valor neto contable. En el ejercicio 2014 se produjo una pérdida patrimonial neta de 112.423.097 €, derivada de las diferencias existentes entre el valor de venta (300.000.000 €) y el valor neto contable de los inmuebles, según IGBD (412.423.097 €).
- Se ha detectado un error de registro en la valoración de un inmueble apareciendo inventariado con valores superiores a los reales. Este hecho incide en la Cuenta del Resultado Económico-Patrimonial del ejercicio cerrado 2014, en la que se reflejó una mayor pérdida patrimonial por importe de 81.437.000 €. A consecuencia de ello la pérdida neta patrimonial del conjunto de inmuebles enajenados que se cifró en 112.423.097 €, debería haber sido de 30.986.097 €.
- Este hecho igualmente incidirá en ejercicios siguientes debido a que normativamente el Resultado negativo de un ejercicio deberá ser aplicado en el ejercicio siguiente a la cuenta de “*Resultados negativos de ejercicios anteriores*” (cuenta 121) o bien, directamente, a la cuenta de “*Patrimonio*” (cuenta 100) produciendo una minoración directa de los fondos propios.

Se insta a que el error contable sea subsanado y se informe de ello en la memoria de la Cuenta General del ejercicio objeto de regularización.

Otros asuntos que NO AFECTAN A LA OPINIÓN:

1. Tratamiento de las operaciones en las cuentas nacionales:

El informe del Comité Técnico de Cuentas Nacionales (constituido por el Banco de España, el Instituto Nacional de Estadística y la Intervención General de la Administración del Estado), de 6 de marzo de 2015, manifiesta, entre otras cuestiones concluyentes, que

- *“... tanto la compraventa de los inmuebles como las rentas fijadas en los contratos de arrendamiento, se ha realizado a precios de mercado, conforme a la situación actual que presentan los mercados inmobiliarios en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”*
- *“el análisis de las Condiciones Generales indica que la operación debe ser tratada como un arrendamiento de tipo operativo (...) Este hecho implica que la operación de venta de los inmuebles se registrará como un ingreso de la administración vendedora, disminuyendo la formación bruta de capital fijo en el ejercicio en el que se ha producido la enajenación y por su valor total; los pagos de los arrendamientos de los inmuebles se registrarán como gastos en concepto de consumos intermedios de la administración como arrendataria. Ambas operaciones tendrán incidencia en la capacidad/ necesidad de la financiación de la administración.”*

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

- Aún cuando el plazo inicial del arrendamiento de 20 años es prorrogable anualmente hasta un periodo máximo de 25 años, se manifiesta el “... *compromiso firme, explícito y sin condiciones de que en ningún caso se procederá al ejercicio de la facultad de prorrogar el contrato de arrendamiento más allá de los veinte años iniciales de duración del mismo.*”

Tras finalizar el periodo de arrendamiento en el año 2034, la Junta de Andalucía no dispondrá de estas sedes administrativas para la prestación de sus servicios.

- La renta inicial de cada inmueble se actualizará desde 2015 “*de conformidad con la variación, positiva o negativa, en computo anual en términos porcentuales que experimente el Índice de Precios al Consumo correspondiente a un periodo de doce meses anteriores a la actualización, tal y como se publica por el Instituto Nacional de Estadística o cualquier organismo que lo sustituya.*”

Sin embargo, el contrato de arrendamiento señala que “*La renta se actualizará con efectos 1 de enero de cada año, desde el año 2016 inclusive, de conformidad con la variación, en computo anual en términos porcentuales, que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC), índice general nacional, correspondiente a un periodo de doce (12) meses anteriores a la citada actualización, tal y como se publica en el Instituto Nacional de Estadística o cualquier organismo que lo sustituya, o en un 1,5%, en el caso de que el incremento del IPC sea menor a este porcentaje.*”

La variación anual de las anualidades futuras registradas en el Presupuesto de Gastos de la Junta de Andalucía es del 1,5%, porcentaje que se corresponde con el mínimo de actualización que se estipula en el contrato de arrendamiento. La consideración acumulada de estos incrementos del 1,5% anual llevaría a estimar una cantidad de 73.728.173 €, la cual podría variar si la actualización anual de las rentas se hubiese atendido a las consideraciones del informe del Comité Técnico de Cuentas Nacionales.

