2015

CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

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



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

(JA 08/2015)

SEVILLA, OCTUBRE 2016

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	1/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	2/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

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

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 27 de octubre de 2016, con la asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el Informe de 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.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 1

1.1. Operación de compraventa y simultáneo arrendamiento de inmuebles (sale and leaseback) 1

1.2. Antecedentes en la Junta de Andalucía 1

1.3. Operaciones del ejercicio 2014 2

1.4. Consideraciones sobre los procedimientos relativos a los expedientes de las operaciones de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles autorizadas en 2014 4

2. RESPONSABILIDAD DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA 8

3. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA 9

4. INFORME DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD 10

4.1. Fundamentos de la opinión con salvedades 10

4.2. Opinión de cumplimiento de legalidad con salvedades 13

4.3. Otros asuntos que no afectan a la opinión 13

5. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS ASOCIADOS A LAS OPERACIONES AUTORIZADAS 23

5.1. Resultados 23

5.2. Conclusiones 27

6. ANEXOS 30

7. ALEGACIONES PRESENTADAS Y TRATAMIENTO DE LAS MISMAS EN LOS SUPUESTOS QUE NO HAYAN SIDO ADMITIDAS O SE ADMITAN PARCIALMENTE 47

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	3/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ABREVIATURAS Y SIGLAS

IGBD	Inventario General de Bienes y Derechos
IGJA	Intervención General de la Junta de Andalucía
LP	Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
M€	Millones de euros
RP	Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
VNA	Valor neto actual

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	4/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

1. INTRODUCCIÓN

1 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".

Esta fiscalización se ha planificado y ejecutado como una revisión de cumplimiento de legalidad para emitir unas conclusiones sobre si estas operaciones resultan conformes en todos los aspectos significativos con las normas aplicables. También se ha fiscalizado el cumplimiento de los objetivos perseguidos con estas operaciones.

1.1. Operación de compraventa y simultáneo arrendamiento de inmuebles (sale and leaseback)

2 La operación de compraventa y simultáneo arrendamiento de bienes inmuebles se conoce como "sale and leaseback". En esta operación, el propietario, en este caso la Junta de Andalucía, vende inmuebles a un tercero, quién a su vez los arrienda al vendedor durante un periodo determinado.

3 Esta operación implica la realización simultánea de dos negocios jurídicos o formalización de dos contratos: uno de compraventa y otro de arrendamiento. Si bien es una única operación, cada contrato está sometido a su propio régimen normativo y conllevan consecuencias jurídicas y una ejecución independiente el uno del otro. Por una parte, el contrato de compraventa se perfecciona con el cumplimiento de las contraprestaciones en él previstas y, por otro lado, el contrato de arrendamiento se ejecuta según las cláusulas estipuladas y durante el tiempo establecido en el mismo.

4 La enajenación realizada mediante un contrato de compraventa y el posterior arrendamiento de inmuebles responden a un contrato privado que se somete a las reglas propias de la contratación de derecho privado (artículo 4.1.p del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público).

Cuestión distinta es que la gestación de la operación contractual debe sujetarse a un procedimiento administrativo en cuanto a la debida conformación de la voluntad administrativa, pues la Administración ha de sujetar siempre su actuación a reglas procedimentales preestablecidas, en este caso propias de la legislación patrimonial.

1.2. Antecedentes en la Junta de Andalucía

5 El amparo normativo que posibilita la enajenación directa y a título oneroso de aquellos inmuebles que autorice el Consejo de Gobierno así como la autorización para celebrar contratos de arrendamiento de hasta treinta y cinco años de duración de los inmuebles enajenados, aparecen recogidos por primera vez en el ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la Disposición Adicional Segunda del Decreto-Ley 5/2010, de 27 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de ordenación del sector público,

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	5/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

que establecía como únicas posibles adquirentes de tales bienes a la "Sociedad de Gestión, Financiación e Inversión Patrimonial, S.A." (SOGEFINPA) y a la "Empresa Pública de Gestión de Activos S.A.", ambas empresas públicas de la Junta de Andalucía.

6 Posteriormente, la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía, ha redactado el artículo 88 bis de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LP), de la siguiente forma:

"Podrá acordarse la enajenación de bienes inmuebles del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía con reserva del uso temporal de los mismos, total o parcial, cuando por razones debidamente justificadas resulte conveniente para el interés público y así lo autorice el Consejo de Gobierno. Esta utilización temporal podrá instrumentarse a través de la celebración de contratos de arrendamiento, de corta o larga duración, o cualesquiera otros que habiliten para el uso de los bienes enajenados, simultáneos al negocio de enajenación y sometidos a las mismas normas de competencia y procedimiento que éste. Se exigirá autorización por norma con rango de Ley cuando el importe del bien sea superior a veinte millones de euros.

Lo previsto en el párrafo anterior podrá también aplicarse a los bienes inmuebles pertenecientes a Entidades públicas dependientes de la Comunidad Autónoma."

7 Las sucesivas leyes del presupuesto de nuestra Comunidad Autónoma que se han dictado desde entonces han seguido recogiendo esa autorización para operaciones de enajenación de inmuebles y simultáneo arrendamiento, con la particularidad de que los adquirentes de los inmuebles podían ser, no sólo las mencionadas entidades instrumentales de la Junta de Andalucía, sino cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

8 Hasta el ejercicio 2014 las únicas operaciones materializadas han sido la venta de cinco inmuebles en 2010 por 72.000.364,20 € y otros tres en 2011 por 21.044.026,58 € a la "Empresa Pública de Gestión de Activos S.A."[1]. La duración de los contratos de arrendamiento ha sido de 15 y 20 años, respectivamente, con la posibilidad de cinco prórrogas anuales. Estas operaciones fueron autorizadas por los Acuerdos del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 9 de noviembre de 2010 y 1 de marzo de 2011, respectivamente. Debe resaltarse que este último Acuerdo autorizaba la enajenación de 94 inmuebles y sólo se vendieron los tres señalados.

1.3. Operaciones del ejercicio 2014

9 La Comunidad Autónoma de Andalucía ha diseñado y adaptado estas operaciones para que sean aceptadas por el Comité Técnico de Cuentas Nacionales (formado por el Banco de España, la Intervención General de la Administración del Estado y el Instituto Nacional de Estadística) como venta de activo, para lo cual el contrato de arrendamiento debe ser tratado como operación de arrendamiento operativo, en virtud de lo dispuesto en la parte VI.2 del "Manual on Government Deficit and Debt", editado por Eurostat, tanto en lo relativo a los acuerdos del tipo "sale and leaseback" como en el apartado VI.3.1.4. referente a las operaciones de arrendamiento.

[1] Esta empresa pública ha sido objeto de informe de fiscalización de regularidad, aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía celebrado el 11 de noviembre de 2015.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	6/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Esta consideración implica que la venta de inmuebles se registre como un ingreso de la Administración vendedora, disminuyendo la formación bruta de capital fijo, y los pagos por arrendamiento de dichos inmuebles se registren como gastos en concepto de consumos intermedios de la Administración en calidad de arrendataria. Ambas operaciones tendrán incidencia en la capacidad / necesidad de financiación (superávit / déficit) de la Administración.

10 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."*

11 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 LP, se ha dictado Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 28 de enero de 2014, por el que se autoriza la enajenación de los inmuebles del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se indican en su anexo. Este anexo relaciona 75 inmuebles, detallando su número de inventario, la dirección y la provincia.

12 Tramitado el preceptivo procedimiento de conformidad con los artículos 184 y 185 del 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[2] relacionados en su anexo I y se aprueban las condiciones recogidas en los documentos contractuales de sus anexo II y III. 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.

13 Por último, debe reseñarse que la Ley del Presupuesto de 2015 prevé la misma autorización de 2014, sin embargo el Presupuesto no recoge previsión de ingresos al respecto. Tampoco la información publicada sobre la liquidación presupuestaria de 2015 pone de manifiesto que se haya producido alguna operación similar. En cuanto a 2016, la Ley del Presupuesto vuelve a recoger idéntica autorización aunque el Presupuesto tampoco prevé ingresos por estos conceptos.

[2] El Acuerdo de 28 de enero de 2014 del Consejo de Gobierno autorizó la operación para 75 inmuebles. Posteriormente, cinco de ellos no han formado parte del lote de 70 inmuebles enajenados.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	7/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

1.4. Consideraciones sobre los procedimientos relativos a los expedientes de las operaciones de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles autorizadas en 2014

14 Como consideración previa y según los términos expuestos en el punto 9 de este informe, el procedimiento analizado está dirigido a garantizar que la operación puede catalogarse como arrendamiento operativo, según las reglas del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales. Para ello, la propiedad económica de los inmuebles, al igual que la propiedad legal, pertenecen a la arrendadora (y compradora, al ser una operación de "sale and leaseback). En el epígrafe 4.3.3 se analiza el contenido del informe emitido por el Comité Técnico de Cuentas Nacionales al respecto de esta operación, en el cual se relacionan los criterios utilizados por este órgano para catalogar la operación como arrendamiento operativo.

1.4.1. Primer expediente

15 En cumplimiento del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de enero de 2014, la Consejería de Hacienda y Administración Pública promulgó la Orden de 17 de junio de 2014, por la que se acuerda la enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles relacionados en su Anexo I y se aprueba el clausulado de los contratos de compraventa y arrendamiento.

En el anexo I de esta orden, se fija, para cada uno de los 70 inmuebles detallados, el importe mínimo para su venta, que se corresponde con un valor de tasación, así como la cuantía de la renta anual del arrendamiento, para un plazo de 20 años.

La operación se hace en relación a todos los inmuebles, como un solo lote, y por un precio mínimo global de venta de 325.525.827 €, impuestos excluidos. La renta neta anual de arrendamiento fijada para el primer ejercicio es de 23.603.083 €. El anexo II de la Orden determina las "reglas aplicables al proceso para la selección de la oferta más ventajosa".

16 La Dirección General de Patrimonio instruyó el correspondiente procedimiento, tramitando un expediente administrativo, de conformidad con lo previsto en los artículos 184 y 185 del RP, y con sujeción a las reglas establecidas en la referida Orden de 17 de junio de 2014.

17 Según información obrante en este expediente, la Junta de Andalucía disponía de 326 edificios administrativos en propiedad (sedes de servicios centrales, servicios periféricos y agencias, no incluyéndose en este dato los edificios destinados a otros usos tales como centros educativos, sedes judiciales, centros sanitarios, etc.) con una superficie construida total de 666.727,70 m^2. Los 70 inmuebles incluidos en esta operación representan el 21,47% de la cifra de edificios administrativos y tienen una superficie construida de 259.070,09 m^2, lo que supone el 38,86% del total.

18 La tasación, realizada mediante informe técnico de fecha 13 de marzo de 2014, suscrito por una sociedad de tasaciones inmobiliarias contratada a tal efecto y aprobada por Resolución de la Dirección General de Patrimonio, de 26 de mayo de 2014, ascendió a un valor global para los 70 de inmuebles, impuestos excluidos, de 325.525.827,03 € de venta.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	8/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

El encargo efectuado por la Dirección General de Patrimonio a la sociedad tasadora tenía por objeto *"realizar una estimación de:*

- *un valor de carácter exclusivamente patrimonial*
- *de una renta anual de un posible arrendamiento en las circunstancias actuales (a largo plazo) de algunos inmuebles situados en la Comunidad Andaluza."*

Según expone el informe de la sociedad tasadora, para la realización del trabajo utilizaron dos métodos para el cálculo de los valores: la capitalización de rentas perpetuas y la actualización de rentas para el valor de rentas a 20 años.[3]

Esta sociedad tasadora estimó los siguientes valores para el total de los 70 inmuebles objeto de la operación fiscalizada:

- método de capitalización:
  - valor de mercado de las rentas perpetuas: 325.525.827,03 €.
  - renta neta anual de arrendamiento: 23.603.083 €.
    Este es el precio mínimo de venta y la renta neta anual por los que se puso en marcha la operación a través de la Orden de 17 de junio de 2014.
- método de actualización: valor de mercado a 20 años: 253.930.776,18 €.

19 Las cantidades de las ofertas vinculantes presentadas al amparo del procedimiento iniciado por la Orden de 17 de junio de 2014 coinciden con los importes de la cuota anual de arrendamiento y del precio mínimo global de venta recogidos en la referida orden.

20 Posteriormente, mediante Resolución de 3 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Patrimonio, se acordó el archivo de este expediente por *"la inadmisión de las propuestas por considerar la Comisión Técnica, reunida a estos efectos, que las mismas no reúnen los requisitos mínimos para su consideración, adoleciendo de defectos u omisiones no subsanables"*. El acta de Comisión Técnica[4] celebrada el 2 de septiembre de 2014 añade que ninguna entidad participante ha aportado el resguardo acreditativo de haber constituido la garantía correspondiente al 5% del precio mínimo de venta fijado.

[3] El método de capitalización de las rentas perpetuas se emplea para estimar tanto valores de mercado como otros valores, analizando la información relevante existente en el mercado. Este enfoque considera el valor calculado como una creación de expectativas de beneficios o flujos de renta futuros. Esta metodología, señala el informe de la tasadora, es admisible y utilizada generalmente en el mercado tanto para estimaciones iniciales como para cuando se cumplen determinadas condiciones, entre las que se encuentran que se trate de inmuebles de reciente construcción y que no necesiten reinversión, y que el arrendamiento pactado sea a un largo plazo, con un inquilino de reconocida calidad y solvencia, y disponiendo de las oportunas garantías de cobro para el arrendador.
El método de actualización utilizado para el cálculo del valor teórico a 20 años está basado en el principio de anticipación y es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a determinados derechos reales. Este importe vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble y se denomina valor por actualización. Sirve para determinar el valor mínimo al que podrán comercializarse los inmuebles. Estas estimaciones tienen un carácter patrimonial válido como referencia para uso interno de la Junta de Andalucía.

[4] La Orden de 17 de junio, que incluye las reglas aplicables al proceso para la selección de la oferta más ventajosa, prevé que la Consejería de Hacienda y Administración Pública estará asistida por una Comisión Técnica, que es el órgano competente para la valoración de ofertas y propuesta de adjudicación. La Comisión Técnica estará presidida por la persona titular de la Dirección General de Patrimonio y se compondrá de, al menos, cuatro vocales designados por la presidencia, figurando obligatoriamente el titular de la Dirección General de Política Financiera y personal técnico especializado de la Secretaría General de Finanzas y Patrimonio y de la Dirección General de Patrimonio.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	9/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

1.4.2. Segundo expediente

21 Cinco días después, mediante una nueva Resolución de 8 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Patrimonio, en base a la habilitación conferida en el Acuerdo de 28 de enero de 2014 del Consejo de Gobierno, y de conformidad con lo previsto en los artículos 184 y 185 del RP, se incoa un nuevo expediente para la enajenación directa y simultáneo arrendamiento de determinados inmuebles del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, relacionados en su anexo I, y se ordena *"por razones de eficacia, celeridad y economía, la conservación de todos los actos administrativos integrantes del expediente instruido anteriormente, siempre que no se vean afectados por las modificaciones que se pudieran introducir en los términos y condiciones en los que se culminará este nuevo expediente".* La resolución señala que, aunque se haya archivado el primer expediente, existen posibles interesados en la operación.

22 El anexo de esta resolución detalla los siguientes actos administrativos que se mantienen:

- El Acuerdo de Consejo de Gobierno de 28 de enero de 2014.
- Actuaciones preparatorias para la depuración física y jurídica de los inmuebles, así como la incorporación de los datos pertinentes del Inventario General de Bienes y Derechos, de los Registros de la Propiedad y de la Oficina Virtual del Catastro.
- Informe técnico de la tasación de 13 de marzo de 2014 (ver punto 18).
- Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía relativo a la desafectación y declaración de alienabilidad de los inmuebles.

23 Este nuevo expediente incluye memoria justificativa de los siguientes procedimientos:

- Negociación, llevada a cabo con el mayor número posible de inversores interesados, a los que se les exige acuerdo de confidencialidad.
- Valoración de ofertas, utilizando simulaciones de diversos escenarios a partir de la renta anual de arrendamiento del primer año, los gastos que asume el inversor, su evolución, la tasa de descuento, el valor neto actualizable y la rentabilidad a obtener por el inversor (conocida como yield).
- Análisis y propuesta de adjudicación a partir de los resultados anteriores.

24 En el procedimiento incoado a partir de la Resolución de 8 de septiembre de 2014 del Director General de Patrimonio y de la revisión de los documentos obrantes en el expediente, no se prevé la asistencia de ningún órgano técnico o de personal ajeno a la Dirección General de Patrimonio, que asista en las labores de valoración de ofertas y propuesta de adjudicación.

Los documentos relativos a los procesos de negociación, valoración de ofertas y análisis y propuestas de adjudicación son profusos y pródigos en detalles en relación a estos procesos. La cantidad y calidad del trabajo detallado evidencia la participación activa de personal de la Dirección General de Patrimonio, cuyo titular firma estos documentos.

En todo caso, debe resaltarse que los artículos 187 a 191 del RP prevén la participación de una mesa de contratación en el procedimiento de enajenación mediante subasta, elemento que no sería exigible en el procedimiento de enajenación directa objeto de fiscalización.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	10/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

25 A pesar de conservarse en el expediente el informe de la sociedad tasadora de 13 de marzo de 2014, con base en el punto 4 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley del Presupuesto de 2014 y en los artículos 184 y 185 del RP, se aprueba nueva tasación de los inmuebles mediante Resolución, de 3 de noviembre de 2014, de la Dirección General de Patrimonio, visto dicho informe y, como expone la referida resolución, *"teniendo en cuenta la actual situación del mercado inmobiliario, los productos demandados, los niveles de precios, el volumen de oferta y demanda y para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 182 y 185 del Reglamento de Patrimonio"*.

El valor total de la nueva tasación de los 70 inmuebles asciende a 300.000.000 €, cifra inferior al valor de mercado de las rentas perpetuas (325.525.827 €) y superior al valor de mercado a 20 años (253.930.776 €), establecidos inicialmente por la sociedad tasadora.

26 En este segundo expediente, todas las ofertas iniciales presentadas fueron superiores a este importe, resultando que como consecuencia del procedimiento de negociación llevado a cabo, tendente a considerar esta operación como arrendamiento operativo (plazo, actualización de rentas, reparto de los gastos de mantenimiento, etc.), todos los inversores presentaron oferta final reducida a estos 300.000.000 €. En cuanto a la renta anual de arrendamiento, tanto las ofertas iniciales como las finales proponían una cuota para el primer año de 23.603.083 €, cantidad que ha permanecido invariable desde el inicio de todo el procedimiento.

27 Mediante 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 relacionados en su anexo I y se aprueban las condiciones recogidas en los documentos contractuales de sus anexo II y III. La publicidad de esta adjudicación se materializa mediante la Resolución de 4 de febrero de 2015, de la Dirección General de Patrimonio, por la que se hace pública la enajenación y simultáneo arrendamiento que se cita, la cual señala que se adjudica el contrato a "Inversiones Holmes, Sociedad de Responsabilidad Limitada", por un importe total de venta de 300.000.000 €, impuestos de aplicación que gravan la transmisión excluidos.

28 La escritura de compraventa se formaliza el 19 de diciembre de 2014.

Simultáneamente, con la misma fecha, se firma el contrato de arrendamiento, tanto de sus condiciones generales para los 70 inmuebles, como de las condiciones particulares de cada edificio. Los contratos de alquileres se suscribieron por la renta neta anual determinada por la sociedad tasadora en su informe técnico de 13 de marzo de 2014, por importe global de 23.603.083 €, con actualizaciones anuales en la forma prevista en la cláusula 6.1 del referido contrato.

29 Como elemento transversal del procedimiento seguido, tanto en el primer como en el segundo y definitivo expediente, cabe destacar que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 162/2006, de 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económico-financiera, la Dirección General de Patrimonio elaboró la pertinente memoria económica de cada expediente.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	11/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Dichos documentos señalan que los datos económicos de los expedientes de 2014 parten de los que sirvieron de base en la tramitación del expediente de 2011, incoado a partir del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 1 de marzo de 2011. Entre ellos cabe destacar una memoria justificativa y un informe sobre el proceso y situación de la operación de venta y simultáneo arrendamiento de aquel año, emitidos por la Dirección General de Finanzas, y sobre todo, una memoria económica de dicha operación elaborada por dos consultoras contratadas a propósito.

Esta memoria describe la operación, sus objetivos, los criterios para su tratamiento favorable como arrendamiento operativo, los activos involucrados, la determinación de la renta de alquiler, la actualización y pagos de dicha renta, los impuestos asociados, el plazo del contrato, los ingresos por venta esperados, los costes transferidos al arrendador, el análisis financiero desde la perspectiva de la Junta de Andalucía y las proyecciones financieras desde el punto de vista del inversor.

2. RESPONSABILIDAD DE LOS ÓRGANOS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

30 De acuerdo con la normativa citada en el epígrafe anterior, la responsabilidad para tramitar los expedientes de las operaciones fiscalizadas corresponde a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía.

Además, la tramitación de los expedientes requiere la emisión de diversos informes del Gabinete Jurídico, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, de la Dirección General de Presupuestos y de la propia Dirección General de Patrimonio, todos ellos órganos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

31 Las competencias de la Dirección General de Patrimonio se establecen en el Decreto 156/2012, de 12 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, y en la Orden de 26 de noviembre de 2012, por la que se delegan y se atribuyen competencias en diversas materias en órganos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública y de sus entidades instrumentales[5].

