



21 de diciembre de 2016

PLAN ANUAL DE FISCALIZACIONES 2015

Informe sobre el patrimonio inmobiliario de la Diputación de León

- **El Inventario de Bienes y Derechos de la Diputación no figura actualizado desde 2005 y no hay inventario separado del Instituto Leonés de Cultura**
- **La Diputación presenta un total de 318 bienes inmuebles. La valoración en el Inventario de los inmuebles patrimoniales, teniendo en cuenta sus limitaciones, asciende a 56,4 millones de euros y la de los utilizados para la prestación de servicios a 108,4 millones**
- **El Consejo recomienda a la Diputación la aprobación de un plan de optimización de la ocupación de los edificios administrativos para prestar los servicios de su competencia y del rendimiento de sus inmuebles patrimoniales**

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 León”, 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 de León 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 determinados aspectos de legalidad, 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.

Comprobación del patrimonio inmobiliario. La aprobación del actual Inventario de Bienes y Derechos de la Diputación Provincial de León se realizó el 27 de julio de 2005. Con posterioridad no figura actualizado, ya que no se han aprobado por el Pleno sus rectificaciones anuales ni se acordó su comprobación al efectuarse la renovación de la corporación tras las elecciones locales de 2015, incumpléndose con ello lo previsto en la normativa sobre bienes de las entidades locales. Además,



no hay un inventario separado de los bienes del organismo autónomo dependiente, el Instituto Leonés de Cultura.

Con carácter general se produce un elevado porcentaje de cumplimiento de los datos referentes a los inmuebles que deben figurar en el Inventario. De especial trascendencia resulta la información relacionada con la signatura de inscripción en el Registro de la propiedad, que figura en el 89,3% de los casos. La información referente a la clase de aprovechamiento de las fincas rústicas consta en un 56,6 % de los bienes y la fecha de adquisición de los inmuebles en un 75,8%.

En la llevanza de la contabilidad no existe la necesaria coordinación con el Inventario General, ni se cuenta con un inventario específico de carácter contable que detalle individualmente los elementos del inmovilizado material. La información contable relacionada con el inventario de bienes inmuebles no se ha registrado conforme a la Instrucción del Modelo Normal de Contabilidad Local (INCL).

Por otra parte, entre los expedientes tramitados por la Diputación en relación a negocios jurídicos sobre su patrimonio inmobiliario, se han comprobado ocho, que han puesto de manifiesto determinados incumplimientos normativos.

Situación y análisis del patrimonio inmobiliario. El total de bienes o elementos inmuebles de carácter patrimonial que figuran en el Inventario asciende a 150. De ellos, 71 forman parte de bienes construidos, 70 son terrenos rústicos y nueve urbanos. A su vez, el total de inmuebles de servicio público es de 162, formando parte todos ellos de bienes agrupados con edificaciones. Adicionalmente, la Diputación cuenta con seis inmuebles de uso público inventariados.

Inmuebles patrimoniales. Según el alcance y las limitaciones al trabajo realizado, el valor total de mercado de los inmuebles patrimoniales en poder de la Diputación al cierre de 2014 asciende a 7,8 millones de euros y el de los cedidos a 48,6 millones. De ellos:

- Nueve construidos, de los cuales cinco están en poder de la Diputación, con un valor total de 910.475 euros, y cuatro cedidos con un valor de 32,2 millones de euros, entre los que se encuentra el Hospital Princesa Sofía valorado en 27,1 millones.
- 56 terrenos de naturaleza rústica, dos de ellos cedidos, que ascienden a 42.991 euros, mientras que el valor de los que obran en poder de la Diputación asciende a 346.998 euros.
- Seis terrenos de naturaleza urbana, que, descontando dos cedidos, por valor de 10,4 millones de euros, ascienden a 2,4 millones en poder de la Diputación.
- La Diputación cuenta con diversas fincas urbanas de carácter patrimonial en la Estación Invernal de San Isidro, parte de ellas en su poder, con un valor de 4.1 millones de euros, y parte cuyo uso se otorgó a particulares, por 5.9 millones.

