

Nº de Protocolo 3.686

Fecha: 09-07-2.013


Entidad: "CAIB PATRIMONI, S.A.U."

Fornés, Salas, & Asociados, Auditores, s.l.

Roger de Llúria, 118, 4º 1ª 08037 BARCELONA
Tel. 93 457 68 07 Fax 93 207 73 61
Email: aufys@aufys.com

Llorenç Vicens, 1, 2ª A 07002 PALMA DE MALLORCA
Tel. 971 72 57 72 Fax 971 72 07 84
Email: palma@aufys.com

AUFYS

Member of 
International Accountants Consortium

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE
“CAIB PATRIMONI, S.A.U.”

31 de diciembre de 2012





“CAIB PATRIMONI, S.A.U.”
(NÚMERO TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS)

Al Consejo de Administración y a la Intervención General de la CAIB.

I. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE Y DE LOS OBJETIVOS DEL TRABAJO REALIZADO.

Hemos realizado una auditoría de Cumplimiento de de Normativa aplicable a **CAIB PATRIMONI, S.A.U.** (la Sociedad) correspondiente al ejercicio 2012. Es responsabilidad de los Administradores garantizar el cumplimiento de las normas aplicables.

Nuestra actuación se ha efectuado mediante la realización de pruebas selectivas, en base a lo establecido por el artículo 87.2.a) del Decreto Legislativo 1/2005, de 24 de junio, del texto refundido de la Ley de Finanzas de la C.A.I.B y a las Normas de Auditoría del Sector Público en cuanto a la preparación de este Informe, y tiene por objeto determinar si la Sociedad ha cumplido adecuadamente en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 con la legislación más importante que le es de aplicación, con el alcance detallado en el apartado II de este Informe.

Con fecha 14 de junio de 2012 otros auditores emitieron Informe sobre Cumplimiento de Normativa acerca del cumplimiento de la legislación aplicable, correspondiente al ejercicio de 2011, en el que expresaron una opinión negativa.

De acuerdo con el encargo recibido hemos revisado el cumplimiento de las disposiciones legales más importantes a las que está sujeta la Sociedad, con el objeto de emitir un dictamen sobre si la mencionada Sociedad cumple adecuadamente con la legislación más importante relativa a la administración y control de los fondos públicos, especialmente con la legislación de finanzas de la CAIB, la normativa de contratación, la normativa de subvenciones, la legislación de carácter fiscal y la Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la CAIB.

En el Anexo se incluye un informe de sobre el cumplimiento de obligaciones fiscales de CAIB PATRIMONI, S.A.U. Este Informe se realiza “por excepción”, con lo que se entiende que todas las cuestiones fiscales que no se mencionen, es porque se consideran correctas.

La adopción de soluciones y el adecuado cumplimiento de la legislación en vigor. Son responsabilidad exclusiva de CAIB PATRIMONI, S.A.U.





II. ÁMBITO EN EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

Nuestro examen se ha centrado en la revisión del grado de cumplimiento de la siguiente normativa:

1. Legislación de carácter general en los ámbitos presupuestarios: Ley General Presupuestaria, y Mercantiles: Código de Comercio, Ley de Reforma y Adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea y otras leyes de carácter mercantil aplicables.
2. Legislación en materia fiscal: Ley General Tributaria, Ley del Impuesto sobre Sociedades, Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido y Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
3. Legislación de carácter autonómico: Decreto Legislativo 1/2005, de 24 de junio, del texto refundido de la Ley de Finanzas de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (CAIB) y la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma 9/2011, de 23 de diciembre.
4. Decreto 128/1993, de 16 de diciembre. Acuerdo de organización de la contabilidad y rendición de cuentas, de 19 de diciembre de 1995 y sus modificaciones de 22 de junio de 2001 y 23 de febrero de 2007.
5. Ley 7/2010, de 27 de marzo, del Sector Público Instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
7. Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la Función Pública y Ley 7/2007, de 12 de abril, del estatuto básico del empleado público, Ley 6/2010, de 17 de junio y Ley 8/2010, de 20 de mayo, de medidas extraordinarias de reducción del déficit público.
8. R.D.L. 3/2011, de 14 de noviembre, del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
9. Decreto 2/2005, de 28 de diciembre, del texto refundido de la Ley de Subvenciones de la CAIB.
10. Acuerdo del Consell de Govern, sobre la formalización de contratos de alta dirección en las empresas públicas dependientes de las Administración de las Islas Baleares.
11. Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, de medidas contra la morosidad en las operaciones comerciales.
12. Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
13. Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.