32 La Dirección General de Patrimonio debe garantizar que las operaciones de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de inmuebles autorizadas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en 2014 y la información contenida en los expedientes administrativos resultan conformes con las normas aplicables. Así mismo, son responsables del sistema de control interno que consideren necesario para garantizar que estas operaciones fiscalizadas estén libres de incumplimientos legales y de incorrecciones materiales debidas a fraude o error.

33 Por otra parte, el Consejo de Gobierno debe garantizar que las operaciones autorizadas mediante su Acuerdo de 28 de enero de 2014 cumplan los objetivos señalados en el mismo, para ello el propio acuerdo habilita *"a la persona titular de la Consejería de Hacienda y Administración Pública para dictar los actos y realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución del presente Acuerdo."*

[5] El Decreto 156/2012 ha sido derogado por el Decreto 206/2015, de 14 de julio, mientras que la Orden de 26 de noviembre de 2012 ha sido modificada por la Orden de 28 de julio de 2015.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	12/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

3. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

34 La responsabilidad de la Cámara de Cuentas de Andalucía es expresar una opinión sobre la legalidad de las operaciones de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de inmuebles autorizadas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en 2014, y unas conclusiones sobre el cumplimiento de los objetivos perseguidos con estas operaciones, basada en la fiscalización realizada.

35 La presente fiscalización se ha llevado a cabo de conformidad con los principios fundamentales de fiscalización y las guías prácticas de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo. Dicha normativa exige que la Cámara de Cuentas de Andalucía cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la fiscalización con el fin de obtener una seguridad razonable de que las operaciones analizadas resulten, en todos los aspectos significativos, conforme con la normativa aplicable y con los objetivos previstos.

36 Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre la legalidad y el cumplimiento de los objetivos de las operaciones fiscalizadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incumplimientos significativos de la legalidad. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para garantizar dicho cumplimiento, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar unas conclusiones sobre la eficacia del control interno de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.

37 En relación con el cumplimiento de los objetivos de las operaciones fiscalizadas, el artículo 88 bis de la LP señala que podrá acordarse la enajenación de bienes inmuebles del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía cuando, por razones debidamente justificadas, resulte conveniente para el interés público. Estas razones y su pertinente conveniencia se pueden asimilar con los objetivos y el marco de política económica que han promovido esta operación de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de inmuebles de la Junta de Andalucía.

Además, el propio Acuerdo de 28 de enero de 2014, del Consejo de Gobierno, señala que *"se trata de una medida que tiene como objetivo fundamental la obtención de nuevas fuentes de ingresos para el Presupuesto de la Junta de Andalucía, persiguiendo, además una mayor eficiencia en la gestión de los recursos públicos y una mayor racionalización del gasto. Esta medida se enmarca dentro de una política que persigue adecuar la actividad financiera del sector público a las nuevas necesidades de la Hacienda Pública, mediante la rentabilización del patrimonio inmobiliario de la Administración de la Junta de Andalucía".*

38 Como criterio de auditoría, se solicitó a la Dirección General de Patrimonio cualquier documento, memoria, estudio o informe económico que valorara los objetivos anteriormente expuestos. Como respuesta, este centro directivo ha expuesto diversas consideraciones para justificar la promulgación de los objetivos de la operación fiscalizada, así como la necesidad de acometerla en beneficio del interés público.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	13/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Entre estos informes debe destacarse la entrega en abril de 2016, por parte de la Dirección General de Patrimonio, de un Informe de la Secretaría General de Hacienda de la Consejería de Hacienda y Administración Pública sobre *"la necesidad de la operación de venta y arrendamiento simultáneo materializada por la Comunidad Autónoma en el ejercicio 2014"*. El objeto de este informe es contextualizar esta operación desde la vertiente fiscal, social y de política económica, valorando los costes de oportunidad derivados de su no realización.

39 En cada uno de los epígrafes en los que se exponen los resultados de la fiscalización se hace referencia a la metodología, criterios, fuentes de información, normativa, etc., utilizados para obtener las evidencias que los soportan. Se considera que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar los resultados y conclusiones de este informe.

Los trabajos de fiscalización han concluido en abril de 2016.

40 La lectura adecuada de este Informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier conclusión hecha sobre un epígrafe o párrafo concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

4. INFORME DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD

4.1. Fundamentos de la opinión con salvedades

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

4.1.1. Desafectación y declaración de alienabilidad

42 Los bienes inmuebles objeto de las operaciones fiscalizadas tenían carácter demanial y están destinados a sedes administrativas de la Junta de Andalucía.

43 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.

El segundo párrafo de este artículo 86 establece que *"los expedientes de enajenación de bienes del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán tramitarse aún cuando los bienes se mantengan afectados a un uso o servicio público siempre que se proceda a su desafectación antes de dictar la resolución o acto aprobatorio de la enajenación"*.

En el informe–propuesta de 9 de enero de 2014, de la Dirección General de Patrimonio, sobre la desafectación y declaración de alienabilidad de estos inmuebles, se ponía de manifiesto que, de acuerdo con el artículo referido anteriormente, *"el acto administrativo por el que se proceda a desafectar y declarar alienables los bienes inmuebles que finalmente se enajenen, se adoptará con la misma fecha en la que se dicte la resolución o acto aprobatorio de la enajenación"*.[6]

[6] Párrafo añadido por alegación presentada.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	14/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

44 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.

El Informe del Gabinete Jurídico advierte que, de conformidad con el citado artículo 86, la desafectación de los bienes debe ser previa y no simultánea a la aprobación de su enajenación.[7]

Además, el informe del Gabinete Jurídico señala que no consta que se haya practicado el trámite de audiencia a los interesados y a los departamentos o entidades afectos, previsto en el último párrafo del artículo 129 del RP. Esta omisión estaría fundamentada en el artículo 84.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según el cual *"se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado"*.

45 Por todo ello, 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.

46 Por tanto, la desafectación y declaración de alienabilidad fueron 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.[8]

4.1.2. Registro y diferencias relativas a la superficie

47 Según el artículo 11 de la LP, la Consejería de Hacienda, por medio de la Dirección General de Patrimonio, es la competente para el ejercicio de las facultades que como titular de bienes y derechos patrimoniales corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

48 Asimismo, de conformidad con los artículos 14 a 16 de la referida Ley, a la Dirección General de Patrimonio le compete confeccionar el Inventario General de Bienes y Derechos (en adelante IGBD) de la Comunidad Autónoma y de las Entidades de Derecho público dependientes de la misma, relacionándolos separadamente y atendiendo, al menos, a su naturaleza, condición de dominio público o privado, destino, adscripción, forma de adquisición, contenido y valor. En él se ha de tomar razón de cuantos actos se refieran al Patrimonio.

La Dirección General de Patrimonio puede recabar de los distintos Departamentos y Organismos la colaboración que considere necesaria para actualizarlo. El IGBD tiene carácter de público y el sistema de acceso a los particulares se ajustará a lo que dispongan las normas de desarrollo del artículo 105 b) de la Constitución.

[7] Párrafo añadido por alegación presentada.
[8] Punto modificado por alegación presentada.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	15/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

49 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 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.

Estas incidencias y el procedimiento de auditoría se detallan en el anexo I.

50 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.

51 En consecuencia, los inmuebles se enajenan como "cuerpo cierto", introduciéndose, en la cláusula 5.10.1 "Diferencias de superficie", de la escritura de compraventa, que "*en caso de que existiera una diferencia entre la superficie real de un inmueble y aquella que consta inscrita en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, dicha diferencia no tendrá ningún efecto en la presente compraventa ni en el Precio, ni se atenderá como un incumplimiento de las Manifestaciones ni Garantías ni como un daño indemnizable, dada la transmisión de los Inmuebles como cuerpo cierto*".

4.1.3. Valoración de los inmuebles y tratamiento contable de las operaciones

52 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.

53 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 €).

54 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 €.

Los cálculos, detalles y aclaraciones relativas a estos puntos se detallan en el anexo II.

55 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.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	16/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4.2. Opinión de cumplimiento de legalidad con salvedades

56 En opinión de la Cámara de Cuentas de Andalucía, excepto por las salvedades descritas en el epígrafe "Fundamentos de la opinión con salvedades", 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.

4.3. Otros asuntos que no afectan a la opinión

4.3.1. Grupo empresarial

57 Aunque las negociaciones y la propuesta primera de adquisición fueron realizadas por el inversor W.P. Carey[9], la propuesta definitiva de adquisición de los inmuebles y posterior arrendamiento, así como la formalización de los respectivos contratos, se realiza con la entidad Inversiones Holmes S.L., propiedad 100% de W.P.Carey. Asimismo, la depositante de la fianza de 15.000.000 € y la que paga los 300.000.000 € del valor de la compraventa descontada dicha fianza es la filial Inversiones Holmes S.L.

58 Se trata de un "grupo empresarial"[10], en el que la entidad filial es un instrumento de la matriz, esto es, un departamento o estructura auxiliar de la multinacional propietaria. Esta relación de instrumentalidad se observa cuando se comprueba que pese a que Inversiones Holmes S.L. contaba con 3.000 € de capital social suscrito al momento de su constitución, abona la fianza constituida durante la operación y el precio del contrato.

59 Respecto a la sociedad Inversiones Holmes S.L., cabe señalar que se creó el 18 de noviembre de 2014 y que W.P. Carey adquirió el 100% de su capital el día 28 de mismo mes y año. Todo ello, por tanto, en fechas muy próximas a la formalización de los siguientes hitos relevantes de las operaciones analizadas:

- 3 de diciembre de 2014: Constitución de la fianza de 15.000.000 €.
- 5 de diciembre de 2014: Adjudicación del contrato.
- 19 de diciembre de 2014:
    - Escritura de compraventa.
    - Contrato de arrendamiento.
    - Pago de 285.000.000 € en concepto de compraventa, que junto a la aplicación de la fianza al precio de venta, completa los 300.000.000 €.
    - Emisión de la factura de compraventa.

[9] Este grupo inversor informa en su web de esta inversión: http://www.wpcarey.com/Our-Firm/Portfolio.

[10] Nuestro Ordenamiento jurídico reconoce esta realidad económica, hasta hace poco ignorada jurídicamente. Y aun cuando no existe una disciplina sistemática sobre los grupos de empresas que establezca un concepto uniforme válido para todos los supuestos, situaciones y efectos, si se cuenta con un concepto jurídico general que delimita la figura y le otorga eficacia jurídica. Así, tras la reforma del Código de Comercio por la Ley 16/2007, de 4 de julio de de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, se llegó a un concepto de grupo empresarial definido en función del concepto de «control económico».

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	17/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4.3.2. Registro y diferencias relativas a la superficie

60 La Dirección General de Patrimonio, de conformidad con los artículos 14 a 16 de LP, confecciona el Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) de la Comunidad Autónoma y de las Entidades de Derecho Público dependientes de la misma.

Además, este centro gestor, como prevé el artículo 69 de la LP, promueve la inscripción en los registros públicos de los bienes de dominio privado y de los actos que sobre los mismos se dicten, ajustándose a las normas estatales sobre la materia.

Sin embargo, el IGBD difiere de los demás registros oficiales, al registrarse la superficie total de cada inmueble, sin hacer distinción entre las superficies correspondientes al suelo y a las construcciones o edificaciones existentes. Además de ello, el IGBD presenta otras carencias de información, que si bien no son relevantes, no han permitido contrastarlas con los demás registros. El detalle de estas diferencias y carencias se expone en el anexo I.

4.3.3. Tratamiento de las operaciones en las cuentas nacionales

61 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, respecto a la información suministrada por la Intervención General de la Junta de Andalucía, consistente en la escritura de compraventa y las condiciones generales del contrato de arrendamiento, firmados el 19 de diciembre de 2014 y las condiciones particulares de este último (sin contenido ya que se cumplimentará para cada uno de los inmuebles), 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."*

62 El informe señala también que *"el análisis de las Condiciones Generales indica que la operación debe ser tratada como un arrendamiento de tipo operativo, por lo que se considera que la propiedad económica del inmueble, al igual que la propiedad legal, pertenece a la Arrendadora. 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."*

El registro presupuestario del ingreso y de los gastos se ha detallado en el punto 9 del Anexo II y el impacto en el déficit se ha cuantificado en el punto 116, observándose en ambos casos la adecuación a las consideraciones de este Comité.

63 Además, este informe incluye una valoración de las principales características del contrato de arrendamiento, de las cuales se destacan las siguientes por su impacto en la operación fiscalizada.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	18/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

64 El plazo inicial del arrendamiento de 20 años es prorrogable anualmente hasta un periodo máximo de 25 años. Este informe señala que mediante escrito de la Dirección General de Patrimonio de 24 de febrero de 2015, 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.

65 El informe señala que 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 actualización anual de enero de 2016 será el IPC del periodo "octubre 2014 a octubre 2015". Según documentación acreditativa del IPC, este es el -0,7%, por lo que procede aplicar el 1,5% previsto en el contrato de arrendamiento.

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 atenido a las consideraciones del informe del Comité Técnico de Cuentas Nacionales. En el anexo V se presenta el detalle de estos cálculos.

Como ejemplo cabe señalar que la aplicación del % de variación de 2016 (-0,7%) supondría bajar la renta de los ejercicios 2016 a 2015 en 185.211,58 €, en vez de incrementarla en 354.046,24 €, además del consiguiente efecto acumulado para el año siguiente.

66 No obstante todo lo anterior, en el informe se hace constar que, en el ámbito del seguimiento sobre finanzas públicas que las autoridades estadísticas europeas realizan a los Estados Miembros de la Unión Europea, en el contexto del Protocolo sobre Procedimiento del déficit excesivo en la Unión Europea, las conclusiones relativas a este contrato están supeditadas a un posible análisis del mismo por parte de Eurostat, quién podría proponer una modificación de la metodología utilizada para la evaluación del contrato, lo que supondría realizar un nuevo análisis sobre la base de otros criterios que podría alterar el resultado dado por el Comité.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	19/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4.3.4. Fiscalidad de la compraventa

67 Conforme se determina en la estipulación 3.12 Tributos (v), de la escritura de compraventa, fiscalmente la operación se concretó en los términos que se exponen y analizan a continuación.

4.3.4.1. Operación sujeta a IVA

68 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 mediante dicha escritura 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.

69 De acuerdo con el artículo 4.1 de la Ley del IVA, *"estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan a favor de los propios socios, asociados, miembros o participes de las entidades que las realicen"*.

70 Por lo tanto, el análisis de la operación desde el punto de vista de sujeción al IVA debe hacerse teniendo en cuenta la peculiaridad de que se trata de una operación realizada por una Administración Pública.

71 A estos efectos, el artículo 13.1 de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido establece que:

"Los Estados, las regiones, las provincias, los municipios y los demás organismos de Derecho público no tendrán la condición de sujetos pasivos en cuanto a las actividades u operaciones en las que actúen como autoridades públicas, ni siquiera en el caso de que con motivo de tales actividades u operaciones perciban derechos, rentas, cotizaciones o retribuciones.

No obstante, cuando efectúen tales actividades u operaciones deberán ser considerados sujetos pasivos en cuanto a dichas actividades u operaciones, en la medida en que el hecho de no considerarlos sujetos pasivos lleve a distorsiones significativas de la competencia.

En cualquier caso, los organismos de Derecho público tendrán la condición de sujetos pasivos en relación con las actividades que figuran en el anexo I, excepto cuando el volumen de éstas sea insignificante."

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	20/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

72 Este precepto comunitario ha sido objeto de interpretación en diversas sentencias del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas[11]. Conforme a las mismas, dos son los requisitos que abrirían paso a la aplicación del artículo 13.1 de la Directiva 2006/112, excluyendo a los entes públicos de su consideración como sujetos pasivos del IVA:

a) Que quien realice la operación sea un órgano de Derecho público
b) Que dicha operación se realice en su condición de autoridad pública.

73 Sobre qué ha de entenderse por *"actividades en su condición de autoridad pública"*, el Tribunal de Justicia ha manifestado[12] que esta Directiva "*… supedita la no imposición de los organismos de Derecho público al requisito de que actúen "en el ejercicio de sus funciones públicas", …".*

74 A partir de aquí, y como señala la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Administración Pública (consulta V017-08) cabe concluir que los entes de Derecho Público que ajustan su funcionamiento al derecho administrativo no han de sujetar sus operaciones al IVA, aun cuando dicha conclusión pudiera matizarse caso que se generara grave distorsión de la competencia. Ello, en su caso, podría dejar la puerta abierta a la tributación por Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

75 Así lo que debe hacerse es comprobar si se esta operación se trata de un supuesto de actuación de un ente público sujeto a derecho administrativo. Como se anticipó en el punto 4 de este informe, la enajenación realizada mediante contrato de compraventa y posterior arrendamiento de inmuebles, responde a un típico contrato privado que se somete a las reglas propias de la contratación de derecho privado, siendo ajena dicha actuación a los postulados propios del Derecho Público.[13]

[11] Por todas, baste la cita de la sentencia de 26 de marzo de 1987, cuando señala que:
"21. El análisis de este precepto a la luz de los objetivos de la Directiva pone de manifiesto que deben reunirse acumulativamente dos requisitos para que pueda aplicarse la exención; a saber, el ejercicio de actividades por parte de un organismo público y el ejercicio de actividades en su condición de autoridad pública; lo que, por una parte, significa que todas las actividades ejercidas por los organismos de Derecho público no quedan automáticamente exentas, sino únicamente las que corresponden a su misión específica de autoridad pública (véase la sentencia de 11 de julio de 1985, Comisión contra la República Federal de Alemania, 107/84, Rec. 1985, p. 2663) y, por otra, que una actividad ejercida por un particular no queda exenta del IVA por el mero hecho de que consista en actos cuya ejecución entra dentro de las prerrogativas de la autoridad pública".

[12] Sentencias de 15 de mayo de 1990, Asunto C-4/89; 17 de octubre de 1989, Asuntos acumulados C-231/87 y 129/88 y, en concreto, los apartados 15, 16 y 24 de esta última sentencia.

[13] El Tribunal Económico Administrativo Central, en su Resolución de 24 de julio de 2007n (asunto 00/4338/2004), partiendo de este concepto legal, considera sujeta al IVA la enajenación mediante subasta de parcela perteneciente al Patrimonio de Estado, por considerar que efectivamente existía actividad económica a los efectos del IVA, por cuanto se produce ordenación de medios materiales y personales en la gestión de dichos bienes, y puesta en el mercado de los mismos con el fin de maximizar su rentabilidad, lo que determina que se trate de una actividad económica a efectos del IVA, y por lo tanto sujeta a dicho impuesto.
Igualmente, la consulta vinculante V0402-08, de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en relación con la transmisión de solares integrados en el Patrimonio del Estado, que haciéndose eco de la Resolución anteriormente citada, afirma la sujeción al IVA de las enajenaciones de bienes inmuebles de diversa naturaleza, tales como fincas rusticas, solares o edificios de diversa tipología.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	21/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4.3.4.2. Operación exenta de IVA, renuncia a dicha exención e inversión del sujeto pasivo

76 Esta operación está exenta de IVA por la aplicación del artículo 20.uno.22 de la Ley del IVA, debido a que los inmuebles vendidos fueron objeto de una anterior transmisión o bien habían sido utilizados ininterrumpidamente por su propietario por un plazo superior a dos años.

77 El artículo 20.dos de la Ley del IVA señala que *"Las exenciones relativas a los números 20, 21 y 22 del apartado anterior podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y, en función de su destino previsible, tenga derecho a la deducción del impuesto soportado por las correspondientes adquisiciones.*

Se entenderá que el adquirente tiene derecho a la deducción total cuando el porcentaje de deducción provisionalmente aplicable en el año en que se ha de soportar el impuesto permita su deducción integra, incluso en el caso de cuotas soportadas con anterioridad a la realización de entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes".

78 Los requisitos reglamentarios citados en el precepto anterior, establecidos en el artículo 8.1 del Reglamento del IVA, aprobado por Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, son los siguientes:

- La renuncia ha de comunicarse fehacientemente al adquirente con carácter previo o simultaneo a la entrega de los correspondientes bienes.
- Ha de efectuarse por operación efectuada por el sujeto pasivo.
- Deberá justificarse con una declaración suscrita por el adquirente en la que haga constar su condición de sujeto pasivo con derecho a deducción total del impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes inmuebles.

79 La renuncia a la exención, como posibilidad que puede ejercer la Junta de Andalucía, depende de la concurrencia en el adquirente, Inversiones Holmes S.L., de los requisitos del párrafo anterior. Por ello, la escritura de compraventa señala que *"La vendedora, conforme a lo prevenido en el artículo 20, dos de la citada Ley, renuncia expresamente a la exención. A tal fin, esta escritura sirve de comunicación fehaciente al adquirente, quien toma razón de la renuncia efectuada, al tiempo que manifiesta su condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial, con derecho a la deducción total del impuesto soportado por esta adquisición. Las manifestaciones de la Compradora bajo esta cláusula tienen la consideración de comunicaciones expresas y fehacientes al amparo de lo dispuesto por los artículos 8 y 24, cuatro del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del IVA."*

80 La escritura continua señalando que *"De conformidad al artículo 84, uno.2.e) de la Ley del IVA 37/1992, en su redacción dada por la Ley 7/2012, será sujeto pasivo la Compradora y por tanto la obligada al ingreso en la Hacienda Pública de la cuota resultante mediante la correspondiente declaración-liquidación, al tratarse de un entrega exenta a que se refiere el apartado 22 del artículo 20, uno, en las que el sujeto pasivo ha renunciado a la exención".*

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	22/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

81 El referido artículo 84.uno.2º.e) expone que serán sujetos pasivos *"los empresarios o profesionales para quienes realicen las operaciones sujetas al impuesto en los supuestos que se indican a continuación:*

… /…

e) Cuando se trate de las siguientes entregas de bienes:

- …

- Las entregas exentas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención."