Inmuebles de servicio público. Teniendo en cuenta el alcance y las limitaciones al trabajo realizado, el valor total de los inmuebles utilizados por la Diputación para la prestación de sus servicios al cierre de 2014 es de 66,8 millones de euros y el de los utilizados por otras administraciones públicas y predominantemente por la Junta de



Castilla y León para la prestación de servicios de su competencia, de 41,6 millones. Un total de 29 inmuebles son propiedad de la Diputación, de los cuales 14 son utilizados y afectados por la misma, tres por el Instituto Leonés de Cultura, uno sin servicio, prevista su desafectación, ocho utilizados por terceros, predominantemente mediante concesión a favor de la Junta de Castilla y León, y tres cuyo uso es compartido entre la Diputación y terceros, también principalmente por la Junta.

Del análisis general de la situación del patrimonio inmobiliario puede concluirse que la mayor parte de los inmuebles edificados de la Diputación están afectados a la prestación de sus servicios públicos, o bien figuran cedidos a favor de terceros y, predominantemente, de la Junta de Castilla y León. Entre los inmuebles patrimoniales no afectados a servicios, en poder de la Diputación, destacan por su número las fincas de naturaleza rústica, si bien, como se ha podido ver, con un valor de mercado no muy elevado.

Además, la Diputación presta servicios en seis inmuebles que no son de su propiedad, sino de particulares o de otras administraciones públicas, predominantemente alquilados y afectados al servicio de recaudación en la provincia. A su vez, el Instituto Leonés de Cultura presta servicio en un inmueble cedido. A ello hay que añadir la cesión y arrendamiento de una parte de la Estación Invernal de Leitariegos.

Por otra parte, no figura toda la información correspondiente a aquellos inmuebles que siendo propiedad de la Diputación son usados o disfrutados por terceros u otras Administraciones Públicas, y que en algún momento pueden revertir en la primera.

Teniendo en cuenta la información disponible en el Catastro, no ha sido posible asignar un valor catastral cierto a todos los inmuebles inventariados. Según la información existente en este registro, se ha comprobado la existencia de 144 referencias cuyo titular es la Diputación de León pero que no se corresponden con bienes o elementos inventariados por la misma. También se ha comprobado la existencia de 35 bienes inventariados sin referencia catastral, con referencia errónea, o propiedad de tercero.

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 correspondiente a la información de la Memoria de las cuentas anuales.

En lo que se refiere a los costes, la falta de implantación de la contabilidad analítica hace que la Memoria justificativa carezca de un contenido y metodología adecuados y su información sobre costes sea incompleta y de poca fiabilidad. Particularmente destacable resulta la ausencia de costes indirectos, así como de amortización del inmovilizado. Tampoco la Memoria justificativa incluye los servicios públicos prestados por el Instituto Leonés de Cultura.

Según la Memoria justificativa, el coste de los servicios públicos habría ascendido a 35,6 millones de euros y el rendimiento de los mismos a 15,9 millones. En todos los servicios el coste es superior al rendimiento, a excepción de la teleasistencia y el servicio de ayuda a domicilio.



Por su parte, el otro documento existente sobre costes que debe elaborarse y comunicarse al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (MHAP) sitúa la cifra en 54,9 millones de euros, incluyéndose servicios que no figuran en la Memoria como el centro de proceso de datos y el parque móvil, así como la información sobre el coste de los servicios del Instituto Leonés de Cultura.

Partiendo de la información de la Memoria, completada puntualmente con la que se comunica al MHAP, el coste de los servicios que se ha podido determinar en los inmuebles donde la Diputación presta servicios públicos habría ascendido a 28,5 millones de euros y los rendimientos a 6,8 millones.

Según la información certificada y las aclaraciones que han podido efectuarse, el total de gastos generados por los inmuebles de carácter patrimonial habría ascendido a 131.764 euros de los que un 46% corresponde a tributos. El resto son gastos diversos, predominantemente por tareas de mantenimiento y reparaciones. Por su parte, los ingresos producidos son muy bajos, por 2.027 euros.

Recomendaciones. En consecuencia con las conclusiones extraídas y con la opinión emitida el Consejo de Cuentas realiza once 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 adecuar este documento y el programa a través del que se lleva, a la realidad de la situación patrimonial existente. De especial relevancia resulta la necesidad de revisar los valores de mercado de los inmuebles ya que los asignados actualmente son de elevada antigüedad.

Asimismo, y dado el elevado número de inmuebles de los que es propietaria la Diputación, 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 de su competencia. También, en aplicación de los principios de eficacia, rentabilidad y eficiencia, y para una adecuada administración y conservación, que permitan optimizar la utilización y el rendimiento de su patrimonio inmobiliario, debería adoptar un plan, independiente del anterior o incluido en el mismo, sobre sus inmuebles de carácter patrimonial.