



27 de marzo de 2017

PLAN ANUAL DE FISCALIZACIONES 2015

Informe sobre el patrimonio inmobiliario de la Diputación de Valladolid

- **El Inventario de Bienes y Derechos de la Diputación, aprobado en 1999, no figura actualizado. La sociedad mercantil dependiente Sodeva no dispone de inventario separado**
- **La Diputación presenta 93 bienes inmuebles inventariados. La valoración en el Inventario de los inmuebles patrimoniales, teniendo en cuenta las limitaciones existentes, asciende a 32,2 millones de euros y la de los utilizados para la prestación de servicios a 60,7 millones**
- **El Consejo recomienda la aprobación de un plan de optimización de edificios administrativos e inmuebles de carácter patrimonial, así como la implantación del sistema de contabilidad analítica**

El Consejo de Cuentas de Castilla y León ha hecho entrega hoy en las Cortes regionales del “Informe sobre el Patrimonio Inmobiliario de la Diputación de Valladolid”, aprobado en su última sesión plenaria e incluido en el Plan Anual de Fiscalizaciones de 2015. El periodo al que se refieren las actuaciones son los ejercicios 2014 y 2015. La Diputación presentó alegaciones al informe provisional, que han sido objeto de análisis para su aceptación o desestimación.

El propósito de la fiscalización es el análisis de los bienes inmuebles de carácter patrimonial y de dominio público de la Diputación y de sus entes dependientes, mediante una auditoría de cumplimiento de legalidad y operativa. Salvo para alguna referencia puntual, quedan excluidas del análisis las inversiones destinadas al uso general, como las carreteras provinciales, así como otros bienes destinados al uso colectivo por los ciudadanos.

Las actuaciones recaen sobre la propia Diputación, su organismo autónomo dependiente Reval (Recaudación de Valladolid) y su sociedad mercantil dependiente Sodeva (Sociedad Provincial de Desarrollo de Valladolid), de capital 100% local.

Comprobación del patrimonio inmobiliario. La aprobación del actual Inventario de Bienes y Derechos de la Diputación de Valladolid se produjo el 28 de mayo de 1999. Posteriormente, si bien el Pleno ha aprobado algunas rectificaciones, el Inventario no figura actualizado, incumpléndose con ello lo previsto en la normativa



sobre bienes de las entidades locales. No hay constancia de la forma en que se instrumentó su comprobación al efectuarse la renovación de la Corporación tras las elecciones locales de 2015, ni del alcance de la misma, a efectos de garantizar la presentación del Inventario actualizado. Existe Inventario separado de los bienes de Reval, si bien el mismo no contiene inmuebles. En relación con Sodeva, no existe Inventario separado, aunque dispone de un inventario contable.

El porcentaje de cumplimiento de los datos sobre los inmuebles que deben figurar en el Inventario es elevado en algunos casos (identificación de los bienes, situación jurídica, título, o fecha de adquisición) y bajo en otros (destino del bien y correspondiente acuerdo, valor que correspondería en venta al inmueble, o la signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad).

En la contabilidad del inmovilizado material, no se cumple estrictamente lo previsto normativamente sobre relaciones contables y valoración y sobre el registro de información relacionada con el inventario de bienes inmuebles.

A través de la contabilidad se comprueba la existencia de un patrimonio recibido en cesión, y por tanto susceptible de reversión, por importe de 7.8 millones de euros que, sin embargo, corresponde predominantemente a inmuebles reseñados con titularidad de la Diputación. Asimismo, en la contabilidad de Sodeva se comprueba la existencia de activos inmuebles por valor de 15,4 millones de euros. Entre ellos, destaca la información de la cuenta de construcciones en curso, con un saldo de 10 millones, correspondiente a las inversiones en una pista de esquí en seco, proyecto que ha quedado en suspenso, estando prevista la ejecución de otro de restauración paisajística. Respecto a Reval, no registra información en sus cuentas de terrenos y construcciones, ni en su pasivo figura información sobre cesiones.

Por otra parte, en los expedientes tramitados sobre los inmuebles que se han comprobado, se han puesto de manifiesto determinados incumplimientos normativos.

Situación y análisis del patrimonio inmobiliario. La Diputación presenta 93 bienes inmuebles inventariados, de los que 49 son de naturaleza patrimonial y 44 de servicio público. Del total, 77 figuran inventariados como inmuebles y 16 como bienes y derechos revertibles.

Inmuebles patrimoniales. Teniendo en cuenta el alcance y las limitaciones al trabajo realizado, los nueve construidos están valorados por la Diputación (a 31/12/2014) en 10 millones de euros. Mayoritariamente están en uso por ayuntamientos para la prestación de servicios y, en el caso de uno de los más destacados, el antiguo Monasterio Nuestra Señora del Prado, por la Junta de Castilla y León. Entre los inmuebles en poder de la Diputación, en este caso a través de Sodeva, destaca la Casona Coto Bajo Matallana.

Por otra parte, 40 inmuebles patrimoniales corresponden a terrenos, de los que 22 son fincas rústicas y 18 urbanas. La valoración, teniendo en cuenta las limitaciones del Inventario, asciende a 22,2 millones de euros, cifra correspondiente sobre todo a 13 inmuebles del Plan Parcial Villa del Prado que, en poder de la Diputación, se valoran en 21,4 millones.