82 Por tanto, 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 de este precepto queda reflejado en la factura de compraventa por importe de 300.000.000 €, rubricada por la Dirección General de Patrimonio con fecha 19 de diciembre de 2014.

83 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.

4.3.4.3. Tratamiento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

84 Expuesto todo lo anterior, 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.-5º del TR. de su Ley reguladora (Real Decreto Legislativo l/1993) de 24 de septiembre de 1993 y artículo 4 apartado cuatro de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;…"*

85 El referido artículo de la Ley del IVA señala que *"Las operaciones sujetas a este impuesto no estarán sujetas al concepto de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, … , cuando estén exentos del impuesto, salvo en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 20.Dos."

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	23/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

86 Por último, la escritura manifiesta la sujeción de la compradora al concepto de *"Actos Jurídicos Documentados"* sin perjuicio de lo anterior, y 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.

4.3.4.4. Informe de la Agencia Tributaria de Andalucía

87 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*

…/…".

88 Debe señalarse que lo relevante a los efectos de determinar la sujeción al impuesto es considerar si el negocio o actividad empresarial o profesional desplegada implica *"la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios»"* siendo indiferente a estos efectos cuál sea el destino de los bienes o servicios objeto del contrato

89 Por otra parte, la referencia que hace la Agencia al concepto de *"distorsión de la competencia",* no puede utilizarse con sentido *"excluyente"* de la sujeción al IVA al considerar que el arrendamiento de los inmuebles si se dedica a oficinas no afecta al ámbito del principio de competencia. Cuando el Derecho Comunitario utiliza este principio, lo hace precisamente para *"incluir"* en el ámbito de sujeción al impuesto las operaciones previamente excluidas.

90 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 €[14]. Dicho importe tendría que haber sido ingresado en la Tesorería de la Junta de Andalucía y contabilizado en el presupuesto de ingresos.[15]

[14] Artículo 7 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y el artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2009 por el que se aprueba el Texto refundido de las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma en materia de tributos cedidos.

[15] Punto modificado por alegación presentada.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	24/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4.3.5. Otras cuestiones

4.3.5.1. Diversas cláusulas del contrato de compraventa

91 En cumplimiento de la cláusula 5.10.3 sobre vicios ocultos, "*deberá la vendedora poner el inmueble en buen estado de conservación, sustituyendo las instalaciones que no funcionan, o eliminando los defectos estructurales o contaminación que afecte a los inmuebles*". Estas acciones serán por cuenta y cargo de la vendedora (la Junta de Andalucía), a partir de informes técnicos sobre la situación física y medioambiental a cargo de la compradora. Las reparaciones y sustituciones que surjan de las mismas se ejecutarán en un plazo de 5 años desde la fecha de la escritura de compraventa.

Según información suministrada por la Dirección General de Patrimonio, basada en los informes técnicos, se estiman unos costes de reparación de 7.410.708 € teniendo en cuanto lo siguiente:

- Son estimaciones de costes susceptibles de variaciones, dependiendo de las fluctuaciones de los costes de materiales y mano de obra, y de la solución definitiva elegida.
- La estimación no incluye impuestos (por ejemplo, IVA), proyectos de arquitectura y/o ingeniería, Project management cuando sea necesario, etc. Incluye solo los costes del proyecto de arquitectura (estimación) para los 8 edificios con problemas estructurales.
- El listado resumen de las incidencias en los edificios no incluye una auditoría exhaustiva de las incidencias medioambientales que pueda existir en el edificio y/o pueda haber sido incluida en los informes técnicos.

En todo caso, estas estimaciones podrían suponer mayores costes de la operación.

92 La cláusula 7ª señala que *"todos los gastos y tributos derivados de la presente compraventa serán abonados por la Compradora, excepto el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de Naturaleza Urbana, que será abonado por la vendedora.*"

En cuanto a este impuesto, la Comunidad Autónoma de Andalucía está exenta en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, concretamente en el artículo 105.2.a).

4.3.5.2. Diversas cláusulas de las condiciones generales del contrato de arrendamiento

4.3.5.2.1. Impuestos

93 La cláusula 8.1 (ii) señala que "*en particular, los tributos que en cualquier momento graven la titularidad del inmueble (incluyendo el impuesto sobre bienes inmuebles) será por cuenta y pagado por la Arrendadora, hasta el límite anual previsto en la cláusula 13 bis, pudiéndose repercutir a la Arrendataria las cantidades de dichos tributos que excedan de dicho límite.*"

La referida cláusula 13 bis indica que la Arrendadora asumirá el pago de los impuestos señalados anteriormente y el coste de los seguros del continente de los inmuebles hasta un máximo anual de 1.670.000 €. Según la información suministrada por la Dirección General de Patrimonio, el IBI ascendería a 1.105.317 €/año y el seguro a 342.543 €/año.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	25/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

94 La cláusula 8.1 (iii) relativa a "Otros impuestos", expone lo siguiente: "*Durante los primeros tres años del arrendamiento, la Arrendataria se compromete a reembolsar a la Arrendadora cualquier disminución de los ingresos netos de la arrendadora ocasionada por un cambio en las leyes fiscales españolas. A este respecto, la Arrendadora se compromete a mantener la titularidad de los inmuebles adquiridos a la Junta de Andalucía durante dicho plazo de tres años. Las partes convienen que una compañía de auditoría internacional de prestigio con sede en España seleccionada de mutuo acuerdo por las partes, realizaría en su caso, el cálculo de los nuevos impuestos resultantes con el cambio de legislación, actuando como experto y no como árbitro.*"

Esta cláusula no se ha aplicado a la fecha de terminación de los trabajo de fiscalización. Su activación implicaría la existencia de una modificación en las leyes fiscales, que supusiera una disminución de las rentas obtenidas por el arrendamiento, supuesto que, según la Dirección General de Patrimonio, no ha tenido lugar.

4.3.5.2.2. Gastos a cargo de la arrendataria y cargo de la arrendadora: ahorro de costes estimados por la Dirección General de Patrimonio

95 Los gastos a cargo de la arrendataria son, según la cláusula 9, los gastos de comunidad y los gastos por servicios y suministros con que cuenten los inmuebles (por ejemplo, electricidad, agua, gas, teléfono, etc.). Antes de la operación fiscalizada, estos gastos ya eran por cuenta de la Junta de Andalucía.

96 La cláusula 10 regula el mantenimiento de los inmuebles. El mantenimiento estructural (estructura, fachada y cubierta de los inmuebles) corresponde a la arrendadora. Se estima este ahorro de costes en 504.360 €/año. A cargo de la arrendataria, el mantenimiento incluye reparaciones por desgaste del uso, mantenimiento ordinario que no sea estructural, limpieza, vigilancia, etc., partidas que ya eran asumidas por la Junta de Andalucía.

97 Los seguros se reparten pagando la arrendataria la parte relativa al contenido de los inmuebles y la arrendadora el continente (cláusula 13). De esta forma, se produce un ahorro estimado de 342.543 €/año.

98 Las cláusulas que limitan el máximo de gastos a cargo de la arrendadora, así como las relativas a cambios en la normativa fiscal y a la actualización de las rentas anuales de alquiler, garantizan al inversor y comprador de los inmuebles la rentabilidad inicialmente prevista.

4.3.5.2.3. Derecho de primera oportunidad

99 La cláusula 14 señala que, durante los 20 años de vigencia del contrato, Inversiones Holmes concede a la Junta de Andalucía un derecho en virtud del cual en caso de que la arrendadora decidiera poner en venta uno o varios inmuebles, la Junta podrá adquirirlos en las condiciones económicas solicitadas por la arrendadora y con preferencia a cualquier tercero. A la fecha de terminación de los trabajos de fiscalización, no se ha producido ninguna notificación del derecho de primera oportunidad.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	26/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4.3.5.3. Controversias

100 Los contratos de compraventa y de arrendamiento contienen una cláusula por la que se establece que determinadas controversias que se susciten quedan sometidas a arbitraje internacional, siendo necesaria, conforme establece el artículo 21.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía y el artículo 99 de la LP, autorización previa del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

101 Dicha autorización se ha producido el 25 de noviembre de 2014 y se ha articulado mediante el Decreto 164/2014, de 25 de noviembre, por el que se autoriza que determinadas controversias que pudieran surgir de los contratos de formalización de las operaciones de enajenación y arrendamiento simultáneo, efectuadas al amparo del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 28 de enero de 2014, queden sometidas a arbitraje internacional.

102 A la fecha de finalización de este informe, no se ha producido ninguna de las siguientes referidas controversias previstas en el referido decreto:

- Sobre la validez o requisitos esenciales del contrato.
- Sobre la validez o interpretación de la jurisdicción aplicable.
- Sobre la existencia de mora o retraso en el pago de la renta.
- Cualquier reclamación con cuantía superior a 100.000 €.
- Cualquier otra reclamación derivada de un incumplimiento sustancial por cualquiera de las partes del contrato de arrendamiento o compraventa, en su caso.

5. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS ASOCIADOS A LAS OPERACIONES AUTORIZADAS

5.1. Resultados

103 Teniendo en cuenta el alcance previsto en el epígrafe 3, a continuación se analiza el cumplimiento de los objetivos perseguidos con la operación fiscalizada.

104 La obtención de **nuevas fuentes de ingresos para el Presupuesto** se cumple en la medida que la enajenación de inmuebles no ha sido una fuente habitual de ingresos. En 2014 es cuando se produce la operación más importante, si bien el origen de estas operaciones fue la venta de inmuebles a dos empresas públicas de la Junta de Andalucía en 2010 y 2011.

105 La **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. Precisamente esta fuente de financiación supone deshacerse de recursos, como son los inmuebles, si bien dichos recursos se transforman en liquidez.

Desde una perspectiva económico-patrimonial, se enajenan recursos inmovilizados valorados contablemente y en el inventario por importe de 412.423.097 €, que se convierten en tesorería por una cantidad de 300.000.000 €. No obstante, debe tenerse en cuenta el error de valoración de 81.437.000 € detectado en un inmueble, que disminuiría el valor contable y arrojaría una pérdida patrimonial neta de 30.986.097 €.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	27/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

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.

106 En cuanto a la **mayor racionalización del gasto público**[16] y 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 €[17] anuales, relativos al mantenimiento de la estructura, fachada y cubierta, impuesto de bienes inmuebles, gastos de gestión y administración y seguro de continente.

- La recuperación del 50% de las cuotas liquidas de IVA pagado por las cuotas de arrendamiento, que retornan a la Junta de Andalucía a través de la liquidación del modelo de financiación. Se puede tomar como hipótesis que dicha recuperación se produce el mismo año que se pagan las cuotas, en la medida que se reciben entregas a cuenta del sistema de financiación (ver punto 83).

- El ingreso por la liquidación del concepto "Actos jurídicos documentados" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado, que asciende al 2% del precio de venta, lo que supone un ingresos de 6.000.000 €, y se ha producido en 2015.

En cuanto a las salidas o flujos negativos de caja, deben considerarse las siguientes partidas[18]:

- 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 €, cuya ejecución se podría asignar al ejercicio 2015.

[16] Definición de "racionalizar", según consulta en el diccionario de la web de la Real Academia Española: *"Organizar la producción o el trabajo de manera que aumente los rendimientos o reduzca los costos con el mínimo esfuerzo"*.

[17] Datos suministrados por la Dirección General de Patrimonio, según el siguiente detalle:

- Impuesto de bienes inmuebles: 1.105.317 €/año.
- Mantenimiento estructural: 504.360 €/año.
- Seguro del continente: 342.543 €/año.
- Gastos de gestión y administración: 239.361 €/año.

[18] Aunque desde una perspectiva patrimonial, se han reducido los costes de amortización de inmuebles, estos no influyen en el modelo de descuento ya que no suponen un flujo de caja. Según el cuadro nº2, la dotación anual de amortizaciones de 2014 de los inmuebles vendidos ascendió a 10.987.456 €, la cual incluye un error por exceso de 2.294.000 € según el cuadro nº 4.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	28/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

- La pérdida del valor residual de los terrenos en términos de coste de oportunidad. Se parte de la hipótesis que una operación financiera que diera lugar a las mismas entradas y salidas de efectivo debería tener en cuenta que al final de los 20 años la Junta de Andalucía sería la propietaria del suelo (suponiéndose que el resto de la construcción se hubiera amortizado). El valor del suelo se ha estimado considerando el peso del suelo sobre el total de metros cuadrados tasados (cuadro nº5) en relación a los 300.000.000 € del precio de venta, y supondría 116.526.666 € en el último ejercicio objeto de arrendamiento, el año 2034.

107 A los efectos de estimar el valor neto actual (VNA)[19] de los flujos netos, se han aplicado dos tasas de descuento:

- Una aproximación al coste de oportunidad por asimilación al 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%.

  El VNA obtenido con esta tasa sería una medida de si la Junta de Andalucía incurre o no en pérdidas en la operación.

- La "yield" o rentabilidad anual esperada por el inversor. Se calcula 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% (ver cuadro nº 5).

108 El siguiente cuadro resume los resultados alcanzados, según el detalle del anexo V:

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		
VNA de los flujos netos a una tasa de descuento equivalente al coste de oportunidad del 3,89%	-131.732.892,20	-77.414.063,53
VNA de los flujos netos a una tasa de descuento equivalente a la yield del 7,87%	6.566.831,79	32.176.959,66
CALCULO DEL VNA sin incluir el precio de venta		
VNA de los flujos netos a una tasa de descuento equivalente al coste de oportunidad del 3,89%	431.732.892,20	377.414.063,53
VNA de los flujos netos a una tasa de descuento equivalente a la yield 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.

Cuadro nº 1

[19] El valor neto actual (VNA) o valor actual neto (VAN) calcula el valor neto presente de una inversión a partir de una tasa de descuento y una serie de pagos futuros. Este cálculo se basa en flujos de caja futuros. Desde una perspectiva práctica se trata de la aplicación de la función VNA de la conocida hoja de cálculo Microsoft Office Excel.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	29/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

109 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 perdida. 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.

Estos cálculos serían más perjudiciales para la Junta de Andalucía si se considera la pérdida del valor residual de los terrenos en términos de coste de oportunidad, estimada en 116,53 M€.

110 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%.

111 Por otra parte y siguiendo con lo señalado en el Acuerdo del Consejo de Gobierno, la adecuación de la **actividad financiera a las nuevas necesidades de la Hacienda Pública mediante la rentabilización del patrimonio inmobiliario de la Junta de Andalucía** requeriría conocer cuáles son esas necesidades. Según el informe-propuesta de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Patrimonio, relativo al segundo expediente formalizado en 2014, la optimización del patrimonio inmobiliario permite la obtención de liquidez para reducir el endeudamiento y poder acometer nuevas inversiones, además de conseguir un impacto positivo en el déficit.

112 La **obtención de liquidez** es evidente pues la venta supone la entrada de 300.000.000 € en la Tesorería General de la Junta de Andalucía. Debe señalarse que esta cantidad no es una financiación afectada a partidas concretas de gastos, es decir, se ingresan en la tesorería y se incluyen en su corriente de cobros y pagos, por lo que no tiene una trazabilidad que se la permita asociar a una reducción del endeudamiento o a la acometida de nuevas inversiones.

113 Si bien la operación fiscalizada se produce casi al final del ejercicio 2014, en cuanto a la **reducción del endeudamiento** debe señalarse que, conforme se expone en el informe de Cuenta General de 2014, el endeudamiento de la Junta de Andalucía en este ejercicio ha pasado de 23.108,67 M€ a 27.874,54 M€, lo que representa un aumento del 20,6%.

114 La Dirección General de Tesorería y Deuda Pública, en su informe "ex profeso" para esta fiscalización, en relación a la capacidad de endeudamiento de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el ejercicio 2014 conforme al objetivo de deuda fijado, manifiesta que no se podía proceder a la obtención de financiación a largo plazo por importe igual al que se ingresó por la

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	30/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

venta de activos ya que la Comunidad Autónoma de Andalucía agotó su capacidad de endeudamiento a largo plazo e hizo uso de todas las autorizaciones que se concedieron para incrementar su deuda a largo plazo sin incumplir el objetivo fijado por Estado. Además, esta Dirección General realiza un control de las disposiciones de las líneas de crédito a corto plazo de la Junta de Andalucía y de las operaciones que se autorizan a los entes consolidables a fin de garantizar el cumplimiento del objetivo.

115 En relación a las **nuevas inversiones**, el efecto de la cantidad obtenida podría observarse en el 2014 mediante el pago de inversiones acometidas o a través de la realización de nuevas inversiones de 2015. En lo que concierne al 2014, el volumen de obligaciones reconocidas en el capítulo 6 del presupuesto de gastos ha sido de 636,29 M€, mientras que en 2013 fue de 823,05 M€, por lo que las inversiones han disminuido.

Los pagos materializados han pasado de 454,71 M€ a 446,93 M€. En cuanto al 2015 no se dispone de datos para valorar el impacto señalado. En relación con esto, cabría valorar si se ha reducido el periodo medio de pago, como preveía la Secretaria General de Hacienda en su informe citado en el punto 38. Según los datos disponibles en la web del Ministerio de Hacienda y Administración Pública, el periodo medio de pago global a proveedores de Andalucía ha pasado de 45,65 días en diciembre de 2014 a 45,78 días en enero de 2015 y a cifras superiores en cualquiera de los meses posteriores (salvo enero de 2016 que se alcanzan los 38,54 días).

116 Por último, en cuanto al efecto en la **reducción del déficit**, los 300 M€ registrados en el capítulo 6 "Enajenación de inversiones reales" del presupuesto de ingresos influyen en el cálculo del saldo no financiero. Según el informe de Cuenta General de 2014, el saldo presupuestario no financiero, utilizado en el cálculo de la capacidad o necesidad de financiación, fue de -1.906 M€, por lo que su efecto ha sido positivo en el mismo. Además, los 300 M€ suponen el 0,21% del PIB regional (143.938,40 M€ - fuente Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), porcentaje representativo del impacto que está operación ha tenido en la reducción del déficit de la Comunidad Autónoma de Andalucía en 2014.

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.

5.2. Conclusiones

117 Los objetivos asociados a las operaciones objeto de fiscalización, teniendo en cuenta el Acuerdo del Consejo de Gobierno **(§37)** y la justificación del interés público **(§37)**, son los siguientes:

- Obtención de nuevas fuentes de ingresos para el Presupuesto de la Junta de Andalucía.
- Mayor eficiencia en la gestión de los recursos públicos.
- Mayor racionalización del gasto.
- Adecuación de la actividad financiera del sector público a las nuevas necesidades de la Hacienda Pública.
- Rentabilización del patrimonio inmobiliario de la Administración de la Junta de Andalucía.
- Obtención de liquidez.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	31/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

- Reducción del endeudamiento.
- Acometer nuevas inversiones.
- Reducir el periodo medio de pago.
- Reducción del déficit.

118 La obtención de nuevas fuentes de ingresos para el Presupuesto se cumple en la medida que la enajenación de inmuebles no ha sido una fuente habitual de ingresos. **(§104)**

119 La 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. **(§105)**

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€. No obstante, debe tenerse en cuenta el error de valoración de 81,44 M€ detectado en un inmueble, que disminuiría el valor contable y arrojaría una pérdida patrimonial neta de 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.

120 En cuanto a la mayor racionalización o reducción del gasto público, a pesar de producirse un ahorro anual de 2,20 M€, los gastos de arrendamientos suben al imputarse una renta anual de 23,60 M€, más IVA y actualizadas anualmente, al menos, en un 1,5%.

No obstante, se genera un ingreso de 6 M€ por la tributación del concepto "Actos jurídicos documentados" y se produce una reducción de los costes anuales de amortización por importe de 8,69 M€. **(§106)**

También se producen estimaciones de gastos por vicios ocultos, por importe de 7,41 M€, que supondrían mayores costes de la operación para la Junta de Andalucía. **(§91)**

121 Además, debe tenerse en cuenta que el precio de venta de la operación (300 M€) estaría por debajo de los valores actualizados netos de los flujos de renta durante el periodo 2015-2034, aplicando tasas de descuento tales como la asimilada al tipo medio de la deuda a largo plazo de la Junta de Andalucía (3,89%), obteniéndose unos valores actuales neto de 377,41 M€. **(§106 a 109)**

122 En cambio, si se opta por actualizar las rentas por arrendamiento utilizando tasas de descuento que reflejen la rentabilidad que espera obtener el comprador (7,87%), los valores actualizados serían inferiores al precio de venta, por lo que la operación podría resultar más rentable para los inversores. **(§108, 109)**

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	32/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

A ello cabe añadir diversas cláusulas del contrato de arrendamiento que limitan el máximo de gastos a cargo de la arrendadora y compradora, así como las relativas a cambios en la normativa fiscal y a la actualización de las rentas anuales de alquiler que garantizan al inversor y comprador de los inmuebles la rentabilidad inicialmente prevista. **(§98)**

123 La 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. **(§111)**

124 La obtención de liquidez es evidente pues la venta supone la entrada de 300 M€ en la Tesorería General de la Junta de Andalucía. **(§112)**

125 En cuanto a la 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%. **(§112)**

126 En relación a las nuevas inversiones, 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. **(§115)**

127 Por último, en cuanto al efecto en la 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 está operación ha tenido en la reducción del déficit de la Comunidad Autónoma de Andalucía en 2014.