2. Fiscalidad de la compraventa.

Conforme se determina en la escritura de compraventa, fiscalmente la operación se concretó en los siguientes términos:

- **Impuesto sobre el Valor Añadido:**

La Junta de Andalucía, como vendedora, e Inversiones Holmes S.L., como compradora, manifiestan y declaran expresamente que la entrega de los bienes inmuebles que se efectúa es una **operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido** (en adelante IVA) a la que le es aplicable la **exención renunciable** prevista en el artículo 20. Uno. 22 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, reguladora de dicho impuesto.

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

Se produce lo que se conoce como "*inversión del sujeto pasivo*", de forma que el vendedor de los bienes, la Junta de Andalucía, no debe repercutir IVA en su factura, siendo el adquirente o comprador quién procederá a la autorrepercusión y deducción del IVA en su correspondiente autoliquidación del impuesto, de acuerdo con el porcentaje de deducción del IVA soportado que deba aplicar.

La aplicación del IVA **no ha tenido efecto en la Hacienda Pública**, ya que se ha tratado de una operación sujeta con renuncia a la exención e inversión del sujeto pasivo. En todo caso, ante la hipótesis de que no hubiese estado exenta, el cobro y posterior liquidación del IVA repercutido por la Junta de Andalucía se hubiese compensado con el pago y posterior liquidación del IVA soportado por la compradora. En esta situación, hubiese existido una reversión parcial de la liquidación del IVA a través de la cesión del 50% de la recaudación líquida producida por dicho impuesto correspondiente al consumo de nuestra Comunidad Autónoma, en virtud de lo previsto en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y se modifican determinadas normas tributarias.

- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:** La escritura estipula que "*se solicita la no sujeción de esta transmisión al concepto de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas", del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*" así como la sujeción de la compradora al concepto de "*Actos Jurídicos Documentados*" al tipo del 2%, conforme al artículo 29 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre por el que se aprueba el Texto refundido de las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

Frente a estos argumentos concretados en la propia escritura de compraventa, la **Agencia Tributaria de Andalucía**, en su informe de carácter no vinculante, de 4 de abril de 2014, solicitado por la Dirección General de Patrimonio, concluye que la transmisión "*es una operación no sujeta a IVA y, por tanto, sujeta al concepto "Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales Onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*", señalando en relación a la no sujeción al IVA que "*los bienes que se pretenden transmitir, objeto del presente informe, edificios administrativos donde la Junta de Andalucía desarrolla su actividad de prestación del servicio público, no se encuentran incursos en ninguno de los siguientes enunciados:*

- *No están afectos a actividad empresarial o profesional alguna .../..."*.

En el caso de haberse ajustado la operación de transmisión de los inmuebles a la tributación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, conforme al criterio de la Agencia Tributaria de Andalucía, le hubiera correspondido abonar a la parte compradora la liquidación del importe correspondiente que ascendería a 30.000.000 €. Dicho importe tendría que haber sido ingresado en la Tesorería de la Junta de Andalucía y contabilizado en el presupuesto de ingresos.

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

CONCLUSIONES SOBRE EL ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS ASOCIADOS A LAS OPERACIONES AUTORIZADAS

Los objetivos asociados a las operaciones objeto de fiscalización, teniendo en cuenta el Acuerdo del Consejo de Gobierno y la justificación del interés público son los siguientes:

1. Obtención de **nuevas fuentes de ingresos** para el Presupuesto de la Junta de Andalucía: se cumple en la medida que la enajenación de inmuebles no ha sido una fuente habitual de ingresos.
2. **Mayor eficiencia** en la gestión de los recursos públicos: implica considerar que se cumplen los objetivos de las políticas públicas utilizando los menores recursos posibles. Esta nueva fuente de financiación supone deshacerse de recursos de naturaleza fija o inmovilizada que se transforman en liquidez o efectivo.