Inmuebles de servicio público. Teniendo en cuenta las limitaciones existentes, la valoración de los inmuebles de servicio público (a 31/12/2014) asciende a 60,7 millones de euros. Los más destacados son el Centro Asistencial Doctor Villacián, la Residencia de Ancianos Cardenal Marcelo, y la Parcela 5 de Villa del Prado (Edificio de los Silos y Centro de Restauración y divulgación), dedicada a usos de carácter cultural. A continuación, destacan algunos inmuebles donde Sodeva presta servicios, como es el caso de las Villas Romanas Almenara-Puras, el Parque Empresarial y Tecnológico de la Artesanía y el Museo del Pan. Otros inmuebles destacados son el Teatro Zorrilla, la estación de tratamiento de agua potable, el Hospital Provincial, donde se albergan una parte importante de los servicios, tanto de la propia Diputación como de su organismo autónomo y sociedad dependiente, y el Castillo de Peñafiel, donde Sodeva gestiona servicios turísticos.

Por otra parte, no consta la información sobre la totalidad de los bienes y derechos que podrían ser susceptibles de revertir a la Diputación. Entre ellos, destacan los inmuebles en poder de Sodeva como consecuencia de las atribuciones efectuadas a la misma por la Diputación.

Según certifica la Dirección General del Catastro existen 879 referencias correspondientes a inmuebles de titularidad de la Diputación. De ellas, 698 presentan valor catastral cero, que corresponden predominantemente sobrantes de parcelas.

La información del Catastro en relación a los 93 inmuebles inventariados ofrece los siguientes resultados: 111 referencias corresponden a 69 inmuebles; 75 referencias no se corresponden con inmuebles inventariados; y finalmente, existen 22 inmuebles inventariados con referencia catastral errónea, inexistente, duplicada o a nombre de terceros.

Por otra parte, no consta información en el Catastro sobre bienes de titularidad de Reval. Con respecto a Sodeva, existen 85 referencias correspondientes a bienes de la misma y que no se recogen en la información suministrada.

Gestión del patrimonio inmobiliario. El sistema de información contable no permite determinar los resultados analíticos de forma que se ponga de manifiesto el coste y rendimiento de los servicios públicos. Tampoco determina los indicadores de gestión a incluir dentro de la información de la Memoria de las cuentas anuales. La falta de implantación de la contabilidad analítica obliga a calcular de manera extracontable el coste y rendimiento de los servicios públicos, haciendo que esta información pierda fiabilidad. Particularmente destacable resulta la ausencia, dentro de la Memoria justificativa, de los costes de amortización de los bienes inmuebles.

Sodeva sí tiene implantado un sistema de información de contabilidad analítica de donde se deducen los gastos e ingresos de los departamentos de servicio público.

Según la Memoria justificativa, el coste de los servicios públicos de la Diputación y Reval habría ascendido a 113 millones de euros. Por su parte, los rendimientos ascienden a 3,8 millones en el caso de la Diputación y a 2,1 millones en el organismo autónomo. La mayoría de los servicios o programas se realizan sin



contraprestación. Para los que se efectúan con contraprestación, en todos los casos los costes superan a los rendimientos.

En relación a Sodeva, de su contabilidad analítica se deduce que los gastos de sus servicios públicos ascienden a 2,4 millones de euros y los ingresos a 2,9 millones. Si bien todos los departamentos son deficitarios, recibe de la Diputación, para su cobertura, una subvención a la explotación.

El otro documento existente sobre costes, que debe elaborarse y comunicarse al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (MHAP), sitúa la cifra en 29,6 millones de euros, que no incluye la información del organismo dependiente. En el caso de Sodeva el cálculo del coste efectivo asciende a 3,4 millones.

Según la información certificada y el resultado de su comprobación, el total de gastos generados por los inmuebles de carácter patrimonial habría ascendido a 104.807 euros y los ingresos, que provienen de un único inmueble, a 14.897 euros. Los relativos a Sodeva ascienden a, respectivamente, 824.596 y 602.350 euros, y corresponden predominantemente al inmueble de Matallana.

Los inmuebles edificados más importantes de la Diputación se afectan a la prestación de servicios públicos de su competencia o bien figuran cedidos a ayuntamientos o a la Junta de Castilla y León. Entre los inmuebles patrimoniales en poder de la Diputación, libres, existen fincas rústicas y urbanas, destacando entre estas últimas los terrenos del Sector 18 Plan Parcial Villa del Prado que, por su valoración, constituyen un importante patrimonio.

Recomendaciones. En consecuencia con las conclusiones extraídas y con la opinión emitida el Consejo de Cuentas realiza siete recomendaciones. Entre ellas, el Consejo recomienda que se adopten las medidas oportunas de actualización y regularización del Inventario General de Bienes y Derechos con el fin de adecuarlo a la realidad de la situación patrimonial existente. De especial relevancia resulta la necesidad de efectuar la valoración de la totalidad de los inmuebles y actualizar la existente. La Diputación debe establecer los cauces necesarios para que los datos del inventario sean coincidentes e identificables con los del Catastro Inmobiliario.

La implantación del sistema de contabilidad analítica constituiría un elemento básico para el control de la gestión, la toma de decisiones y la asignación eficiente de los recursos públicos. Además, permitiría lograr una normalización de la información sobre el coste de los servicios públicos particularmente útil para el cálculo de las tarifas de las tasas y precios públicos.

Asimismo, se recomienda la aprobación de un programa de actuación o plan de optimización de la ocupación de los edificios administrativos para la prestación de los servicios públicos. También, para una adecuada administración y conservación, debería adoptar un plan, independiente del anterior o incluido en el mismo, sobre sus inmuebles de carácter patrimonial.