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. **(§116)**

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	33/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

6. ANEXOS

ANEXO I: REGISTRO Y DIFERENCIAS RELATIVAS A LA SUPERFICIE

1 De conformidad con el artículo 69 de la LP, la inscripción en los registros públicos de los bienes de dominio privado y de los actos que sobre los mismos se dicten se ha de ajustar a las normas estatales sobre la materia. Le corresponde a la Dirección General de Patrimonio promover la inscripción en dichos registros.

2 Respecto a la operación de venta de los 70 inmuebles se ha revisado la adecuación del régimen jurídico de los inmuebles, comprobando los datos de los registros estatales oficiales (Catastro y Registro de la Propiedad) y del IGBD. Esta información se ha contrastado entre sí para verificar su concordancia y coherencia.

Estos datos registrales también se han contrastado con los utilizados en la tasación de 13 de marzo de 2014.

Por último, se ha verificado si los datos reflejados en la escritura de compraventa y en los simultáneos contratos de arrendamiento concuerdan con los contenidos en el informe de tasación y registros anteriores.

En todo caso y como observación previa hay que decir que el IGBD difiere de los demás registros oficiales en la forma general de registrar las superficies de los inmuebles, al registrarse la superficie total sin hacer distinción entre las superficies correspondientes a los suelos y a las construcciones o edificaciones existentes.

3 Conforme a los datos inventariados, los 70 inmuebles enajenados por la Junta de Andalucía habían sido adquiridos por ella en la forma siguiente: 34 por transferencias de funciones y servicios del Estado a la Junta de Andalucía, 32 por adquisición directa mediante negocio oneroso, 1 por donación y 3 incorporados mediante traspaso de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

En relación a los 34 inmuebles adquiridos mediante transferencias del Estado, 21 provienen de real-decretos del periodo 1981 a 1989, 6 del decenio 1990-1999, 2 de 2000 a 2003 y 5 no concretan la norma que posibilitó su adquisición.

4 Además de la superficie y de la valoración de los inmuebles, tratadas en los puntos siguientes, la información del IGBD tiene carencias de información, que si bien no son relevantes, no han permitido contrastarlas con los demás registros. A título de ejemplo, se indican las siguientes:

- El número de finca está correctamente registrado, excepto en los casos en que se trata de varias fincas registrales (11 casos), que identifica una sola finca (7) o ninguna (3).
- Las fechas de inscripción no aparecen en 7 inmuebles y resulta incorrecta en 3. Además es distinta de la consignada en el Registro de la Propiedad en 29 casos.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	34/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

- Las fechas del documento que otorga la titularidad de la finca a la Junta de Andalucía no están recogidas en el inventario en 4 casos y difieren de la del Registro de la Propiedad en 38 elementos.
- El campo "cargas" no está cumplimentado en el fichero de Inventario en 41 expedientes. En el resto consta el término "libre".
- La referencia catastral es correcta, salvo en un caso en que no consta, y tampoco en otros 8, en los que se trata de varias fincas catastrales.

5 En cuanto a la superficie, se presenta indistintamente omisiones y diferencias en cuanto al número de inmuebles, en relación a la existencia de datos relativos a la superficie de suelo y construida:

Nº DE INMUEBLES CON DATOS DE SUPERFICIE

Tipo de registro	Inventario	Registro del Catastro		Registro de la Propiedad		Tasación	
	Suelo	Superf. Suelo	Superficie Construida	Superf. Suelo	Superficie Construida	Superf. Suelo	Superficie Construida
Sin datos	7	0	1	16	27	9	0
Con datos	63	70	69	54	43	61	70
Total	**70**	**70**	**70**	**70**	**70**	**70**	**70**

Cuadro nº 2

6 Considerando los inmuebles con datos registrados de superficies de suelo y construida, en el siguiente cuadro se muestran los metros cuadrados totales contenidos en los diferentes registros verificados, existiendo diferencias entre ellos.

SUPERFICIE TOTAL

Superficies	Inventario		Registro del Catastro		Registro de la Propiedad		Tasación	
	nº (*)	m^2	nº (*)	m^2	nº (*)	m^2	nº (*)	m^2
Superficie del Suelo	63	168.679,04	70	188.012,00	54	149.137,96	61	164.539,25
Superficie Construida	sin datos		69	252.284,00	43	151.078,15	70	259.070,09

(*) inmuebles **Cuadro nº 3**

7 Si se comparan los datos anteriores entre sí y se eliminan aquellos que presentan omisiones, se aprecian las siguientes diferencias entre las superficies totales de los diferentes registros. En el anexo III se detallan por inmuebles.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	35/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

DIFERENCIAS DE SUPERFICIES

Inventario-R. Catastro		**R. Catastro-R. Propiedad**		**R. Catastro-Tasación**		**R. Propiedad-Tasación**	
Suelo		**Suelo**		**Suelo**		**Suelo**	
datos iguales	47	datos iguales	5	datos iguales	27	datos iguales	27
datos distintos	16	datos distintos	49	datos distintos	34	datos distintos	27
Suelo Inventario	168.679,04	Suelo R. Catastro	166.692,00	Suelo R. Catastro	182.106,00	Suelo R. Propiedad	149.137,96
Suelo R. Catastro	173.021,00	Suelo R. Propiedad	149.137,96	Suelo Tasación	164.539,25	Suelo Tasación	149.175,47
Diferencia	4.341,96	Diferencia	17.554,04	Diferencia	17.566,75	Diferencia	-37,51
Variac %	***2,57***	***Variac %***	***11,77***	***Variac %***	***10,68***	***Variac %***	***-0,03***
Superficie Construida (1)		**Superficie Construida**		**Superficie Construida**		**Superficie Construida**	
		datos iguales	3	datos iguales	12	datos iguales	22
		datos distintos	40	datos distintos	57	datos distintos	21
		Construida R. Catastro	159.888,00	Construida R.Catastro	252.284,00	Construida R.Propiedad	151.078,15
		Construida R.Propiedad	151.078,15	Construida Tasación	256.751,04	Construida Tasación	161.095,32
		Diferencia	8.809,85	Diferencia	-4.467,04	Diferencia	-10.017,17
		Variac %	***5,83***	**Variac %**	***-1,74***	**Variac %**	***-6,22***

(1) *No se reflejan datos porque en el Inventario no consta la superficie construida de los inmuebles* **Cuadro nº4**

8 La sociedad tasadora, en su informe de 13 de marzo de 2013, hace constar que las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad con medidas puntuales de comprobación "*in situ*" y, también en muchos casos, que las superficies se han comprobado mediante la medición del plano catastral.

En determinados expedientes en que las superficies no son coincidentes, se hacen aclaraciones sobre obra nueva pendiente de inscripción registral, superficie catastral que corresponde al total de la finca, no inclusión de construcciones bajo rasante en la ficha catastral, superficie construida no definida en el Registro, etc.

Igualmente, hace advertencias singulares respecto a algunos expedientes:

- En dos casos: *"No existe seguridad de que los datos registrales antedichos correspondan al inmueble tasado" y "Dada la diferencia de superficie comprobada en el terreno con la registrada, será conveniente iniciar un expediente de mayor cabida".*
- Un caso: *"Debería ser comprobada la identificación registral de este inmueble"*
- Un caso: *"Es posible que el total de la superficie construida del inmueble sea superior a la adoptada para la tasación".*
- Un caso: *"Catastralmente, el inmueble se describe como suelo sin edificar, no quedando definida la edificación existente".*

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	36/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ANEXO II: VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES Y TRATAMIENTO CONTABLE DE LAS OPERACIONES

II.1. Valoración de los inmuebles

1 Conforme al artículo 33 del RP, el IGBD tiene que ser 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.

Por otra parte, el artículo 17 de la LP determina que en la Consejería de Hacienda ha de existir una unidad de contabilidad patrimonial, unidad que nunca se ha dotado presupuestariamente y, por tanto, ha estado sin cubrir, según manifiesta la propia Dirección General de Patrimonio.

2 El siguiente cuadro muestra la valoración realizada de los inmuebles para la renta neta anual por alquiler y para la venta conforme a los dos métodos de valoración utilizados por la sociedad tasadora (ver punto 18). Asimismo se presenta el valor efectivo de la venta y las tasas (yields) correspondientes a los distintos valores.

VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

€

Provincia	Nº Inmuebles	Valoración Sociedad tasadora a 13/03/2014						Valor Enajenación 19/12/2014	Tasas - Yield		
		Superficie del Suelo	Superficie Construida	Antigüedad Media (años)	Renta Neta Anual	Valor Mercado Renta act. a 20 años	Valor Mercado Rentas Perpetuas				
					(1)	(2)	(3)	(4)	(1/2)	(1/3)	(1/4)
Almería	5	3.497,74	15.751,61	44	1.447.145,53	15.442.033,91	19.669.663,24	18.393.515,25	9,37%	7,50%	7,87%
Cádiz	8	6.069,18	19.416,47	64	1.934.952,63	20.478.807,05	25.799.368,39	24.593.643,21	9,45%	7,50%	7,87%
Córdoba	8	13.495,76	37.392,55	53	2.900.726,52	30.679.129,73	38.676.353,61	36.868.826,49	9,46%	7,50%	7,87%
Granada	3	7.339,47	11.968,82	52	1.623.352,94	17.199.052,98	21.644.705,86	20.633.147,41	9,44%	7,50%	7,87%
Huelva	9	27.668,37	17.824,55	39	1.454.085,78	15.416.288,25	19.387.810,42	18.481.727,23	9,43%	7,50%	7,87%
Jaén	7	4.607,47	21.889,58	39	1.956.195,58	20.944.043,65	26.669.159,69	24.863.645,34	9,34%	7,50%	7,87%
Málaga	5	16.168,66	19.947,59	28	1.717.800,48	18.026.279,20	22.695.575,68	21.833.594,94	9,53%	7,50%	7,87%
Sevilla	25	85.692,60	114.878,92	47	10.568.823,31	115.745.141,41	150.983.190,14	134.331.900,23	9,13%	7,00%	7,87%
Total	**70**	**164.539,25**	**259.070,09**	**46**	**23.603.082,77**	**253.930.776,18**	**325.525.827,03**	**300.000.000,10**	**9,30%**	**7,00%**	**7,87%**

Fuente: Informe técnico sociedad tasadora y Contratos simultáneos de venta y arrendamiento **Cuadro nº 5**

3 Por otra parte, en el IGBD, el valor de los inmuebles refleja tanto el valor catastral actualizado como otros valores que figuren en el sistema contable de la Junta de Andalucía (conocido como sistema Júpiter), tales como el valor de adquisición del inmueble, el valor de construcción (obras realizadas en el inmueble) y el valor neto contable (diferencia entre el valor de adquisición y las amortizaciones realizadas).

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	37/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

4 Según las normas de valoración del Plan General de Contabilidad Pública[20] son criterios de valoración del inmovilizado material el "precio de adquisición" y el "coste de producción".[21]

5 La Dirección General de Patrimonio manifiesta que en el IGBD se disponía a estos efectos de dos valores: Adquisición o Catastral.

6 El criterio adoptado para valorar estos bienes, a falta de un valor de tasación actualizado y en aplicación de los conceptos de precio de adquisición y coste de producción antes referidos, fue tomar el mayor entre el precio de adquisición y el valor catastral actualizado anualmente.

Este criterio se justifica en el hecho de que el valor de adquisición que figuraba en el IGBD no necesariamente se correspondía con el precio de adquisición tal y como lo define el Plan General de Contabilidad, sino al acumulado de los documentos de obligaciones por los conceptos de compra y/o mejoras que se hayan imputados a ese activo. Por otro lado, y a pesar de que el valor catastral no refleja con exactitud el valor de mercado, a falta de tasaciones actualizadas, era el importe más cercano a aquel cuando el valor de adquisición no representaba el precio de adquisición en su totalidad. La consecuencia directa de esta situación fue la adopción, como criterio contable, de tomar el importe mayor de aquellos que figuraran en el sistema contable Júpiter como *"coste del activo"*.

7 Considerando los criterios precitados, el IGBD de 2014 presentaba los siguientes valores para el conjunto de los inmuebles enajenados. Estos se detallan de forma individualizada en el anexo IV:

[20] Plan General de Contabilidad Pública de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus Organismos Autónomos de carácter administrativo, aprobado por Orden de 31 de enero de 1997, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública (que se repite en la Orden de la misma consejería, de 30 de marzo de 2015, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Financiera de la Administración de la Junta de Andalucía y de sus Agencias Administrativas y de Régimen Especial).

[21] Se entiende por "precio de adquisición", su precio de compra incluido los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, así como cualquier coste directamente relacionado con la compra o puesta en condiciones de servicio del activo para el uso al que está destinado.
En cuanto al "coste de producción", se entiende que es el de las materias primas y otros materiales consumidos, el de los factores de producción directamente imputables al mismo, y la fracción de los costes indirectos que razonablemente corresponda al mismo.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	38/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

VALORACIÓN PATRIMONIAL DE LA ENAJENACIÓN DE LOS INMUEBLES

€

Provincia	Nº Inmuebles	Datos del Inventario General de Bienes y Derechos					Orden de 5 de diciembre de 2014 (adjudicación del contrato)		Dif Valor Enajenación-VNC (**)
		Valor Catastral	Valor Tomado según BD 2014 (*)	Dotación Acumulada 2014	Dotación 2014	Valor Neto Contable (VNC)	Renta Neta Anual	Valor de Enajenación	
Almería	5	18.619.086,70	23.520.616,39	2.756.714,84	190.118,27	20.763.901,55	1.447.145,53	18.393.515,25	-2.370.386,30
Cádiz	8	5.312.105,53	36.469.754,22	9.428.730,38	659.425,67	27.041.023,84	1.934.952,63	24.593.643,21	-2.447.380,63
Córdoba	8	11.551.598,02	55.536.907,60	16.105.703,20	1.110.738,15	39.431.204,40	2.900.726,52	36.868.826,49	-2.562.377,91
Granada	3	38.334.545,86	141.837.819,68	41.132.967,71	2.836.756,39	100.704.851,97	1.623.352,94	20.633.147,41	-80.071.704,56
Huelva	9	5.550.104,70	24.843.730,72	7.204.681,91	496.874,61	17.639.048,81	1.454.085,78	18.481.727,23	842.678,42
Jaén	7	9.959.305,30	29.877.915,90	8.279.007,29	574.046,84	21.598.908,61	1.956.195,58	24.863.645,34	3.264.736,73
Málaga	5	12.156.228,56	35.976.825,22	10.222.432,08	719.536,51	25.754.393,14	1.717.800,48	21.833.594,94	-3.920.798,20
Sevilla	25	55.391.992,90	219.997.992,85	60.508.227,98	4.399.959,86	159.489.764,87	10.568.823,31	134.331.900,23	-25.157.864,64
Total	**70**	**156.874.967,57**	**568.061.562,58**	**155.638.465,40**	**10.987.456,30**	**412.423.097,18**	**23.603.082,77**	**300.000.000,10**	**-112.423.097,08**

Fuente: IGBD y Orden de 5 de diciembre de 2014

(*) Se ha considerado que la información del IGBD relativo a "valor tomado según BD 2014" es el coste del activo obtenido del sistema contable Júpiter.

Cuadro nº 6

(**) Esta diferencia se reduce porque contiene un error de valoración, por importe de 81.437.000 € detallado en el punto 16 de este Anexo.

II.2. Tratamiento contable de la operación

8 En la Memoria de la Cuenta General del ejercicio 2014 de la Comunidad Autónoma de Andalucía no se hace mención expresa a la operación de venta y arrendamiento simultaneo finalizada en diciembre de ese año.

9 En la contabilidad presupuestaria se ha identificado y verificado que la operación de venta y simultáneo arrendamiento se ha realizado adecuadamente conforme a la naturaleza de los ingresos y gastos incurridos y a las previsiones en materia de autorizaciones plurianuales derivados de los contratos de arrendamientos a 20 años. El siguiente cuadro detalla el registro realizado:

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	39/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO 2014

€

PRESUPUESTO DE INGRESOS – EJERCICIO CORRIENTE 2014

Capítulo / Aplicación / denominación	Previsión inicial	Previsión definitiva	Derechos reconocidos netos	Recaudación neta
VI. Enajenación Inversiones reales / 02.00.00.01.00.611.00 / Venta de Inmuebles	292.648.150	292.648.150	300.000.000	300.000.000

PRESUPUESTO DE GASTOS – ANUALIDADES FUTURAS 2015 Y SIGUIENTES

Capítulo / Aplicación / denominación	Autorización de gastos
II. Gastos corrientes / 31.00.01.00.202.00.61G.0.2/Alquiler 70 inmuebles	660.405.693 (*)

Fuente de información: Cuenta General y mayor de gastos del ejercicio 2014.
(*) Estos 660.405.693 € se obtienen a partir del incremento anual del 1,5% sobre la renta de alquiler de 2015 (23.603.083 €), más el 21% de IVA aplicable. En el anexo V se detalla esta operativa. **Cuadro nº 7**

10 No sucede así respecto a la contabilidad financiera-patrimonial en la que se han detectado algunas incidencias que son tratadas a continuación.

11 La venta de los 70 inmuebles lleva implícita su baja en la contabilidad financiera y en el inventario general por su valor neto contable. Conforme a las previsiones normativas contables vigentes en 2014, la diferencia entre el valor neto contable de cada uno de los bienes enajenados y el precio recibido constituye el resultado positivo o negativo de la venta, cuya contrapartida última tiene que ser una cuenta de "*Resultado del ejercicio"* por los beneficios o pérdidas obtenidos.

12 Analizando el resultado de la operación desde el punto de vista de la contabilidad financiera-patrimonial, 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 a la fecha de la enajenación (412.423.097 €) que se refleja en el cuadro anterior, cifrándose las diferencias positivas en 31.786.861 € y las negativas en 144.209.958 €. En el anexo IV se desarrolla el cuadro relacionando los 70 inmuebles.

13 Hasta la entrada en funcionamiento del nuevo sistema contable GIRO en el año 2015, la Intervención General de la Junta de Andalucía (en adelante IGJA) ha venido realizando el seguimiento de la evolución del inmovilizado *(grupo 2 del Balance*) por la diferencia existente al 31 de diciembre entre los importes del año que se cierra y los correspondientes al ejercicio anterior, obteniendo de esta forma las cifras netas finales por cada cuenta contable que comprende la Cuenta del Inmovilizado, cuya elaboración es competencia de la Dirección General de Patrimonio.

Asimismo a final de año, se calculaba la dotación a la amortización del año y se recalculaban las amortizaciones acumuladas al cierre. Por este hecho, no es posible identificar y revisar la contabilización practicada respecto a esta operación ni ninguna otra en concreto.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	40/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

14 Siguiendo el procedimiento anterior, a 31 de diciembre de 2014 la Dirección General de Patrimonio dio de baja en el inventario a los inmuebles enajenados por su valor neto contable y el efecto patrimonial de la operación de venta quedó incluido en las regularizaciones del inmovilizado realizadas en ese año y, de forma neta, contenida en los saldos de las cuentas representativas de los resultados extraordinarios (cuentas 671 y 771) de la Cuenta del Resultado Económico-Patrimonial.

15 Ahora bien, hay que significar que con motivo de la realización de este informe de la Cámara de Cuentas de Andalucía se ha detectado un error de registro en la valoración de un inmueble (nº inventario 2000002470. Avda. Sur, 11. Granada) apareciendo inventariados con valores superiores a los reales, en las siguientes cuantías:

ERROR EN LA VALORACIÓN

€

Nª 2000002470	**Valor Tomado según BD 2014**	**Dot. Amort. Acum. 2014**	**Dotación Amort. 2014**	**Valor Neto Contable (VNC)**	**Valor enajenación**	**Dif. Valor enajenación - VNC**
Valoración errónea	127.759.828,91	37.050.350,38	2.555.196,58	90.709.478,53	8.935.091,69	-81.774.386,84
Valoración correcta	13.059.828,71	3.787.350,33	261.196,57	9.272.478,38	8.935.091,69	-337.386,69
Diferencia valoraciones	**114.700.000,20**	**33.263.000,05**	**2.294.000,01**	**81.437.000,15**	**0,00**	**-81.437.000,15**

Fuente: Datos aportado por DGP e IGJA **Cuadro nº 8**

16 Como se deduce del cuadro anterior, debido al error material de registro en la valoración de ese inmueble, en la Cuenta del Resultado Económico-Patrimonial de 2014 se reflejó una mayor pérdida patrimonial por importe de 81.437.000 €. A consecuencia de este hecho la pérdida neta patrimonial del conjunto cifrada en 112.423.097 €, pasaría a ser de 30.986.097 €.