Desde una perspectiva económico-patrimonial, se enajenan recursos inmovilizados valorados contablemente y en el inventario por importe de 412,42 M€, que se convierten en tesorería por una cantidad de 300 M€. Teniéndose en cuenta el error de valoración de 81,44 M€ detectado en un inmueble, que disminuiría el valor contable, la pérdida patrimonial neta ascendería a 30,99 M€.

Si bien se trata de una consideración para el año 2034, a partir de ese ejercicio la Junta de Andalucía no dispondrá de las sedes administrativas para la prestación de servicios, objeto de este informe, habida cuenta de que no cabe la prórroga de los contratos de arrendamiento. Por tanto, deberán considerarse estrategias o planes para seguir prestando esos servicios.

3. **Mayor racionalización del gasto**: para poder realizar una estimación correcta de los flujos de caja a la hora de aplicar un modelo de descuento, se deben tener en cuenta tanto las entradas y salidas de efectivo motivadas por la operación como los costes de oportunidad de la misma que hubieran tenido lugar de no realizarse ésta.

Entre las **entradas o flujos positivos de caja**, además del ingreso de 300.000.000 € por la venta, deben considerarse las siguientes partidas:

- Se producen ahorros en gastos que, según estimaciones de la Dirección General de Patrimonio, serían de 2.191.581 € anuales, relativos al mantenimiento de la estructura, fachada y cubierta, impuesto de bienes inmuebles, gastos de gestión y administración y seguro de continente.
- Se recupera el 50% de las cuotas liquidadas de IVA pagado por las cuotas de arrendamiento, que retornan a la Junta de Andalucía a través de la liquidación del modelo de financiación.

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

- El ingreso por la liquidación del concepto "Actos jurídicos documentados" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado asciende al 2% del precio de venta, lo que supone un ingresos de 6.000.000 €.

En cuanto a las **salidas o flujos negativos de caja**, deben considerarse las siguientes partidas:

- Se incurre en un mayor gasto por cuotas de arrendamiento, las cuales ascienden a 23.603.083 € anuales, más IVA y actualizadas anualmente, al menos, en un 1,5%.
- Se producen mayores costes por las reparaciones por vicios ocultos, estimadas en 7.410.708 €.
- La pérdida del valor residual de los terrenos en términos de coste de oportunidad. Al final de los 20 años la Junta de Andalucía, si continuara siendo la propietaria del suelo (suponiéndose que el resto de la construcción se hubiera amortizado), el valor de los terrenos ascendería a 116.526.666 €.

A los efectos de estimar el valor neto actual (VNA) de los flujos netos, se han aplicado **dos tasas de descuento**:

- El tipo medio de la deuda a largo plazo de la Junta de Andalucía que, según el informe de la Cuenta General de 2014, ha sido del 3,89%.
- La "yield" o rentabilidad anual esperada por el inversor, calculada como el porcentaje de la renta anual sobre el precio de compra de la inversión. Si se parte de la renta de alquiler del primer año (23.603.083 €, sin IVA) y se divide entre los 300.000.000 € del precio de venta, se obtendría una rentabilidad del 7,87%.