III. RESUMEN DE CONCLUSIONES Y OPINIÓN

Como conclusión de nuestro trabajo, detallamos a continuación aquellos aspectos más significativos relativos a la evaluación que hemos realizado del cumplimiento de normativa aplicable a la Sociedad durante el ejercicio 2012.

1. Ley de Finanzas de la CAIB.

La Ley de Finanzas de la CAIB establece carácter limitativo al importe total de las dotaciones presupuestarias de: *Gastos por Operaciones Corrientes*. En el ejercicio presupuestario 2012 la Sociedad ha devengado *Gastos por Operaciones Corrientes* que han supuesto un exceso de euros 2.190.324,28 al crédito concedido, incumpliendo la Ley de Finanzas.

2. Legislación de Contratos del Sector Público

La Sociedad está sujeta en su actividad contractual al cumplimiento del R.D.L. 3/2011, de 14 de noviembre, del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En la revisión de la aplicación de esta normativa, que hemos efectuado a través de una muestra de las contrataciones, hemos detectado deficiencias, especialmente por lo que respecta a un contrato sin expediente justificativo que ya fue incidencia en años anteriores.

3. Ley contra la morosidad en operaciones comerciales

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de medidas contra la morosidad en las operaciones comerciales establece unos plazos máximos para el pago de las obligaciones contraídas en las operaciones comerciales. En el periodo revisado que comprende el ejercicio 2012, la Sociedad no ha cumplido con esta normativa en la liquidación de algunos proveedores.

OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en los apartados 1, 2 y 3 anteriores, la Sociedad cumple adecuadamente con la legislación más importante que le es de aplicación relativa a la administración y control de los fondos públicos.

Palma de Mallorca, a 9 de julio de 2013.

**FORNÉS, SALAS Y ASOCIADOS,
AUDITORES, S.L.**

IGNACIO ESTEBAN COMAMALA





ANEXO

*INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES FISCALES DE*

“CAIB PATRIMONI, S.A.U.”

31 de diciembre de 2012





1. ALCANCE DEL INFORME

El objeto del presente Informe es describir la situación fiscal específica de la Sociedad y poner de manifiesto las deficiencias detectadas en el desarrollo de nuestro trabajo que consideramos podrían suponer contingencias de tipo fiscal.

Este Informe se realiza “por excepción”, con lo cual se entiende que todas las cuestiones fiscales que no mencionen, es porque se consideran correctas.

2. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

La Sociedad CAIB PATRIMONI, S.A.U. se constituyó inicialmente con la denominación “DIVERSITAT 21, S.A.”, modificándose su denominación en la actual CAIB PATRIMONI, S.A.U.

El Objeto Social es la adquisición, la venta, la explotación, el arrendamiento y la cesión de uso de terrenos y otros bienes inmuebles por cuenta propia o ajena y la gestión intermediaria de promociones de edificios y urbanizaciones, con desarrollo general del tráfico y negocio inmobiliario.

3. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

CAIB PATRIMONI, S.A.U presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2012, con un resultado contable negativo de euros 3.850.174.63.

En la Memoria de las cuentas anuales se informa de la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto. Este cálculo arroja una base imponible negativa de euros 3.850.174.63, no considerando los ajustes realizados a Patrimonio Neto que han ascendido a un importe de euros 154.267.

La Sociedad no ha ajustado a la base imponible las provisiones en concepto de deterioro de los saldos con la CAIB, por un importe de euros 700.692, y por el deterioro del saldo con el Ayuntamiento de Palma, en un importe de euros 2.854.656. Además, no se han consignado diferencias permanentes por recargos en el aplazamiento de pago de algunos tributos en un total de euros de 9.281.