17 Como se cita al inicio de este epígrafe, el resultado positivo o negativo de la venta, al cierre del ejercicio tiene como contrapartida una cuenta de "*Resultado del ejercicio* "(*Grupo 1. Financiación básica, cuenta 129*), que figura en el balance, con signo positivo o negativo según corresponda. En 2014, el Balance presentaba en el pasivo un resultado del ejercicio pendiente de aplicación negativo por importe de -3.688.381.046 €, cuya corrección implicaría una minoración de este importe en la cifra arriba citada de 81.437.000 € para subsanar el impacto negativo del error detectado.

El Resultado negativo de un ejercicio en el ejercicio siguiente deberá ser aplicado a la cuenta de "*Resultados negativos de ejercicios anteriores"* (cuenta 121) o bien, directamente, a la cuenta de de *"Patrimonio"* (cuenta 100) produciendo una minoración directa de los fondos propios.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	41/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ANEXO III: DIFERENCIAS EN SUPERFICIES

Nº	Nº Inventario	Inventario	Registro del Catastro		Registro de la Propiedad		Valoración Tasadora		Dif Suelo	Dif R. Catastro-R. Propiedad		Dif R Catastro-TINSA		Dif R. Propiedad-TINSA	
		Superf Catast(1)	Suelo (2)	Superf Constr (3)	Suelo (4)	Superf Constr (4)	Superf Suelo (6)	Superf Constr (7)	R. Catastro-Inventario (2-1)	Suelo (2-4)	Const (3-5)	Suelo (2-6)	Const (3-7)	Suelo (4-6)	Const (5-7)
1	2000000136	507,00	507,00	1.378,00	519,66	1.695,91	519,66	2.123,00	0,00	-12,66	-317,91	-12,66	-745,00	0,00	-427,09
2	2000000661	1.750,00	1.750,00	6.080,00	1.749,74	5.681,50	1.749,74	5.681,50	0,00	0,26	398,50	0,26	398,50	0,00	0,00
3	2000000954	0,00	1.228,00	6.625,00	1.228,34	6.670,47	1.228,34	6.670,47	-	-0,34	-45,47	-0,34	-45,47	0,00	0,00
4	2000000994	331,00	331,00	911,00	nc	923,08	0,00	923,08	0,00	-	-12,08	-	-12,08	-	0,00
5	2000000134	672,00	672,00	344,00	nc	353,56	0,00	353,56	0,00	-	-9,56	-	-9,56	-	0,00
6	2000001056	525,00	525,00	1.462,00	504,00	nc	537,92	1.483,83	0,00	21,00	-	-12,92	-21,83	-33,92	-
7	2000001059	421,00	421,00	1.628,00	400,00	nc	421,00	1.691,78	0,00	21,00	-	0,00	-63,78	-21,00	-
8	2000001071	0,00	2.690,00	2.815,00	nc	2.814,44	2.690,00	2.814,44	-	-	0,56	0,00	0,56	-	0,00
9	2000001099	327,00	327,00	1.286,00	316,28	nc	316,28	1.245,24	0,00	10,72	-	10,72	40,76	0,00	-
10	2000001104	674,00	674,00	3.072,00	561,30	nc	674,00	3.355,81	0,00	112,70	-	0,00	-283,81	-112,70	-
11	2000001158	340,00	344,00	1.320,00	378,48	nc	378,48	1.403,12	4,00	-34,48	-	-34,48	-83,12	0,00	-
12	2000001168	1.047,00	1.047,00	4.715,00	1.051,50	nc	1.051,50	5.757,25	0,00	-4,50	-	-4,50	-1.042,25	0,00	-
13	2000001679	402,00	402,00	1.665,00	nc	1.481,32	0,00	1.665,00	0,00	-	183,68	-	0,00	-	-183,68
14	2000001688	311,00	311,00	574,00	307,56	nc	291,10	621,66	0,00	3,44	-	19,90	-47,66	16,46	-
15	2000001704	0,00	1.794,00	2.312,00	nc	1.864,68	1.723,64	2.496,21	-	-	447,32	70,36	-184,21	-	-631,53
16	2000001722	1.836,00	1.554,00	4.771,00	1.538,00	4.250,00	1.538,00	4.250,00	-282,00	16,00	521,00	16,00	521,00	0,00	0,00
17	2000002033	260,00	2.479,00	5.829,00	2.500,15	nc	2.479,00	5.871,00	2.219,00	-21,15	-	0,00	-42,00	21,15	-
18	2000002176	394,00	394,00	1.383,00	434,00	nc	394,00	1.216,33	0,00	-40,00	-	0,00	166,67	40,00	-
19	2000002195	2.020,00	1.288,00	2.841,00	1.418,43	nc	1.418,43	2.076,50	-732,00	-130,43	-	-130,43	764,50	0,00	-
20	2000002291	451,00	451,00	1.554,00	451,59	nc	451,59	1.441,15	0,00	-0,59	-	-0,59	112,85	0,00	-

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	42/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Nº	Nº Inventario	Inventario	Registro del Catastro		Registro de la Propiedad		Valoración Tasación		Dif Suelo	Dif R. Catastro-R. Propiedad		Dif R Catastro-Tasación		Dif R. Propiedad-Tasación	
		Superf Catast(1)	Suelo (2)	Superf Constr (3)	Suelo (4)	Superf Constr (4)	Superf Suelo (6)	Superf Constr (7)	R. Catastro-Inventario (2-1)	Suelo (2-4)	Const (3-5)	Suelo (2-6)	Const (3-7)	Suelo (4-6)	Const (5-7)
21	2000002340	5.200,00	5.200,00	18.714,00	5.200,00	19.118,00	5.200,00	19.419,70	0,00	0,00	-404,00	0,00	-705,70	0,00	-301,70
22	2000002406	915,00	915,00	4.129,00	958,16	nc	927,47	3.670,65	0,00	-43,16	-	-12,47	458,35	30,69	-
23	2000002470	4.824,00	4.824,00	7.624,00	4.824,00	7.624,00	4.307,00	7.032,67	0,00	0,00	0,00	517,00	591,33	517,00	591,33
24	2000002466	2.105,00	2.105,00	1.549,00	2.010,86	nc	2.105,00	1.265,50	0,00	94,14	-	0,00	283,50	-94,14	-
25	2000002913	258,00	258,00	1.812,00	253,39	1.812,30	253,39	1.812,30	0,00	4,61	-0,30	4,61	-0,30	0,00	0,00
26	2000002902	0,00	427,00	343,00	nc	320,31	0,00	320,31	-	-	22,69	-	22,69	-	0,00
27	2000002965	6.913,00	6.913,00	4.940,00	7.008,30	4.696,66	7.008,30	4.696,66	0,00	-95,30	243,34	-95,30	243,34	0,00	0,00
28	2000002979	0,00	509,00	308,00	nc	318,70	0,00	318,70	-	-	-10,70	-	-10,70	-	0,00
29	2000003007	2.670,00	6.000,00	2.607,00	6.000,00	2.670,50	4.793,84	2.874,70	3.330,00	0,00	-63,50	1.206,16	-267,70	1.206,16	-204,20
30	2000003071	14.306,00	14.306,00	4.131,00	14.306,20	nc	14.306,20	4.532,27	0,00	-0,20	-	-0,20	-401,27	0,00	-
31	2000003086	1.025,00	1.025,00	1.025,00	2.567,00	nc	1.025,00	1.606,81	0,00	-1.542,00	-	0,00	-581,81	1.542,00	-
32	2000003105	683,00	683,00	505,00	nc	626,72	0,00	626,72	0,00	-	-121,72	-	-121,72	-	0,00
33	2000003118	250,00	250,00	1.051,00	nc	281,64	281,64	1.036,08	0,00	-	769,36	-31,64	14,92	-	-754,44
34	2000003431	1.396,00	1.350,00	808,00	nc	869,92	0,00	869,92	-46,00	-	-61,92	-	-61,92	-	0,00
35	2000003477	1.269,00	764,00	1.645,00	234,67	nc	764,00	1.645,00	-505,00	529,33	-	0,00	0,00	-529,33	-
36	2000003478	602,00	1.270,00	8.938,00	265,33	nc	1.270,00	8.938,00	668,00	1.004,67	-	0,00	0,00	-1.004,67	-
37	2000003622	1.069,00	928,00	1.647,00	1.076,11	nc	928,00	1.647,00	-141,00	-148,11	-	0,00	0,00	148,11	-
38	2000004191	1.500,00	1.626,00	7.712,00	1.415,73	7.754,02	1.415,73	7.786,72	126,00	210,27	-42,02	210,27	-74,72	0,00	-32,70
39	2000004240	245,00	232,00	721,00	229,74	699,35	229,74	721,00	-13,00	2,26	21,65	2,26	0,00	0,00	-21,65
40	2000004260	866,00	758,00	285,00	nc	281,94	0,00	281,94	-108,00	-	3,06	-	3,06	-	0,00
41	2000004307	7.631,00	7.631,00	9.248,00	7.266,83	10.077,51	7.631,00	9.648,45	0,00	364,17	-829,51	0,00	-400,45	-364,17	429,06
42	2000004328	7.235,00	7.235,00	4.317,00	7.307,00	nc	7.235,00	4.616,92	0,00	-72,00	-	0,00	-299,92	72,00	-

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	43/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Nº	Nº Inventario	Inventario	Registro del Catastro		Registro de la Propiedad		Valoración Tasación		Dif Suelo	Dif R. Catastro-R. Propiedad		Dif R Catastro-Tasación		Dif R. Propiedad-Tasación	
		Superf Catast(1)	Suelo (2)	Superf Constr (3)	Suelo (4)	Superf Constr (4)	Superf Suelo (6)	Superf Constr (7)	R. Catastro-Inventario (2-1)	Suelo (2-4)	Const (3-5)	Suelo (2-6)	Const (3-7)	Suelo (4-6)	Const (5-7)
43	2000004584	1.106,00	1.090,00	2.917,00	1.106,16	2.916,56	1.106,16	2.916,56	-16,00	-16,16	0,44	-16,16	0,44	0,00	0,00
44	2003061383	208,00	208,00	744,00	nc	228,76	196,50	793,09	0,00	-	515,24	11,50	-49,09	-	-564,33
45	2003131040	774,00	774,00	2.086,00	nc	1.972,57	0,00	1.972,57	0,00	-	113,43	-	113,43	-	0,00
46	2000004736	8.192,00	8.192,00	21.408,00	nc	19.717,00	8.192,00	20.100,50	0,00	-	1.691,00	0,00	1.307,50	-	-383,50
47	2000004784	200,04	200,00	1.038,00	198,52	1.038,00	200,00	1.238,00	-0,04	1,48	0,00	0,00	-200,00	-1,48	-200,00
48	2000004800	1.639,00	1.639,00	3.308,00	1.653,34	nc	1.653,34	4.102,02	0,00	-14,34	-	-14,34	-794,02	0,00	-
49	2000004809	523,00	523,00	1.812,00	511,09	nc	523,00	1.812,00	0,00	11,91	-	0,00	0,00	-11,91	-
50	2000004819	1.888,00	1.888,00	6.097,00	nc	3.326,00	1.888,00	6.097,00	0,00	-	2.771,00	0,00	0,00	-	-2.771,00
51	2000004836	616,00	616,00	1.603,00	507,08	1.550,32	507,00	1.603,00	0,00	108,92	52,68	109,00	0,00	0,08	-52,68
52	2000004837	466,00	466,00	1.893,00	452,80	1.692,00	466,00	1.692,00	0,00	13,20	201,00	0,00	201,00	-13,20	0,00
53	2000004838	644,00	644,00	2.140,00	650,00	2.130,00	644,00	2.222,50	0,00	-6,00	10,00	0,00	-82,50	6,00	-92,50
54	2000004839	392,00	392,00	1.828,00	nc	1.335,00	392,00	1.828,00	0,00	-	493,00	0,00	0,00	-	-493,00
55	2000004841	402,00	402,00	1.056,00	247,00	nc	402,00	1.079,00	0,00	155,00	-	0,00	-23,00	-155,00	-
56	2000004855	317,00	313,00	794,00	318,25	850,19	318,25	850,19	-4,00	-5,25	-56,19	-5,25	-56,19	0,00	0,00
57	2000004867	15.584,00	15.584,00	13.042,00	7.792,00	11.812,13	7.792,00	13.042,00	0,00	7.792,00	1.229,87	7.792,00	0,00	0,00	-1.229,87
58	2000004920	25.751,00	25.751,00	19.224,00	24.679,69	nc	25.751,00	20.674,88	0,00	1.071,31	-	0,00	-1.450,88	-1.071,31	-
59	2000004925	1.638,00	1.638,00	5.831,00	1.995,75	3.326,00	1.638,00	6.072,25	0,00	-357,75	2.505,00	0,00	-241,25	357,75	-2.746,25
60	2000005335	738,00	738,00	1.549,00	737,80	nc	737,80	1.549,00	0,00	0,20	-	0,20	0,00	0,00	-
61	2007047747	1.600,00	1.600,00	6.102,00	1.600,00	6.200,00	1.600,00	6.200,00	0,00	0,00	-98,00	0,00	-98,00	0,00	0,00
62	2000004733	20.515,00	20.515,00	11.593,00	20.000,00	nc	20.515,00	11.593,00	0,00	515,00	-	0,00	0,00	-515,00	-
63	2000004777	5.258,00	5.258,00	nc	4.885,18	nc	4.885,18	2.319,05	0,00	372,82	-	372,82	-	0,00	-
64	2000004840	3.063,00	2.905,00	4.407,00	3.000,00	4.661,78	3.063,00	4.661,78	-158,00	-95,00	-254,78	-158,00	-254,78	-63,00	0,00

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	44/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Nº	Nº Inventario	Inventario	Registro del Catastro		Registro de la Propiedad		Valoración Tasación		Dif Suelo	Dif R. Catastro-R. Propiedad		Dif R Catastro-Tasación		Dif R. Propiedad-Tasación	
		Superf Catast(1)	Suelo (2)	Superf Constr (3)	Suelo (4)	Superf Constr (4)	Superf Suelo (6)	Superf Constr (7)	R. Catastro-Inventario (2-1)	Suelo (2-4)	Const (3-5)	Suelo (2-6)	Const (3-7)	Suelo (4-6)	Const (5-7)
65	2000004842	669,00	669,00	614,00	703,64	1.596,38	703,64	1.596,38	0,00	-34,64	-982,38	-34,64	-982,38	0,00	0,00
66	2000005337	249,00	249,00	809,00	244,92	nc	249,00	760,00	0,00	4,08	-	0,00	49,00	-4,08	-
67	2000005493	0,00	7.801,00	1.579,00	1.988,32	1.579,32	1.988,32	1.579,32	-	5.812,68	-0,32	5.812,68	-0,32	0,00	0,00
68	2004084689	0,00	542,00	1.084,00	542,00	1.084,00	542,00	1.067,76	-	0,00	0,00	0,00	16,24	0,00	16,24
69	2004086000	530,00	530,00	334,00	273,87	407,41	273,87	371,09	0,00	256,13	-73,41	256,13	-37,09	0,00	36,32
70	2004086011	2.487,00	2.487,00	768,00	768,20	768,20	768,20	768,20	0,00	1.718,80	-0,20	1.718,80	-0,20	0,00	0,00
Total		**168.679,04**	**188.012,00**	**252.284,00**	**149.137,96**	**151.078,15**	**164.539,25**	**259.070,09**	**4.341,96**	**17.554,04**	**8.809,85**	**17.566,75**	**-4.467,04**	**-37,51**	**-10.017,17**

Fuente de información: Las citadas en las columnas de este cuadro.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	45/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ANEXO IV: VALORACIÓN PATRIMONIAL DE LA ENAJENACIÓN DE LOS INMUEBLES (en euros)

Nº	Datos del Inventario General de Bienes y Derechos								Orden de 5 de diciembre de 2014 (adjudicación del contrato)		Diferencia Valor Tasación/Venta-VNC		
	Nº Inventario	Municipio		Valor Catastral	Valor tomado según BD 2014	Dot. Acum 2014	Dotación 2014	VNC	Renta Neta Anual	Valor de Enajenación	Diferencia Total	Dif. Positiva	Dif. Negativa
1	2000000136	Almería	C/ Tiendas (Hernán Cortés,5) 7	1.805.156,39	2.166.187,67	628.194,42	43.323,75	1.537.993,25	273.099,12	3.471.145,60	1.933.152,35	1.933.152,35	--
2	2000000661	Almería	C/ Dr. Ferranz (Crtra Ronda 101) 9	4.699.114,84	5.638.937,81	1.635.291,96	112.778,76	4.003.645,85	437.984,10	5.566.867,36	1.563.221,51	1.563.221,51	--
3	2000000954	Almería	C/ Martínez Campos 11 y Arapiles 10-12	10.697.492,33	14.014.703,14	0,00	0,00	14.014.703,14	576.807,28	7.331.338,33	-6.683.364,81	--	-6.683.364,81
4	2000000994	Almería	C/ Martínez Campos 1	829.651,19	995.581,43	288.718,61	19.911,63	706.862,82	120.009,87	1.525.349,96	818.487,14	818.487,14	--
5	2000000134	Almería	C/ Alvarez Castro, 25	587.671,95	705.206,34	204.509,84	14.104,13	500.696,50	39.245,16	498.814,00	-1.882,50	--	-1.882,50
6	2000001056	Cádiz	C/ Isabel la Católica 8	604.236,06	2.114.826,21	613.299,60	42.296,52	1.501.526,61	156.514,39	1.989.329,96	487.803,35	487.803,35	--
7	2000001059	Cádiz	C/ Cánovas del Castillo 35	988.548,92	3.459.921,22	1.003.377,15	69.198,42	2.456.544,07	178.448,95	2.268.122,60	-188.421,47	--	-188.421,47
8	2000001071	Jerez de la Fra	Alameda Cristina, Marqués de Casa Domecq 11	0,00	9.400.728,45	2.726.211,25	188.014,57	6.674.517,20	270.186,24	3.434.122,29	-3.240.394,91	--	-3.240.394,91
9	2000001099	Cádiz	C/ Isabel la Católica 13	457.362,79	1.600.769,77	464.223,23	32.015,40	1.136.546,54	131.347,92	1.669.458,89	532.912,35	532.912,35	--
10	2000001104	Cádiz	Plz de la Constitución 3	1.199.475,62	4.198.164,67	69.969,41	13.993,88	4.128.195,26	322.211,95	4.095.379,69	-32.815,57	--	-32.815,57
11	2000001158	Cádiz	Plz de la Mina 18	279.825,55	979.389,43	284.022,93	19.587,79	695.366,50	148.001,10	1.881.124,21	1.185.757,71	1.185.757,71	--
12	2000001168	Cádiz	Plz de España 19	0,00	11.507.172,61	3.337.080,06	230.143,45	8.170.092,55	554.672,68	7.050.003,05	-1.120.089,50	--	-1.120.089,50
13	2000001679	Algeciras	C/ Regino Martínez (Esq Gral Primo de Rivera) 35	1.782.656,59	3.208.781,86	930.546,74	64.175,64	2.278.235,12	173.569,40	2.206.102,52	-72.132,60	--	-72.132,60
14	2000001688	Córdoba	C/ Carbonell y Morand 9	39.869,30	151.503,34	43.935,97	3.030,07	107.567,37	55.203,41	701.646,62	594.079,25	594.079,25	--
15	2000001704	Córdoba	C/ San Felip 5-7	0,00	4.675.798,13	1.355.981,46	93.515,96	3.319.816,67	221.663,45	2.817.387,72	-502.428,95	--	-502.428,95
16	2000001722	Córdoba	C/ Conde de Gondomar, 10 -Morerías 13	0,00	6.965.036,99	2.019.860,73	139.300,74	4.945.176,26	397.230,00	5.048.874,43	103.698,17	103.698,17	--
17	2000002033	Córdoba	C/ República Argentina 38	1.490.653,79	5.664.484,40	1.642.700,48	113.289,69	4.021.783,92	452.386,34	5.749.922,77	1.728.138,85	1.728.138,85	--
18	2000002176	Córdoba	C/ Adarve 2	635.213,22	2.413.810,24	700.004,97	48.276,20	1.713.805,27	89.181,32	1.133.512,79	-580.292,48	--	-580.292,48
19	2000002195	Córdoba	C/ Manriques 2	489.693,17	1.860.834,05	539.641,87	37.216,68	1.321.192,18	144.026,04	1.830.600,38	509.408,20	509.408,20	--
20	2000002291	Córdoba	Plz Ramón y Cajal 6	1.004.177,06	3.815.872,83	1.106.603,12	76.317,46	2.709.269,71	106.179,30	1.349.560,59	-1.359.709,12	--	-1.359.709,12