ESTIMACIONES DEL VALOR NETO ACTUAL (VNA) DE LOS FLUJOS NETOS

VNA	Considerando el valor residual de los terrenos	Sin considerar el valor residual de los terrenos	€
CALCULO DEL VNA incluyendo el precio de venta			
Tasa de descuento del 3,89%	-131.732.892,20	-77.414.063,53	
Tasa de descuento del 7,87%	6.566.831,79	32.176.959,66	
CALCULO DEL VNA sin incluir el precio de venta			
Tasa de descuento del 3,89%	431.732.892,20	377.414.063,53	
Tasa de descuento del 7,87%	293.433.168,21	267.823.040,34	

Fuente: Elaboración propia a partir de estimaciones planteadas en el anterior punto y las cuotas de arrendamiento registradas como anualidades futuras.

La diferencia entre el VNA incluyendo el precio de venta y sin incluirlo es de 300.000.000 €. Según el caso, el VNA representa la pérdida generada a lo largo del periodo o el precio al que debió venderse para no incurrir en dicha pérdida.

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

Es decir, al vender por 300 millones de euros, el VNA de los flujos de caja del periodo 2015-2034 serían 377,41 M€, a una tasa de descuento del 3,89%, generándose una pérdida de 77,41 M€. Por tanto, los inmuebles debieron de venderse por 377,41 M€ para compensar los flujos de caja estimados en el periodo de arrendamiento. Si se considera la pérdida del valor residual de los terrenos en términos de coste de oportunidad, estimada en 116,53 M€, la pérdida ascendería a 131,73 M€.

Los cálculos de los valores actualizados varían según la tasa de descuento. A menor tasa, mayor valor actual. De esta forma, se podría estimar que para obtener un valor actualizado de 300.000.000 €, que fue el precio de venta, se debería considerar una tasa del 6,48%. Por tanto, cualquier tasa de descuento inferior generaría un valor actualizado superior al precio de venta. Si se atiende esta hipótesis, se puede considerar que se ha vendido por debajo de los valores actualizados a tasas de descuento tales como la asimilada al tipo medio de la deuda a largo plazo de la Junta de Andalucía (3,89%).

La “yield” o rentabilidad anual esperada por el inversor del 7,87% estaría por encima de la tasa de descuento del 6,48%.

4. **Adecuación de la actividad financiera a las nuevas necesidades de la Hacienda Pública** mediante la rentabilización del patrimonio inmobiliario de la Junta de Andalucía: requería conocer cuáles son esas necesidades. En todo caso y según manifestaciones de la Dirección General de Patrimonio, la rentabilización u optimización del patrimonio inmobiliario supondría la obtención de liquidez para reducir el endeudamiento y poder acometer nuevas inversiones, además de conseguir un impacto positivo en el déficit.
5. **Obtención de liquidez:** es evidente, pues la venta supone la entrada de 300 M€ en la Tesorería General de la Junta de Andalucía.
6. **Reducción del endeudamiento:** no se produce ya que la deuda pública de la Junta de Andalucía en 2014 ha pasado de 23.108,67 M€ a 27.874,54 M€, lo que representa un aumento del 20,6%.
7. **Acometer nuevas inversiones y reducir el periodo medio de pago:** en lo que concierne al 2014, el volumen de obligaciones reconocidas en el capítulo 6 ha disminuido respecto a 2013. Los pagos materializados también han bajado y no ha sido posible reducir el periodo medio de pago.
8. **Reducción del déficit:** los 300 M€ registrados en el capítulo 6 “Enajenación de inversiones reales” del presupuesto de ingresos suponen el 0,21% del PIB regional, porcentaje representativo del impacto que esta operación ha tenido en la reducción del déficit de la Comunidad Autónoma de Andalucía en 2014.



CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA RESUMEN DE INFORME

La cuota anual de arrendamiento, IVA incluido y minorada por ahorro estimado de gastos, ascendería a 25,91 M€, y representa el 0,02% del PIB regional.

NOTA: Los resúmenes se realizan para facilitar la labor de los medios de comunicación y contienen las principales conclusiones del informe. Sin embargo, para realizar un análisis completo de los trabajos de fiscalización de la Cámara de Cuentas es necesario conocer el texto completo del informe que se encuentra en www.ccuentas.es.