Hay que señalar que debido a las limitaciones expresadas en el Informe de Auditoría Financiera, a causa de los ajustes que podrían realizarse, la base imponible del impuesto podría variar.

La Sociedad no ha considerado prudente registrar el crédito fiscal por pérdidas, al tratarse de una Sociedad que no tiene prevista la obtención de beneficios en el futuro.

Durante el ejercicio 2012 se han producido errores que afectan de forma retroactiva al resultado de ejercicios anteriores. De las nuevas liquidaciones no se derivaría pago alguno, si bien podrían modificarse las bases imponibles negativas a compensar.

Los pagos a cuenta del 2012 del Impuesto sobre Sociedades se han presentado fuera de plazo.

No ha sido justificado un importe deudor con la Hacienda Pública por un importe de euros 1.275.

No se ha realizado inspección fiscal alguna durante el ejercicio auditado.





4. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Dado que la totalidad de prestaciones de servicios y entregas de bienes realizadas por la entidad están sujetas y no exentas de IVA, la totalidad del IVA soportado ha sido considerado deducible.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad presenta un crédito frente a la AEAT en concepto de IVA que asciende a euros 116.987. En cuanto a la liquidación del mes de agosto se solicitó un aplazamiento de pago por euros 31.520, que fue liquidada en enero 2013, sin provisionar los correspondientes intereses, que han ascendido a un importe de euros 220. Al cierre del ejercicio se mantiene un saldo acreedor de euros 1.572.

La suma de las cuotas soportadas, según el libro registro de IVA, asciende a un importe de euros 1.033.583,91, mientras que la suma de las liquidaciones de los modelos mensuales presentados asciende a un importe de euros 1.044.531,34, de este modo surgen diferencias que no han sido justificadas.

La Sociedad ha registrado un IVA repercutido del 18% en la renta anual del alquiler del edificio "Palau Reial" (facturado en agosto). La Agencia Tributaria podría interpretar que se ha aplicado incorrectamente el tipo impositivo, ya que al tratarse de un alquiler debería haberse aplicado tipo vigente para cada periodo. El contrato de arrendamiento establece la emisión de la factura anual en fecha 5.12.2012. El importe facturado ha ascendido a euros 258.131.

No tenemos constancia que se haya corregido durante el ejercicio 2012 la factura emitida el 20 de junio 2011 por la Sociedad por importe únicamente de IVA 1.123.481 euros a CAMI JESUS por la cesión de derecho de superficie, ni la recibida por concepto de "Anticipo devengo IVA" con fecha 2 de diciembre 2011, por entrega de la edificación sita en Camí de Jesus nº 40 por el mismo importe de IVA a la Sociedad.

No se ha realizado inspección fiscal alguna durante el ejercicio auditado.

5. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Del análisis efectuado, por las retenciones practicadas al personal laboral de CAIB PATRIMONI, S.A.U, la Sociedad no ha registrado un importe de euros 809 consignado en las liquidaciones.

6. COTIZACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL

Se ha verificado la presentación y pago en tiempo y forma de las liquidaciones mensuales en concepto de Seguridad Social, sin haber detectado incidencias dignas de mención.





7. OTROS TRIBUTOS

El Impuesto sobre bienes inmuebles no ha sido pagado en plazo. Asciede a un importe de euros 60.272 (de los cuales euros 43.379 corresponden a ejercicios anteriores y hay recargos de euros 9.281).

A 21.06.2013 está pendiente de liquidar un importe de euros 2.940.

No ha sido justificado un importe deudor con la CAIB por un importe de euros 16.112,75, proveniente de ejercicios anteriores.

8.- CONCLUSIÓN

En base al alcance mencionado, excepto por lo indicado en el apartado 3 y los comentarios anteriores, la Sociedad cumple adecuadamente con sus obligaciones fiscales a 31 de diciembre de 2012.

Palma de Mallorca, a 9 de julio de 2013.

**FORNÉS, SALAS Y ASOCIADOS,
AUDITORES, S.L.**

M^a CRISTINA DE JUAN SÁNCHEZ