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	46/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Nº	Datos del Inventario General de Bienes y Derechos								Orden de 5 de diciembre de 2014 (adjudicación del contrato)		Diferencia Valor Tasación/Venta-VNC		
	Nº Inventario	Municipio		Valor Catastral	Valor tomado según BD 2014	Dot. Acum 2014	Dotación 2014	VNC	Renta Neta Anual	Valor de Enajenación	Diferencia Total	Dif. Positiva	Dif. Negativa
21	2000002340	Córdoba	C/ Tomás de Aquino 1A	7.891.991,48	29.989.567,62	8.696.974,61	599.791,35	21.292.593,01	1.434.856,66	18.237.321,19	-3.055.271,82	--	-3.055.271,82
22	2000002406	Granada	C/ Tablas 11	3.227.675,33	11.942.398,72	3.463.295,63	238.847,97	8.479.103,09	709.585,57	9.018.977,52	539.874,43	539.874,43	--
23	2000002470	Granada	Avda del Sur 11	34.529.683,49	127.759.828,91	37.050.350,38	2.555.196,58	90.709.478,53	702.985,69	8.935.091,69	-81.774.386,84	--	-81.774.386,84
24	2000002466	Granada	Paseo de la Bomba 11	577.187,04	2.135.592,05	619.321,69	42.711,84	1.516.270,36	210.781,68	2.679.078,20	1.162.807,84	1.162.807,84	--
25	2000002913	Huelva	C/ Jesús Nazareno (antes Plus Ultra) 21	817.722,19	3.516.205,42	1.019.699,57	70.324,11	2.496.505,85	201.165,30	2.556.852,05	60.346,20	60.346,20	--
26	2000002902	Huelva	Avda de Alemania 12	0,00	598.036,09	173.430,47	11.960,72	424.605,62	30.211,64	383.996,11	-40.609,51	--	-40.609,51
27	2000002965	Huelva	C/ Sanlúcar de Bda (antes Avda Suroestem s/n) 3	2.235.478,25	9.612.556,48	2.787.641,38	192.251,13	6.824.915,10	417.063,41	5.300.961,12	-1.523.953,98	--	-1.523.953,98
28	2000002979	Huelva	C/ Escultora Miss Whitney 5, 1ª	0,00	380.244,40	110.270,88	7.604,89	269.973,52	30.059,78	382.065,94	112.092,42	112.092,42	--
29	2000003007	Huelva	Crtra Sevilla-Huelva Km 636	526.131,03	2.262.363,43	656.085,39	45.247,27	1.606.278,04	183.520,85	2.332.587,48	726.309,44	726.309,44	--
30	2000003071	Huelva	Camino Saladillo (Prolong Aº Machado) s/n	1.165.719,42	5.012.593,51	1.453.652,12	100.251,87	3.558.941,39	289.340,12	3.677.572,02	118.630,63	118.630,63	--
31	2000003086	Huelva	Avda de Alemania 1	246.732,53	1.060.949,88	307.675,47	21.219,00	753.274,41	155.989,12	1.982.653,57	1.229.379,16	1.229.379,16	--
32	2000003105	Huelva	Plz del Punto 6, 2ª pltª	183.403,53	788.635,18	228.704,20	15.772,70	559.930,98	66.106,43	840.226,23	280.295,25	280.295,25	--
33	2000003118	Huelva	Plz San Pedro 12	374.917,75	1.612.146,33	467.522,44	32.242,93	1.144.623,89	80.629,13	1.024.812,71	-119.811,18	--	-119.811,18
34	2000003431	Jaén	Avda de la Estación (Pº V. Cabeza, 2A) 42	513.382,75	1.540.148,25	446.642,99	30.802,97	1.093.505,26	86.957,20	1.105.243,77	11.738,51	11.738,51	--
35	2000003477	Jaén	Plz de las Batallas 3	337.313,30	1.011.939,90	293.462,57	20.238,80	718.477,33	156.143,40	1.984.614,50	1.266.137,17	1.266.137,17	--
36	2000003478	Jaén	Paseo de la Estación 19	4.194.814,14	12.584.442,42	3.649.488,30	251.688,85	8.934.954,12	858.051,60	10.906.011,08	1.971.056,96	1.971.056,96	--
37	2000003622	Jaén	Paseo de la Estación 21	335.257,03	1.005.771,09	291.673,62	20.115,42	714.097,47	156.333,24	1.987.027,41	1.272.929,94	1.272.929,94	--
38	2000004191	Jaén	Avda Dr Eduardo Gª Triviño 78	3.901.247,21	11.703.741,63	3.394.085,07	234.074,83	8.309.656,56	615.879,56	7.827.954,99	-481.701,57	--	-481.701,57
39	2000004240	Jaén	C/ Hurtado 4	470.229,66	1.410.688,98	23.511,48	4.702,30	1.387.177,50	56.238,00	714.796,47	-672.381,03	--	-672.381,03
40	2000004260	Jaén	C/ Isaac Albéniz 4, local comercial B	207.061,21	621.183,63	180.143,25	12.423,67	441.040,38	26.592,58	337.997,12	-103.043,26	--	-103.043,26
41	2000004307	Málaga	Avda Juan XXIII 78	3.408.287,50	4.839.768,25	1.403.532,79	96.795,37	3.436.235,46	682.213,11	8.671.067,96	5.234.832,50	5.234.832,50	--

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	47/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Nº	Datos del Inventario General de Bienes y Derechos								Orden de 5 de diciembre de 2014 (adjudicación del contrato)		Diferencia Valor Tasación/Venta-VNC		
	Nº Inventario	Municipio		Valor Catastral	Valor tomado según BD 2014	Dot. Acum 2014	Dotación 2014	VNC	Renta Neta Anual	Valor de Enajenación	Diferencia Total	Dif. Positiva	Dif. Negativa
42	2000004328	Marbella	Crtra Cádiz Km 174 (Barronal Hda S. Miguel (Las Chapas))	5.227.887,00	24.048.280,20	6.974.001,26	480.965,60	17.074.278,94	597.071,26	7.588.897,66	-9.485.381,28	--	-9.485.381,28
43	2000004584	Málaga	C/ Compositor Lehmberg 18 (Ahora Plz San Juan Cruz)	2.783.172,85	3.952.105,45	1.146.110,58	79.042,11	2.805.994,87	228.797,82	2.908.067,02	102.072,15	102.072,15	--
44	2003061383	Málaga	C/ Carretería 7	736.881,21	1.046.371,32	238.921,45	20.927,43	807.449,87	74.787,27	950.561,48	143.111,61	143.111,61	--
45	2003131040	Málaga	Avda de la Aurora 56	0,00	2.090.300,00	459.866,00	41.806,00	1.630.434,00	134.931,02	1.715.000,82	84.566,82	84.566,82	--
46	2000004736	Sevilla	Avda de Hytasa 14	7.305.538,28	29.952.706,95	8.686.285,02	599.054,14	21.266.421,93	1.542.474,84	19.605.170,24	-1.661.251,69	--	-1.661.251,69
47	2000004784	Sevilla	C/ Maese Rodrigo 1	759.127,82	3.112.424,06	902.602,98	62.248,48	2.209.821,08	144.251,76	1.833.469,33	-376.351,75	--	-376.351,75
48	2000004800	Sevilla	Plz de San Andrés 2, 4 y 6	1.921.065,94	7.876.370,35	2.284.147,40	157.527,41	5.592.222,95	523.745,91	6.656.917,48	1.064.694,53	1.064.694,53	--
49	2000004809	Sevilla	C/ Jesús del Gran Poder 27	788.387,60	3.232.389,16	937.392,86	64.647,78	2.294.996,30	191.129,76	2.429.298,28	134.301,98	134.301,98	--
50	2000004819	Sevilla	Avda Luis Montoto 87	3.210.319,58	13.162.310,28	3.817.069,98	263.246,21	9.345.240,30	543.830,28	6.912.193,93	-2.433.046,37	--	-2.433.046,37
51	2000004836	Sevilla	C/ Mª Auxiliadora (Esp Muñoz Torrero 1) 13	1.214.448,18	4.979.237,54	1.443.978,89	99.584,75	3.535.258,65	169.084,44	2.149.097,77	-1.386.160,88	--	-1.386.160,88
52	2000004837	Sevilla	C/ Dª María Coronel 6	723.030,41	2.964.424,68	859.683,16	59.288,49	2.104.741,52	187.812,00	2.387.128,88	282.387,36	282.387,36	--
53	2000004838	Sevilla	C/ Pagés del Corro 90	1.828.100,50	7.495.212,05	2.173.611,49	149.904,24	5.321.600,56	236.896,20	3.010.996,54	-2.310.604,02	--	-2.310.604,02
54	2000004839	Sevilla	C/ Virgen de la Victoria (antes Turia) 46	960.824,53	3.939.380,57	1.142.420,37	78.787,61	2.796.960,20	162.326,40	2.063.201,70	-733.758,50	--	-733.758,50
55	2000004841	Sevilla	C/ Alfonso XII 52	775.365,34	3.178.997,89	921.909,39	63.579,96	2.257.088,50	137.766,72	1.751.043,15	-506.045,35	--	-506.045,35
56	2000004855	Sevilla	C/ Amor del Dios 20	116.913,60	479.345,76	139.010,27	9.586,92	340.335,49	108.552,26	1.379.721,39	1.039.385,90	1.039.385,90	--
57	2000004867	Sevilla	Avda de la Innovación s/n	4.999.390,80	20.497.502,28	5.944.275,66	409.950,05	14.553.226,62	863.580,24	10.976.281,22	-3.576.945,40	--	-3.576.945,40
58	2000004920	Sevilla	C/ Tabladilla 5	12.148.725,24	50.829.633,76	14.740.593,79	1.016.592,68	36.089.039,97	2.525.643,34	32.101.442,67	-3.987.597,30	--	-3.987.597,30
59	2000004925	Sevilla	Avda Luis Montoto 89	3.299.315,84	13.818.095,84	4.007.247,79	276.361,92	9.810.848,05	501.220,95	6.370.620,64	-3.440.227,41	--	-3.440.227,41
60	2000005335	Sevilla	C/ Trajano 17	602.844,51	2.471.662,49	716.782,12	49.433,25	1.754.880,37	197.776,32	2.513.777,42	758.897,05	758.897,05	--
61	2007047747	Camas	C/ Judería-Edif Vega del Rey 1, 1ª pltª	3.328.240,77	19.461.320,00	2.757.020,33	389.226,40	16.704.299,67	545.904,00	6.938.551,33	-9.765.748,34	--	-9.765.748,34
62	2000004733	San Juan Aznalf	Crtra Tomares Km 1	8.573.333,98	21.433.334,95	6.215.667,14	428.666,70	15.217.667,81	1.093.451,76	13.897.995,19	-1.319.672,62	--	-1.319.672,62

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	48/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Nº	Datos del Inventario General de Bienes y Derechos								Orden de 5 de diciembre de 2014 (adjudicación del contrato)		Diferencia Valor Tasación/Venta-VNC		
	Nº Inventario	Municipio		Valor Catastral	Valor tomado según BD 2014	Dot. Acum 2014	Dotación 2014	VNC	Renta Neta Anual	Valor de Enajenación	Diferencia Total	Dif. Positiva	Dif. Negativa
63	2000004777	Dos Hermanas	Crtra Isla Menor s/n	591.741,13	1.065.134,03	308.888,87	21.302,68	756.245,16	115.766,98	1.471.421,96	715.176,80	715.176,80	--
64	2000004840	Sevilla	C/ Gramil 16 (Polg Store) 67	194.546,32	797.639,91	231.315,57	15.952,80	566.324,34	289.776,25	3.683.115,32	3.116.790,98	3.116.790,98	--
65	2000004842	Sevilla	C/ Marqués del Nervión 40	317.135,91	1.300.257,23	377.074,60	26.005,14	923.182,63	113.431,50	1.441.737,53	518.554,90	518.554,90	--
66	2000005337	Sevilla	C/ Jesús del Gran Poder 30	377.490,94	1.547.712,85	448.836,73	30.954,26	1.098.876,12	82.718,40	1.051.367,76	-47.508,36	--	-47.508,36
67	2000005493	Sevilla	C/ Chaves Rey 4	512.971,44	2.103.182,90	609.923,04	42.063,66	1.493.259,86	52.686,12	669.651,35	-823.608,51	--	-823.608,51
68	2004084689	Sevilla	Avda de Hytasa 14	0,00	842.866,93	171.382,94	16.857,34	671.483,99	83.029,02	1.055.315,80	383.831,81	383.831,81	--
69	2004086000	Sevilla	C/ Alfonso XII 50	407.295,88	1.669.913,11	325.633,06	33.398,26	1.344.280,05	68.577,43	871.633,14	-472.646,91	--	-472.646,91
70	2004086011	Sevilla	C/ Febo 7-9	435.838,36	1.786.937,28	345.474,54	35.738,75	1.441.462,74	87.390,43	1.110.750,21	-330.712,53	--	-330.712,53
Total				**156.874.967,57**	**568.061.562,58**	**155.638.465,40**	**10.987.456,30**	**412.423.097,18**	**23.603.082,77**	**300.000.000,10**	**-112.423.097,08**	**31.786.861,24**	**-144.209.958,33**

Fuente de información: Las citadas en las columnas de este cuadro.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	49/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ANEXO V: ESTIMACIONES DE LOS VALORES NETOS ACTUALES (VNA) DE LOS FLUJOS POSTIVOS Y NEGATIVOS

Ejercicio	Venta Inmuebles / Liquidación AJD	Recuperación 50% IVA modelo financiación	Ahorro de costes	TOTAL FLUJOS POSITIVOS	Cuotas de arrendamiento (sin IVA)	IVA cuotas de arrendamiento	Vicios ocultos	Valor residual del suelo	TOTAL FLUJOS NEGATIVOS	FLUJOS NETOS	FLUJOS NETOS (sin valor residual del suelo)
2014	300.000.000,00			300.000.000,00					-	300.000.000,00	300.000.000,00
2015	6.000.000,00	2.478.323,69	2.191.581,00	10.669.904,69	23.603.082,77	4.956.647,38	7.410.708,00		35.970.438,15	- 25.300.533,46	- 25.300.533,46
2016		2.515.498,55	2.191.581,00	4.707.079,55	23.957.129,01	5.030.997,09			28.988.126,10	- 24.281.046,55	- 24.281.046,55
2017		2.553.231,02	2.191.581,00	4.744.812,02	24.316.485,94	5.106.462,05			29.422.947,99	- 24.678.135,97	- 24.678.135,97
2018		2.591.529,49	2.191.581,00	4.783.110,49	24.681.233,23	5.183.058,98			29.864.292,21	- 25.081.181,72	- 25.081.181,72
2019		2.630.402,43	2.191.581,00	4.821.983,43	25.051.451,74	5.260.804,86			30.312.256,60	- 25.490.273,17	- 25.490.273,17
2020		2.669.858,47	2.191.581,00	4.861.439,47	25.427.223,51	5.339.716,94			30.766.940,45	- 25.905.500,98	- 25.905.500,98
2021		2.709.906,35	2.191.581,00	4.901.487,35	25.808.631,86	5.419.812,69			31.228.444,55	- 26.326.957,20	- 26.326.957,20
2022		2.750.554,94	2.191.581,00	4.942.135,94	26.195.761,34	5.501.109,88			31.696.871,22	- 26.754.735,28	- 26.754.735,28
2023		2.791.813,26	2.191.581,00	4.983.394,26	26.588.697,76	5.583.626,53			32.172.324,29	- 27.188.930,03	- 27.188.930,03
2024		2.833.690,46	2.191.581,00	5.025.271,46	26.987.528,22	5.667.380,93			32.654.909,15	- 27.629.637,69	- 27.629.637,69
2025		2.876.195,82	2.191.581,00	5.067.776,82	27.392.341,15	5.752.391,64			33.144.732,79	- 28.076.955,97	- 28.076.955,97
2026		2.919.338,76	2.191.581,00	5.110.919,76	27.803.226,26	5.838.677,52			33.641.903,78	- 28.530.984,02	- 28.530.984,02
2027		2.963.128,84	2.191.581,00	5.154.709,84	28.220.274,66	5.926.257,68			34.146.532,34	- 28.991.822,50	- 28.991.822,50
2028		3.007.575,77	2.191.581,00	5.199.156,77	28.643.578,78	6.015.151,54			34.658.730,32	- 29.459.573,55	- 29.459.573,55
2029		3.052.689,41	2.191.581,00	5.244.270,41	29.073.232,46	6.105.378,82			35.178.611,28	- 29.934.340,87	- 29.934.340,87
2030		3.098.479,75	2.191.581,00	5.290.060,75	29.509.330,95	6.196.959,50			35.706.290,45	- 30.416.229,70	- 30.416.229,70
2031		3.144.956,95	2.191.581,00	5.336.537,95	29.951.970,92	6.289.913,89			36.241.884,81	- 30.905.346,86	- 30.905.346,86
2032		3.192.131,30	2.191.581,00	5.383.712,30	30.401.250,48	6.384.262,60			36.785.513,08	- 31.401.800,78	- 31.401.800,78
2033		3.240.013,27	2.191.581,00	5.431.594,27	30.857.269,23	6.480.026,54			37.337.295,77	- 31.905.701,50	- 31.905.701,50
2034		3.288.613,47	2.191.581,00	5.480.194,47	31.320.128,27	6.577.226,94		116.526.666,23	154.424.021,44	- 148.943.826,97	- 32.417.160,74
	306.000.000,00	57.307.932,00	43.831.620,00	407.139.552,00	545.789.828,55	114.615.863,99	7.410.708,00	116.526.666,23	784.343.066,77	- 377.203.514,77	- 260.676.848,54

Fuente: Elaboración propia a partir de estimaciones planteadas en el punto 107 y las cuotas de arrendamiento registradas como anualidades futuras.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	50/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

7. ALEGACIONES PRESENTADAS Y TRATAMIENTO DE LAS MISMAS EN LOS SUPUESTOS QUE NO HAYAN SIDO ADMITIDAS O SE ADMITAN PARCIALMENTE

CUADRO ESTADÍSTICO

Entes/ Alegación	Materia	Admitida	Parcialmente admitida	NO ADMITIDAS			Total
				Justificación	Evidencia, falta documentación, etc.	Aceptación del hecho/ Adopción de medidas	
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA							
Alegación nº1	Desafectación y declaración de alienabilidad		X				
Alegación nº2	Registro y diferencias relativas a la superficie			X			
Alegación nº3	Valoración de los inmuebles y tratamiento contable de las operaciones			X			
Alegación nº4	Opinión de cumplimiento de legalidad con salvedades			X			
Alegación nº5	Registro y diferencias relativas a la superficie			X			
Alegación nº6	Tratamiento de las operaciones en las cuentas nacionales			X			
Alegación nº7	Fiscalidad de la compraventa		X				
Alegación nº8	Análisis del cumplimiento de los objetivos asociados a las operaciones autorizadas			X			
Alegación nº9						X	
Alegación nº10				X			
Alegación nº11				X			
TOTALES			**2**	**8**		**1**	**11**

ALEGACIÓN Nº 1 A LOS PUNTOS 41 A 46 (ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE)

En base a la habilitación prevista en el Acuerdo de 28 de enero de 2014 del Consejo de Gobierno, y de conformidad con lo previsto en los artículos 184 y 185 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre (RPCAA), mediante Resolución de 8 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Patrimonio (MP 14-011), se incoa expediente para la enajenación directa y simultáneo arrendamiento de determinados inmuebles del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	51/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Dicha Resolución prevé en su apartado segundo, que "por razones de eficacia, celeridad y economía, la conservación de todos los actos administrativos integrantes del expediente instruido anteriormente (MP 13/013), siempre que no se vean afectados por las modificaciones que se pudieran introducir en los términos condiciones en los que se culminará este nuevo expediente", recogiéndose en el Anexo dichos actos administrativos que se conservan, entre los que se encuentran el Informe HPPI00014/14 del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, de 30 de julio de 2014, relativo a la desafectación y declaración de alienabilidad[1].

Tanto en la petición del citado Informe, como en el Informe-Propuesta de 9 de enero de 2014 de la Dirección General de Patrimonio[2]*, de fecha 9 de enero de 2014, sobre la desafectación y declaración de alienabilidad*[3]*, se ponía de manifiesto que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA), "el acto administrativo por el que se proceda a desafectar y declarar alienables los bienes inmuebles que finalmente se enajenen, se adoptará, en todo caso, en la misma fecha en la que se dicte la resolución o acto aprobatorio de la enajenación", sin que el citado informe del Gabinete Jurídico se observase la necesidad de que dicha desafectación y declaración de alienabilidad fuera emitida en fecha distinta, si bien sí con carácter previo y no simultáneo a la aprobación de la enajenación, como de hecho se realizó.*

En consecuencia, concretados definitivamente los términos en que se llevaría a cabo la operación de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de determinados inmuebles del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Secretaría General de Finanzas y Patrimonio, órgano de la Consejería de Hacienda y Administración Pública diferenciado del competente para acordar la adjudicación del contrato de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles afectados, en el ejercicio de las competencias delegadas, emite Resolución de 5 de diciembre de 2014, de desafectación y declaración de alienabilidad de los inmuebles que se enajenan[4].

En esa misma fecha, si bien en acto posterior y no simultáneo, dado que las competencias para la perfección de uno y otro acto residían en Centros directivos distintos, se procedió a la firma de la Orden de la Consejera de Hacienda y Administración Pública, acordando la adjudicación del contrato de enajenación directa y simultáneo arrendamiento de los inmuebles[5]*, entendiendo que con ello no se conculca en modo alguno el cumplimiento de las obligaciones previstas en el citado artículo 86 LPCAA.*

Es por ello que se solicita de esa Cámara de Cuentas proceda a eliminar del cuerpo de su informe la leyenda que señala como incumplimiento significativo no generalizado de la normativa vigente: "...por lo que realmente la desafectación y declaración de alienabilidad no fue previa sino simultánea" y se informe al lector que el acto administrativo de adjudicación del contrato tuvo lugar con carácter posterior y no simultáneo al acto de desafectación y declaración de alienabilidad, a pesar de realizarse en la misma fecha.

---

1 Documento 1 (doc. 2.4 MP 14-011)
2 Documento 2 (doc. 16 MP 13/013)
3 Documento 3 (doc. 19 MP 13/013)
4 Documento 4 (doc. 34 MP 14/011)
5 Documento 5 (doc. 35 MP 14/011)

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	52/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La Consejería de Hacienda y Administración Pública, mediante esta alegación, manifiesta que la firma de la Orden de 5 de diciembre de 2014, de dicha consejería, por la que se adjudica el contrato fue posterior y no simultánea a la Resolución de 5 de diciembre de 2014, de la Secretaria General Finanzas y Patrimonio, sobre la desafectación y declaración de alienabilidad de los inmuebles. La única evidencia de este proceder es la manifestación realizada en este trámite de alegaciones ya que los documentos objeto de análisis no han sido firmados de forma digital (ver documentos 4 y 5), lo cual permitiría comprobar, al menos, aunque sea por horas o minutos, la secuencia temporal de los hechos. Por tanto y ante la falta de evidencia, no se puede atender esta parte de la alegación.

Por todo lo expuesto no se debe atender la solicitud hecha al final de la alegación, en el sentido de no considerar estas cuestiones un incumplimiento significativo no generalizado de la normativa vigente, pues se mantiene el argumento principal: los actos fueron en la misma fecha.

ALEGACIÓN Nº 2 A LOS PUNTOS 47 A 51 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

Si bien es cierto que el artículo 85 señala en su párrafo primero la previa depuración de la situación física o jurídica de los bienes a enajenar, no es menos cierto que también indica "si es que resulta necesario".

A este respecto, como ya se recogía en el Informe de la Dirección General de Patrimonio facilitado por dicho Centro directivo a esa Cámara de Cuentas durante el desarrollo del trabajo de campo necesario para la emisión de su Informe Provisional, y parte de cuyas conclusiones la propia Cámara reproduce en el citado Informe Provisional, teniendo en cuenta la imposibilidad de actualizar y unificar los datos de superficie que constaban en los Registros de Propiedad, el Catastro y otros que constaban en los expedientes con anterioridad a culminar la operación de venta y simultáneo arrendamiento, y con el objeto de salvar dichas discrepancias existentes, se decidió tomar como referencia las mediciones que constan en los informes de valoración de la compañía tasadora independiente, TINSA, dado que éstas respondían a datos actualizados. Asimismo, y como garantía ante el comprador y de esta propia Administración, se introdujo en la escritura de compraventa una cláusula que hace inocuas las diferencias y establece que "en caso de que existiera una diferencia entre la superficie real de un inmueble y aquella que consta inscrita en el Registro de la Propiedad o en el catastro, dicha diferencia no tendrá ningún efecto en la presente compraventa ni en el precio, ni se entenderá como un incumplimiento de las manifestaciones ni garantías, ni como un daño indemnizable, dada la transmisión de los inmuebles como cuerpo cierto[6]".

Tal y como contempla el artículo 85 in fine, la previa depuración deberá hacerse "…si es que resulta necesario", necesariedad ésta que no tiene lugar en el caso que nos ocupa pues, tanto con la transmisión de los bienes como cuerpo cierto, como con la introducción de la cláusula que así lo regula en la escritura de compraventa, no se derivarían consecuencias para ninguna de las partes en el caso de existir eventuales diferencias en la superficie de los edificios transmitidos.

[6] Cláusula 5.10.1 Escritura de compraventa. Diferencias de superficie

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	53/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

En consecuencia, se solicita de esa Cámara suprima del cuerpo de su Informe Provisional el tratamiento como incumplimiento significativo no generalizado de la normativa vigente la afirmación de que "las diferencias en cuanto al número de inmuebles y a la superficie de los mismos deberían haber sido depuradas con antelación".

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación pide la supresión del cuerpo del informe de la afirmación siguiente: *"las diferencias en cuanto al número de inmuebles y a la superficie de los mismos deberían haber sido depuradas con antelación"*, basándose en el hecho de que si bien el artículo 85 de la Ley de Patrimonio (en adelante LP) determina la previa depuración de la situación física o jurídica de los bienes a enajenar, también indica *"si es que resultara necesario"*.

De otra parte, el propio texto de la alegación confirma lo reflejado en los puntos alegados, sobre la existencia de omisiones y discrepancias de los inmuebles a enajenar entre los diferentes registros estatales y autonómicos. La alegación también justifica que, debido a la imposibilidad de poder actualizar y unificar los datos de superficie de los distintos registros con antelación a la culminación de la operación de venta y simultáneo arrendamiento de los inmuebles, se decidió tomar como referencia las mediciones que constaban en los informes de valoración de la compañía tasadora.

Por tanto, no se puede admitir la alegación puesto que la decisión estuvo basada en la "imposibilidad de actualizar y unificar los datos" y no en la innecesaridad. La finalidad de tal decisión fue resolver el problema existente, sin pasar a valorar mayores aspectos, lo que motivó la introducción en la escritura de compraventa de la cláusula 5.10.1, transcrita en el cuerpo de la alegación y en el punto 51, que, efectivamente, hace inocuas las diferencias preexistentes al determinarse la transmisión de los inmuebles como cuerpo cierto.

Hay que recordar que en el Anexo I "Registro y diferencias relativas a las superficies" del Informe, se relaciona la diversidad de incidencias detectadas por esta Institución entre los diferentes registros. En concreto, en el punto 8 se detallan algunas de las precisiones contenidas en el informe definitivo de valoración de la tasadora.

ALEGACIÓN Nº 3 A LOS PUNTOS 52 Y 55 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

Como señala esa Cámara de Cuentas, se trata de un error material cometido al introducir el dato del valor catastral en el IGBD, pues al hacerlo se anotó un dígito más: en el Catastro el valor de construcción era de 3.147.912,94 € pero se grabó como 34.147.912,94 €, por lo que, en lugar de aparecer valorado en algo más de tres millones, aparecía en treinta y cuatro, por lo que, al someterlo a su actualización por coeficientes, arrojaba una cifra errónea de 127.759.828,91 €.

Se ha procedido por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública a subsanar el error material observado, circunstancia que se acredita con el contenido del Certificado del Jefe de Servicio de Inventario y Riesgos de la citada Dirección General, en el que se señala que se ha procedido a la subsanación en el Sistema Júpiter del error detectado en la valoración del citado registro.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	54/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Asimismo, de la citada circunstancia se prevé dar cuenta en la memoria de la Cuenta General del ejercicio 2016.

La documentación soporte justificativa de la subsanación del error material observado fue remitida por la Dirección General de Patrimonio a esa Cámara, por correo electrónico, en contestación a su solicitud de 19 noviembre 2015. En concreto en la contestación al punto 4º. Diferencias entre el valor de tasación de los inmuebles y su valor neto contable y de la discrepancia existente en los valores correspondientes al inmueble con número de inventario 2000002470, sito en Avda. del Sur de Málaga.[7]

En relación con la pretendida pérdida del conjunto de inmuebles enajenados, hay que señalar que se trata de una pérdida contable con origen en el hecho que el valor contable no siempre coincide con el valor de mercado, situación ésta puesta de manifiesto en el transcurso de la operación que se analiza, habida cuenta de la situación que en esos momentos atravesaba el mercado inmobiliario, los productos demandados por éste, los niveles de precios y el volumen de oferta y demanda del momento.

Es importante enfatizar que, en todo caso la operación de venta se realizó por un importe marcadamente superior al valor de mercado a 20 años de los inmuebles, que quedó establecido en 253.960.776 € por la tasación realizada al efecto por la sociedad TINSA, experta tasadora independiente (ver punto 25 del Informe provisional).

No obstante, la documentación soporte se adjunta nuevamente con estas alegaciones con la solicitud de que forme parte de las mismas. También se solicita de esa Cámara que suprima del cuerpo de su Informe Provisional el tratamiento de esta circunstancia como un incumplimiento significativo no generalizado de la normativa vigente, por tratarse, como la propia Cámara de Cuentas reconoce, de un error contable susceptible de ser subsanado, como así se ha hecho.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación ratifica todas las cuestiones relacionadas en el cuerpo del informe sobre la falta de actualización a precio de mercado de los valores del inventario de los inmuebles enajenados y sobre la existencia de un error material al registrar el valor de uno de ellos en el Inventario General de Bienes y Derechos (en adelante IGBD), al tiempo de justificar estas circunstancias. Además, solicita la supresión de su tratamiento del cuerpo del informe, argumentándolo en que se trata de un error contable susceptible de subsanación.

En el informe se expone claramente la cuestión alegada en los mismos términos que reconocen en la alegación, y no es admisible la supresión solicitada debido a que dicho error material tuvo unas repercusiones contables negativas erróneas en la Cuenta del Resultado Económico-Patrimonial del ejercicio cerrado 2014 y que, por tanto, es preciso efectuar las correcciones contables oportunas respecto a los correspondientes estados de las Cuentas Generales siguientes.

Al respecto, citan en la alegación que prevén dar cuenta de estos extremos en la Cuenta General del ejercicio 2016.

[7] Documentos 6.1, 6.2 y 6.3.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	55/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ALEGACIÓN Nº 4 AL PUNTO 56 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

Con base en las alegaciones a los apartados 4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3 anteriores, se solicita de esa Cámara de Cuentas, suprima el tratamiento de los citados puntos como salvedades que afectan a la opinión y se proceda a la emisión de una opinión de cumplimiento de la legalidad sin salvedades.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

Este punto no cambia en la medida que no han sido atendidas las alegaciones nº1, 2 y 3, realizadas al epígrafe "Fundamentos de la opinión con salvedades".

ALEGACIÓN Nº 5 AL PUNTO 60 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

El Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) de la Comunidad Autónoma, con la finalidad de disponer de la información relacionada con sus bienes más precisa posible, incorpora los datos de superficie de los inmuebles que constan en los registros oficiales, tanto en el de la Propiedad, como en el Catastro, así como, en su caso, los de otras mediciones que se hayan realizado sobre los mismos.

En este sentido y como prueba de ello, se ha facilitado a esa Cámara de Cuentas durante la realización de su trabajo de campo la documentación soporte acreditativa de los valores de los bienes en inventario, de su valor catastral actualizado, de su valor neto contable, así como del valor de tasación a efectos de su transmisión (ver alegaciones a los puntos 47 a 55 de este mismo informe).

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación alude al procedimiento utilizado para el registro de los bienes en el IGBD de la Comunidad Autónoma y trata de justificar las diferencias observadas. Al tiempo citan que se ha facilitado a esta Institución toda la información que se ha solicitado.

Sin dejar de ser ciertas las cuestiones que manifiestan, la alegación no altera el contenido del informe puesto que las incidencias detectadas que se reflejan en el punto 60 alegado, y en su detalle contenido en el "Anexo I, Registro y diferencias relativas la superficie" del Informe, son concluyentes y se han obtenido de los registros oficiales, así como de la información facilitada por la propia Dirección General de Patrimonio.

ALEGACIÓN Nº 6 A LOS PUNTOS 65 Y 66 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

Como se expresa en el punto 61 del Informe Provisional de Fiscalización, el informe del Comité Técnico de Cuentas Nacionales (CTCN), de 6 de marzo de 2015[8], analizó la información suministrada por la Intervención General de la Junta de Andalucía, consistente en la escritura de compraventa y las condiciones generales del contrato de arrendamiento, firmados el 19 de diciembre de 2014.

[8] Documento 7

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	56/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

El contrato de arrendamiento, tal como se recoge en el párrafo 2 del punto 65, indica que "la renta se actualizará con efectos 1 de enero de cada año, desde el año 2016 inclusive, de conformidad con la variación, en cómputo 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."

A pesar de ello, como se señala en el párrafo 1 del punto 65 el informe del CTCN, al reproducir las principales características del contrato de arrendamiento, sólo menciona que la renta inicial de cada inmueble se actualizará desde 2015 "de conformidad con la variación, positiva o negativa, en cómputo 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."

Por tanto, parece que el informe del CTCN no contiene en su totalidad el criterio concreto de actualización de las rentas recogido en el contrato de arrendamiento, y que no es el IPC exclusivamente. Este se aplica en caso de ser superior al porcentaje del 1,5% y, en el supuesto de que el crecimiento del IPC fuera inferior, se aplicaría aquel.

Se estima que el CTNC ha analizado las cláusulas del contrato a su disposición que incluyen el incremento mínimo del 1,5%, y que sus conclusiones son 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". Y teniendo en cuenta ésta y otras características de la operación, considera que la misma debe ser tratada como un arrendamiento de tipo operativo, entendemos que con independencia del error contenido en el texto del informe.

En apoyo de esta presunción mencionamos la consideración final del informe del CTCN que es la siguiente:

"El tratamiento contable propuesto en los párrafos anteriores, se ha adoptado considerando la información disponible referida a las Condiciones Generales del Contrato suministrado por la Intervención General de la Junta de Andalucía".

De forma complementaria a lo expuesto, respecto del coeficiente de actualización del precio del contrato de arrendamiento se pueden efectuar las siguientes consideraciones:

- *No es extraño en este tipo de operaciones fijar crecimientos mínimos en las rentas para obtener una rentabilidad relativamente estable a lo largo del dilatado plazo del contrato de arrendamiento, dado el tipo de inversores que intervienen en las mismas.*

- *Otras prácticas análogas utilizadas consisten en establecer un multiplicador del IPC, o la no admisión de incrementos negativos del IPC.*

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	57/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

- *Prácticamente todas las ofertas de los inversores recibidas en la operación que nos ocupa exigían un coeficiente de actualización mínimo, superior al establecido finalmente. Por ejemplo, se requería un 3% o un incremento anual al 11%, los dos primeros ejercicios.*

- *El incremento mínimo acordado, si bien es superior al IPC de 2015, es inferior a la evolución histórica del IPC que, entre 2002 y 2013, fue del 2,6% de promedio.*

- *La utilización de un crecimiento como el acordado, al mismo tiempo que permite que la operación sea más atractiva e incluso asumible para el inversor, posibilita una optimización del precio de venta para el vendedor.*

- *Teniendo en cuenta estas consideraciones, la utilización del IPC con un "suelo" reducido estaría dentro de las condiciones de mercado en cuanto a la evolución de la rentas, y sería compatible con la catalogación del contrato como arrendamiento operativo.*

Por otro lado, en lo relativo a lo expresado en el párrafo cuarto del punto 65 sobre la cantidad de 73.728.173 € "la cual podría variar si la actualización anual de las rentas se hubiese atenido a las consideraciones del informe del Comité Técnico de Cuentas Nacionales", consideramos que no se puede realizar dicha afirmación ya que, como se ha mostrado, dicho informe, fechado el 6 de marzo de 2015, fue bastante posterior a la firma de los contratos y, por otro lado, se puede presumir la probable existencia de un error en el texto del mismo sobre el incremento de las rentas.

En segundo lugar, y respecto del análisis desarrollado en el Informe Provisional de Fiscalización, se puede objetar lo siguiente:

- *La consideración acumulada de los incrementos del 1,5% a lo largo de los 20 años del contrato supone efectivamente un incremento de 73.728.173 € respecto del supuesto en el que las rentas no crecieran en ese periodo, es decir que se pagara en todos los ejercicios la misma renta del año 1. Esta hipótesis parece poco probable, y no es contrastable con la evolución histórica de la inflación en España.*

- *Esa cantidad no se debería comparar con la resultante de haber seguido las consideraciones del informe del CTCN por las razones antepuestas, dado que el IPC no fue el criterio de actualización del contrato ni esas consideraciones fueron previas a los contratos.*

- *Es cierto que el IPC de 2015 fue de -0,7% y que la renta de 2016, si se hubiera actualizado con aquel, hubiera sido inferior a la realmente abonada. Pero se reitera que aquel no fue el incremento aprobado y contenido en el contrato de arrendamiento suscrito. Asimismo, el incremento del IPC con un mínimo del 1,5% es un criterio de mercado que también transmite el riesgo de evolución de los precios del mercado de los arrendamientos al inversor, si bien de forma parcial. El coeficiente acordado es también inferior a las propuestas de la mayor parte de las ofertas recibidas. Finalmente, debería considerarse que su incidencia real dependerá de la evolución efectiva que tengan los precios en el plazo del contrato, en relación al mínimo.*

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	58/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Por todo ello, se solicita que se supriman los tres últimos párrafos del punto 65 ya que pueden inducir al lector a conclusiones erróneas, como son que se debería haber seguido el criterio del CTCN cuando esto no era factible, que se produce un incremento de las rentas de 73 millones de euros cuando esto se basa en el supuesto muy improbable de que el crecimiento del IPC en 20 años fuera nulo, o que el criterio es bastante perjudicial cuando, como se ha señalado, es un criterio de mercado, importante en el cómputo de los riesgos y rentabilidad de la operación, y para la consecución de la venta, estimándose compatible, al mismo tiempo, con la consideración de la operación como arrendamiento operativo, admitiendo no obstante, que en la coyuntura actual la evolución del IPC español es muy bajo, tanto que la evolución de los precios en Europa es una de las preocupaciones de las autoridades monetarias.

En todo caso, de no admitirse la alegación completa, solicitamos que se maticen las valoraciones hechas, según lo argumentado.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación señala que puede haber un error en el texto del informe del Comité Técnico, al considerarse la variación del IPC, tanto positiva como negativa, en vez de la fijada en el contrato de arrendamiento.

Sin entrar en esta consideración, el punto 65 expone lo que aparece en los documentos y valora las consecuencias económicas de una y otra.

Continúa la alegación justificando por qué debe utilizarse un coeficiente incremental de actualización del precio del arrendamiento. Entre dichas argumentaciones se indica que es para que el inversor pueda obtener una rentabilidad relativamente estable, hecho señalado en el punto 98 del informe.

También expone esta alegación que, sobre lo expresado en el tercer párrafo del punto 65 relativo al incremento de 73,73 M€ como consecuencia de las actualizaciones fijas de las rentas, se pudiera presumir la probable existencia de un error en el texto del informe del Comité Técnico. Además insisten en que la fórmula de incrementos fijos de actualización de las rentas es un criterio de mercado, determinante para catalogar esta operación como arrendamiento operativo. Es por esto último por lo que se ha considerado relevante exponer los hechos en el informe.

Para terminar, el incremento acumulado de la variación de las rentas, 73,73 M€, está registrado como anualidad futura de gastos, por tanto, se entiende que es importante insistir en el efecto económico que tendría haber utilizado un criterio (incremento fijo) u otro (variación positiva o negativa).

Por todo lo expuesto, no procede eliminar los tres últimos párrafos del punto 65 y realizar matizaciones a los hechos expuestos, toda vez que la alegación se publicará como anexo del informe.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	59/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ALEGACIÓN Nº 7 AL PUNTO 90 (ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE)

Tal y como describe la Cámara de Cuentas en su Informe provisional, en la escritura de compraventa se concreta fiscalmente la operación como una operación sujeta y exenta al IVA, con renuncia expresa a dicha exención y con inversión del sujeto pasivo.

Tras realizar el citado Informe una exhaustiva descripción de la operación, afirma en su párrafo 76 que la operación está exenta de IVA y, en el párrafo 78 y siguientes, verifica el cumplimiento de los requisitos reglamentarios para acceder a la renuncia de dicha exención.

Por tanto, entendemos que el párrafo 90 del Informe Provisional, en el que se cita "...caso de haberse ajustado la operación de transmisión de los inmuebles a la tributación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas..." podría inducir a error al lector del informe, pues no parece posible someter a la operación a dicha tributación, en la consideración de lo analizado y manifestado por la propia Cámara al respecto.

En consecuencia, se solicita la supresión del mencionado párrafo 90.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La posible inducción a error al lector del informe señalada como argumento de la alegación para proponer la eliminación de este punto no se comparte pues la lectura e interpretación del mismo debe hacerse en su contexto global. El punto alegado es la cuantificación de la valoración fiscal de la operación que hizo la Agencia Tributaria de Andalucía, expuesto en el subepígrafe 4.3.4.4., es decir, en los puntos anteriores al alegado.

ALEGACIÓN Nº 8 A LOS PUNTOS 105 Y 110 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

En primer lugar, señalar que, como el propio informe recoge en su apartado 1.4, el precio de venta de los inmuebles por 300.000.000€ es superior a la tasación inicial de los mismos efectuada por una sociedad tasadora independiente y facilitada a esa Cámara de Cuentas en el desarrollo de su trabajo, que para una renta de 23,6 M€ y un plazo de 20 años la valoró en 253,9 millones de euros, bajo el método de actualización. Asimismo, también conviene señalar que debido a la evolución del mercado de alquiler de oficinas la renta fijada era inferior en más de un 20% a la tasada en 2011.

La renta y el precio de la venta son de mercado según el informe del CTCN. La yield bruta obtenida por el inversor estaría dentro de las obtenidas en el mercado. En operaciones precedentes de características parecidas, efectuadas por otras Administraciones Públicas, la yield pagada, como uno de los indicadores de rentabilidad, fue superior hasta en un punto y medio.

Debe anotarse también que la yield neta de la operación sería inferior si se considera que el inversor se hace cargo de los gastos del IBI, seguros de continente y mantenimiento estructural, que deben ser descontados de la renta bruta.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	60/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

La venta de inmuebles con arrendamiento simultáneo es una operación compleja que no puede analizarse exclusivamente como una operación financiera. Debe tenerse en cuenta que mediante la misma, se han podido vender inmuebles de diverso interés para el mercado en un solo lote, obtener un precio por encima de una venta sin arrendamiento, mantener el uso por la Junta de Andalucía de los mismos, y a largo plazo posibilitaría una mejora de la funcionalidad y de la eficiencia en el uso de las sedes administrativas.

Desde el punto de vista del análisis financiero realizado por esa Cámara de Cuentas, estimamos que el mismo debe matizarse en los siguientes aspectos:

a) *La obtención del valor neto actual de los flujos netos de la operación debe considerarse como una estimación o aproximación a la valoración económica de la misma, no como una medida de la cual obtener conclusiones exactas.*

b) *Así, no pueden compararse sin más los flujos de pagos por arrendamiento con el precio de venta para obtener valores netos actuales y sacar conclusiones sobre pérdidas o beneficios. Se puede llegar a conclusiones erróneas. Por ejemplo, una operación por plazo de 10 años puede tener un valor neto más positivo (por las menores rentas pagadas) y sin embargo tener una yield mucho más elevada. Y al contrario, una de 35 años puede tener un valor neto peor a pesar de pagar yield muy inferior.*

c) *Como se ha comentado, la renta y el precio de la venta son de mercado según el informe del CTCN y están en torno a las mismas condiciones de operaciones análogas de otras Administraciones Públicas.*

d) *La tabla del punto 108 en su parte inferior recoge como valores netos actuales lo que son sólo valores actuales de unos pagos por rentas. Se deberían separar los cálculos de los valores netos actuales, de los valores actuales de las rentas a pagar ya que estos no valoran la operación, sino sólo una parte.*

e) *En cuanto a la actualización de las rentas, se aplican dos tasas de descuento, una el tipo medio de la deuda a largo plazo de la Junta de Andalucía (3,89%) y otra la yield esperada por el inversor (7,87%). Aunque las estimaciones del valor neto actual que hace la Cámara de Cuentas se hacen para las dos, las conclusiones sólo se sacan para la primera. Así, se dice que la primera sería una medida de si la Junta de Andalucía incurre o no en pérdidas y, una vez hechos los cálculos, se dice que los inmuebles debieron venderse por 377,41 M€ para compensar los flujos de caja estimados en el periodo de arrendamiento aplicando esa misma tasa.*

   Consideramos que las dos tasas son validas para obtener estimaciones pero que, de inclinarse por una, la operación debería analizarse preferentemente con la segunda tasa de descuento por varias razones. Primero porque la tasación de los inmuebles, efectuada por la sociedad tasadora para estimar el precio de venta de la operación a 20 años utilizó como tipos de actualización valores entre 6,75 y 8,00% en unidades monetarias constantes, es decir el coste de oportunidad según las rentabilidades de ese mercado. Segundo porque el objetivo era reducir la deuda, no ampliarla, y en todo caso no era

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	61/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

factible ya que se agotó la capacidad autorizada de endeudamiento a largo plazo tal como expresa en el punto 114. Finalmente, porque si el precio de salida hubiese sido de 377,41 M€ difícilmente se hubiera culminado la venta, siendo además éste muy superior a las dos tasaciones realizadas.

f) Otra cuestión revisable sería la aplicación de la metodología de cálculo de los VNA cuyos resultados presenta la Cámara de Cuentas en el cuadro de su elaboración recogido en el punto 108. En él se actualizan las rentas a 2015, cuando el ingreso por la venta se produce en 2014. Lo adecuado sería actualizar los pagos al mismo año base en que tiene lugar el ingreso de la venta, es decir a 2014, lo que refleja una lectura diferente de los datos. En este caso, los resultados serían de -63,2 M€ y 51,7 M€ según apliquemos las tasas de descuento de 3,89% o 7,87% respectivamente, en el supuesto de exclusión de valor residual de los terrenos.

g) La operación se diseñó con objeto de que pudiera ser aceptada como operación de leasing operativo, según la reglas de la Contabilidad Nacional. El criterio fundamental para ello es la transferencia mayoritaria de los riesgos, o transferencia de la "propiedad económica" de los activos al propietario y arrendador de los inmuebles. Para ello se trata de que el propietario asuma entre otros riesgos, la evolución del precio de los activos, los impuestos inherentes a la propiedad, los riesgos de daños estructurales al inmueble y los costes de su adecuado mantenimiento estructural. Se podría haber obtenido otro precio transfiriendo menos riesgos.

h) Aunque consideramos que la comparación de flujos positivos y negativos de caja puede inducir a error, sobre las partidas relacionadas e incluidas en el punto 106 para calcular los mismos, se pueden hacer varias objeciones: Los flujos positivos por ahorros en gastos de mantenimiento, y otros, no se actualizan anualmente. De hacerlo por ejemplo al 1,5%, aumentarían en 6,8 M€. Por otro lado, como flujo positivo se podría considerar también la hipotética rentabilidad que se obtendría de las inversiones realizadas con la liquidez obtenida, o las hipotéticas ventajas en coste de la deuda del cumplimiento de los objetivos de déficit y deuda. Al respecto debe reflejarse que la emisión de bonos de la deuda pública española en la fecha de la venta era de 2,8% a 15 años y de 3,45% a 30 años. Así, una hipotética inversión del monto de la venta al 2,8% en 20 años generaría un eventual flujo positivo de 83,2 M€ en valores de 2015 actualizados al 7,87%.

Otro aspecto relevante puede ser el tratamiento del IVA, que no deja de ser un ingreso público en su totalidad, aunque la Junta de Andalucía participe en el 50%.

i) Finalmente, otro aspecto a reseñar es considerar, como se ha dicho, que la operación es también patrimonial. Los pagos efectuados son una renta de alquiler por la ocupación y uso de unos inmuebles durante 20 años.

En definitiva, en base a lo expuesto, se solicita que el cuadro del punto 108 del informe recoja sólo las simulaciones de los valores netos actuales, eliminando los valores actuales de los pagos de rentas.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	62/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

En segundo término, se solicita que se le dé al menos el mismo tratamiento de análisis para la tasa de descuento basada en la yield, que a la derivada del coste de la deuda. En tercer lugar, se solicita que se tengan en cuenta los elementos señalados en el apartado h) anterior en el cálculo de los flujos.

Finalmente se solicita que la Cámara de Cuentas refleje en el cuerpo de su informe determinados argumentos contenidos en estas alegaciones, como que la yield neta de la operación sería inferior si se considera que el inversor se hace cargo de los gastos del IBI, seguros de continente y mantenimiento estructural, y que deben ser descontados de la renta bruta, argumentos que relativizan la valoración efectuada por la Cámara y que acercan las conclusiones obtenidas a unos términos más realistas.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

El primer párrafo de la alegación, remitiéndose al epígrafe 1.4. de este informe, indica que el precio de venta, 300 M€, es superior a la tasación inicial de los mismos, 253,9 M€. Sin embargo, en el punto 25 del informe, se indica también que dicho precio de venta era inferior al valor de mercado de las rentas perpetuas, 325,53 M€, calculado por la tasadora, que fue el precio de venta ofertado en la operación inicial (ver apartado 1.4.1).

Se reitera en las alegaciones que, según el informe del Comité Técnico de Cuentas Nacionales, la renta y precio de venta son de mercado. Esta información se transcribe en el punto 61, aunque también, en dicho epígrafe 4.3.3. se señalan las disfunciones existentes en cuanto a la actualización de las rentas de arrendamiento y que no fueron tenidas en cuenta en dicho informe.

Se indica que la yield o "rentabilidad anual esperada por el inversor" sería menor si se consideran los gastos en los que incurre el inversor, que fueron estimados en 2,19 M€ anuales (ver nota a pie de página nº 19 del punto 106). Estos ahorros están incluidos en el modelo de estimaciones de los valores netos actuales (VNA), incluido en el anexo V, además de otras variables que también corren por cuenta del inversor y que, de forma global, afectarían a su rentabilidad (por ejemplo, la liquidación de "actos jurídicos documentados" o la no asunción de los vicios ocultos). En todo caso, como se señala en el punto 110, cualquier tasa de descuento superior a 6,48% implicaría un valor actualizado superior al precio de venta. Por lo tanto, daría igual utilizar la yield bruta (7,87%) como la neta sugerida en la alegación (que sería del 7,14%). Se trata de fijar un modelo de estimación y los puntos 105 y 106 del informe dejan claro el utilizado por la Cámara de Cuentas de Andalucía.

La alegación continúa indicando que esta operación no puede analizarse exclusivamente como una operación financiera. Todo el epígrafe 5 está dedicado a analizar esta operación desde la perspectiva de los objetivos asociados a la misma, basados en el Acuerdo de Gobierno de 28 de enero de 2014 y la justificación del interés público. Unos son financieros, otros presupuestarios y otros de gestión, tal y como se detallan en el punto 117 del informe. Además, el epígrafe 4 ha analizado esta operación desde el cumplimiento de la legalidad, incluyendo cuestiones de análisis contable, por lo que su enfoque es mayor.

La alegación propone matizaciones al análisis realizado. A continuación se exponen las valoraciones que cabe realizar, siguiendo el orden de la alegación:

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	63/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

a) Tanto los puntos 106 y 108 como el anexo V, señalan que se ha realizado una estimación de los VNA de los flujos netos. Con ello se llega a las conclusiones expuestas. Es la metodología seguida, basada en el modelo explicado en los puntos 106 y 107.
b) No se comparan solo los flujos de pagos por arrendamiento con el precio de venta. Como se expone en el punto 106, se tienen en cuenta varios flujos positivos o entradas de caja y flujos negativos o salidas de caja.
c) La conclusión del informe del CTCN se indica en el punto 61, aunque debe entenderse en el contexto de su epígrafe 4.3.3.
d) No se comprende la consideración hecha. Parece recalcarse lo indicado en la letra b), es decir, no solo tener en cuenta los pagos por renta. En tal caso, se reitera la valoración hecha.
e) Las conclusiones se extraen para las dos tasas de descuento. De hecho, así se expone en el punto 110. No obstante, lo lógico es considerar la tasa de descuento que se asimila a un coste de oportunidad, no la que justifica la rentabilidad del inversor. En todo caso, el punto 110 no se decanta por una tasa u otra, sino que establece la tasa del 6,48% como referente para considerar si se vende por debajo o por encima de los VNA.
f) Los flujos positivos y negativos se actualizan a 2015, pues todos se producen a partir de ese año. En cuanto a considerar como año de actualización el 2014, atendiendo a que fue el de la venta, debe indicarse que la misma se formalizó el 19/12/2014, es decir, casi al final de año, por lo que ese ejercicio 2014 tendría poco impacto en la estimación realizada.
g) Se plantea una hipótesis relativa a la negociación para considerar la operación como arrendamiento operativo. Ello no afecta al contenido de estos puntos del informe.
h) La posibilidad de actualizar anualmente los ahorros de gastos no se ha tenido en cuenta pues se trata de una estimación que pudiera variar, dependiendo de la evolución real del IPC o de cuestiones relativas a la fijación de impuestos locales. Además, al analizar el incremento fijo de las actualizaciones de las rentas de arrendamiento, se evidencia que, al menos en 2016, la variación del IPC fue negativa (punto 65), por lo que no cabría considerar un incremento constante como propone la alegación.
   La consideración como flujo positivo de una hipotética rentabilidad de las inversiones financieras no cabe tenerlo en cuenta pues éste no era uno de los objetivos de la operación. Además, pudiera ser más rentable disminuir endeudamiento (tipo medio de la deuda a largo de la Junta de Andalucía: 3,89%) que invertir en deuda pública (entre el 2,8% y el 3,45%).
   En cuanto al tratamiento del IVA, la alegación no contradice lo indicado en el punto 106 del informe.
i) Esta última reseña al carácter patrimonial de la operación está presente a lo largo de todo el informe, no siendo necesario recalcarlo de nuevo, ya que se vende patrimonio y se obtiene liquidez, como se indica en el punto 111.

Por todo lo expuesto no se puede atender la solicitud de esta alegación, que vuelve a insistir en algunos de argumentos analizados en este tratamiento de alegaciones.

ALEGACIÓN Nº 9 AL PUNTO 113 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

Tal y como la propia Cámara de Cuentas informa en el párrafo 114 del Informe provisional, en relación con el informe emitido por la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública de la Junta de Andalucía, en 2014 la Comunidad agotó su capacidad de endeudamiento, por lo que el crecimiento de la deuda se llevó al máximo permitido por el objetivo de deuda fijado a la Comunidad.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	64/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Este informe se emitió en respuesta a los auditores de la Cámara de Cuentas que, durante la realización de su trabajo de campo, se habían interesado por los motivos de no haber agotado las posibilidades de endeudamiento que tenía la Comunidad Autónoma de Andalucía en el ejercicio 2014, conclusión que obtenían tras leer el informe de cumplimiento de objetivo de deuda publicado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación ratifica el contenido de los puntos 113 y 114 relativos a la incidencia de la operación de enajenación en la situación del endeudamiento de la Comunidad Autónoma en el ejercicio 2014 que supuso un incremento del 20,6%. Al tiempo relata sucintamente las causas e informes que soportan dichas cuestiones.

ALEGACIÓN Nº 10 AL PUNTO 115 (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

Entendemos que el comentario realizado en el párrafo 115 es una reflexión que no toma en consideración el contexto económico y financiero en el que se inscribe la operación y, por tanto, parcial al no recoger con exactitud la imagen fiel de la dinámica de las finanzas públicas de la Comunidad Autónoma, generando confusión. Asimismo, y dado que el destino de los recursos obtenidos por tal operación no tenían la consideración de afectos a operaciones de capital, se considera que éste análisis resulta irrelevante.

Esto es así porque la dinámica de las inversiones nuevas que esa Cámara de Cuentas apunta en su informe provisional, guarda relación no sólo con la obtención de recursos derivada de la venta de patrimonio, sino también con el conjunto de recursos con que contaba la Comunidad Autónoma ese año en relación con el ejercicio inmediatamente anterior.

Tal y como trasladó la Secretaría General de Hacienda de la Consejería de Hacienda y Administración Pública en su informe sobre "la necesidad de la operación de venta y arrendamiento simultáneo materializada por la Comunidad Autónoma en el ejercicio 2014", los recursos no financieros en 2014 disminuyeron en un 0,6% respecto de 2013 mientras que los empleos no financieros se redujeron en un 1,7% para avanzar en la senda de cumplimiento acordada con la Unión Europea.

Siendo así, no es extraño que sea compatible captar 300 millones de euros por esta operación y tener que acomodar los empleos de capital si los ingresos financieros aprobados por la Cortes Generales supusieron una minoración de 799 millones de euros al pasar de un déficit autorizado del 1,58% al 1%. El coste de oportunidad de no realizar esta operación se hubiera traducido en una reprogramación adicional por el mismo importe en aquellas partidas que son menos rígidas y con menor repercusión en los servicios públicos fundamentales (Educación, Sanidad y Justicia…), como son las operaciones de capital.

	Recursos No financieros		***Empleos No financieros***	
	miles de Euros	***%PIB***	***miles de Euros***	***%PIB***
2012	*28.136*	*20,1*	*31.078*	*22,2*
2013	*23.613*	*17,0*	*25.784*	*18,6*
2014	*23.470*	*16,9*	*25.347*	*18,2*

***Fuente**: Intervención General de Estado. Elaboración Propia.*

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	65/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

Ponemos la atención en este punto dado que la afirmación efectuada por la Cámara de Cuentas en su informe, relativa a la disminución de las inversiones, no sólo no tiene en consideración el contexto de consolidación fiscal en el que se encontraban en esos momentos el Reino de España y, en concreto, las Comunidades Autónomas, sino que esta disminución habría sido mayor si la Comunidad Andaluza no hubiera hecho efectiva la operación que está siendo objeto de análisis.

En relación con el periodo medio de pago, se alega que la comparación debería realizarse en un momento anterior y posterior de la implementación de la medida dentro del ejercicio corriente, no con un ejercicio posterior. Así pues, conforme a la información facilitada por el ministerio entre los meses de septiembre y diciembre de año 2014 el periodo medio de pago se redujo de 46,97 días a 45,65 días.

En consecuencia, la operación analizada sí tuvo impacto positivo en el periodo medio de pago. Esta información se puede consultar a partir del siguiente enlace:

https://serviciostelematicos.minhap.gob.es/PMP_NET/aspx/consulta/consulta.aspx?tipoPublicacion=1Septiembre

En base a lo expuesto, y por tratarse de un análisis parcial, inexacto e irrelevante, se solicita la supresión de los párrafos 115 y 126 del cuerpo del informe provisional de fiscalización.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación señala que el punto 115 no tiene en cuenta el contexto económico y financiero en el que se inscribe la operación. Sobre este asunto, se indica que dicho contexto es todo el epígrafe 5, no sólo el punto 115, por lo que este punto debe valorarse en la comprensión y entendimiento global del informe.

Además se alega que los recursos obtenidos no tenían la consideración de afectos a operaciones de capital. Es cierto que no se trata de una fuente de financiación afectada, como se señala en el punto 111, pero como se indica en dicho punto, citando un informe-propuesta de la DGP, la optimización del patrimonio inmobiliario permite obtener liquidez para acometer nuevas inversiones. Por tanto, desde una perspectiva de cumplimiento de los objetivos asociados a esta operación, la liquidez se debía destinar a este fin.

La alegación continúa justificando la caída de inversiones desde una perspectiva macroeconómica y *"en la senda de cumplimiento acordada con la Unión Europea"*. Este hecho no se cuestiona. Sin embargo, en cuanto a las inversiones, el informe ha realizado un planteamiento desde una visión de la eficacia, valorando si se cumple el objetivo de acometer nuevas inversiones a partir de la obtención de liquidez. Y este hecho, al menos con los datos de la liquidación del presupuesto, no se cumple en 2014.

En cuanto a la consideración del periodo medio de pago, el informe toma el dato en un momento anterior (diciembre de 2014) y posterior. Incluso se aporta el dato a enero de 2016, que sí manifiesta la bajada de dicho periodo.

Por todo lo expuesto y teniendo en cuenta el informe en su conjunto, no se considera que el análisis haya sido parcial, inexacto e irrelevante.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	66/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		

ALEGACIÓN Nº 11 A LOS PUNTOS 117 A 127 "Epígrafe 5.2. Conclusiones" (ALEGACIÓN NO ADMITIDA)

El informe provisional parece destacar como clave principal, la obtención de nuevas fuentes de ingresos, hecho que posibilitó la reducción de la deuda, o el acometimiento de nuevas inversiones, además de conseguir un impacto positivo en el déficit, teniendo en cuenta el contexto financiero y las exigencias de consolidación de esos años, que todavía mantenemos.

Pero no se puede obviar que el perfeccionamiento de la operación contribuyó de forma significativa al cumplimiento del objetivo del déficit de la Comunidad y al del conjunto del país, a alcanzar en mayor medida los límites de déficit comprometidos con la Comunidad Europea, con la estabilidad presupuestaria y la sostenibilidad, así como el incremento del prestigio y la confianza de nuestra Comunidad Autónoma ante las empresas de rating y suministradores que se ha producido al evidenciarse nuestra capacidad para contener el déficit.

Por otro lado, la operación, con la caja generada, permitió obtener ahorros significativos al abonar deudas que en otro caso hubieran generado intereses de mora y contribuyó a dinamizar nuestra economía como consecuencia de los flujos financieros hacia el sector privado que las nuevas disponibilidades financieras de la Junta posibilitaron.

Una operación de esta complejidad jurídica y financiera y que, por su magnitud, solamente podía formalizarse con inversores internacionales, se lleve a buen término y no consolide en términos de déficit, solo ha sido posible gracias a una exquisita coordinación entre todas las áreas afectadas y a un engarce jurídico extremadamente complejo, que ha permitido el cumplimiento de los objetivos asociados a las operaciones autorizadas y que debe ser reconocido en su justa medida.

Prueba de ello es que este tipo de operaciones ha tenido un amplio desarrollo en el sector privado y público, habiendo sido trasladado el modelo de Andalucía como ejemplo a otras Comunidades y Administraciones Públicas, para las cuales hemos sido una referencia.

En consecuencia, se solicita la inclusión del contenido de esta alegación final en el cuerpo del Informe.

TRATAMIENTO DE LA ALEGACIÓN

La alegación expone lo que, a su parecer, debería formar parte de las conclusiones de este informe, justificando la operación al insistir en algunas cuestiones ya analizadas.

Al no tratarse de argumentos que contradigan el contenido el informe, tampoco se aportan pruebas o evidencias de estas afirmaciones ni la posibilidad de contrastarlas, esta alegación no debe aceptarse ya que su publicación como "alegación no admitida" garantiza el interés de la Consejería de Hacienda y Administración Pública en los asuntos señalados.

Código Seguro De Verificación:	WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Milagros Carrero Garcia - Secretaria General	Firmado	16/12/2016 09:23:21
Observaciones		Página	67/67
Url De Verificación	https://portafirmas.ccuentas.es/verifirma/code/WSSfPmhcPoERA4m2kwgg5g==		