

INFORME SOBRE EL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA DIPUTACIÓN DE LEÓN

El presente informe de fiscalización corresponde al Plan Anual de Fiscalizaciones para el ejercicio 2015 y resultó aprobado por el Pleno del Consejo de Cuentas con fecha 15 de diciembre de 2016. La publicación en la página web, tanto del texto íntegro del informe como de la nota resumen del mismo, tuvo lugar el 21 de diciembre.

OBJETIVOS

El propósito de esta fiscalización es el análisis y comprobación mediante la realización de una auditoría combinada de cumplimiento de legalidad y operativa, del patrimonio inmobiliario de la Diputación de León y sus entes dependientes, entendiendo como tal el conjunto de sus bienes inmuebles, bien de carácter patrimonial, o bien de dominio público. No obstante, quedan excluidas de esta fiscalización las inversiones destinadas al uso general, carreteras, y otros bienes destinados al uso colectivo y directo por la generalidad de los ciudadanos.

Los objetivos específicos han sido los siguientes:

*Verificar los aspectos de legalidad relacionados con el patrimonio inmobiliario: obligaciones de llevanza, actualización, autorización, aprobación e inscripción, así como su adecuado registro y reflejo en contabilidad. Comprobar las variaciones experimentadas y la correcta tramitación de los expedientes instruidos.

*Analizar el inventario de bienes inmuebles, en cuanto al carácter de los mismos y su uso y destino, incluyendo las cesiones realizadas y recibidas, así como otros bienes recibidos de administraciones y particulares.

*Analizar la adecuada gestión del patrimonio inmobiliario, en función de su situación, su uso y destino, así como los costes, rendimientos e ingresos que se obtienen del mismo. Comprobar la adopción de medidas, políticas o planes relacionados con el patrimonio inmobiliario en función de la situación financiera y presupuestaria y la existencia de planes de saneamiento o económico financieros derivados de la misma.

En definitiva, **se trata de una auditoría de cumplimiento de legalidad y operativa y se ha emitido, por tanto, opinión sobre si se ha cumplido el primero de los objetivos. En cuanto al resto de los objetivos, se ha orientado la fiscalización a analizar el inventario y la adecuada gestión del patrimonio inmobiliario de la Diputación en función de su situación, su uso y los rendimientos e ingresos que se obtienen de los mismos, así como comprobar la adopción de medidas políticas o planes relacionados con el patrimonio inmobiliario en función de la situación financiera y presupuestaria.**

ALCANCE

El período a que se refieren las actuaciones fiscalizadoras son los ejercicios 2014 y 2015. Las actuaciones recaen sobre la propia Diputación Provincial de León y su organismo autónomo dependiente, el Instituto Leonés de la Cultura. En cuanto a la sociedad mercantil IPELSA se ha procedido a su liquidación efectiva según escritura formalizada con fecha 11 de noviembre de 2015, y se ha comprobado que no contaba con activos de carácter inmueble relacionados con esta fiscalización.

LIMITACIONES AL ALCANCE

La codificación del Inventario llevada a cabo no permite identificar los terrenos que corresponden o sobre lo que se asientan las construcciones. Por lo tanto, a través del Inventario no puede darse una valoración de cada elemento inventariado y construido con el terreno en el que se asienta. Así sucede, por ejemplo, en el caso de inmuebles compartidos, entre ellos el Centro de Educación Especial Nuestra Señora del Sagrado Corazón, el Colegio Santa María Madre de la Iglesia, y el Complejo San Cayetano.

A efectos de presentar y analizar la información de la valoración de los inmuebles, debe considerarse que la misma está sin actualizar ya que los valores de mercado que constan en la Diputación vendrían referidos a 31 de diciembre de 2002 según las fichas técnicas del Inventario y a 31 de diciembre de 2003 según el acuerdo del Pleno.

A efectos de analizar el inventario, así como la adecuada gestión del patrimonio inmobiliario, es de señalar que el sistema de información contable no permite determinar su situación ni los resultados analíticos, poniendo de manifiesto el coste y rendimiento de los servicios públicos tal

como establece la normativa de la Instrucción del Modelo Normal de Contabilidad Local (INCL).

ALEGACIONES

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo de Cuentas, se remitió el informe provisional a la Diputación de León para que presentara alegaciones. Se formularon alegaciones por el presidente de la Diputación que tuvieron entrada a través del registro electrónico con fecha 27 de octubre de 2016. Han sido analizadas pormenorizadamente para su aceptación o desestimación.

CONCLUSIONES

SOBRE LA COMPROBACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

- 1) La Diputación Provincial de León cuenta con un Inventario de Bienes y Derechos formado y aprobado por el pleno el 27 de julio de 2005, cumpliendo lo previsto por el artículo 86 del Texto Refundido de disposiciones legales de Régimen Local (TRRL), 17.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (REBEL) y 32 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP). No obstante, con posterioridad a esta fecha, no se han aprobado por el Pleno las rectificaciones anuales del Inventario General, por lo que no está actualizado. No consta que se instrumenten las autorizaciones por el secretario, ni el visto bueno por el presidente. En relación con el Inventario facilitado a 25 de junio de 2015, tampoco consta que el Pleno haya acordado su comprobación al efectuarse la renovación de la Corporación tras las elecciones locales celebradas en mayo de 2015. Tampoco se elabora la Memoria anual exigida en el artículo 149 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROFRJ), en la que han de incorporarse las modificaciones introducidas en el inventario.*
- 2) No hay inventario separado de los bienes del organismo autónomo dependiente, el Instituto Leonés de la Cultura, tal como lo establece el artículo 17.2 del REBEL.*
- 3) Con carácter general se produce un elevado porcentaje de cumplimiento de los datos referentes a los inmuebles que deben*

figurar en el Inventario. Es de reseñar que en el 89% de los casos consta la inscripción en el Registro de la Propiedad, mientras que la fecha de adquisición se hace constar en el 75%.

- 4) *En la llevanza de la contabilidad relacionada con el inmovilizado material, 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 los principios y criterios de contabilidad contenidos en la INCL.*
- 5) *Se han detectado diversos incumplimientos en distintos expedientes. Así, en un expediente no consta la escritura pública de formalización de la compraventa. En otro caso, concretamente en el arrendamiento de un inmueble destinado al servicio recaudatorio en Astorga, no incorpora un informe que justifique la necesidad de dicho arrendamiento, cuando en la misma ciudad hay un inmueble desocupado, según consta en el expediente, que se podría utilizar para la prestación de este servicio. En otro expediente no consta que se haya adoptado acuerdo de inicio que motive la necesidad del contrato, ni se justifica su tramitación de urgencia.*

SOBRE LA SITUACIÓN Y EL ANÁLISIS

- 6) La Diputación de León cuenta en su Inventario con 150 bienes de carácter patrimonial. De ellos 71 son elementos que forman parte de bienes construidos, 70 son terrenos de naturaleza rústica y 9 son terrenos de naturaleza urbana. El total de bienes inmuebles de servicio público incluidos en el Inventario es de 162, formando parte todos ellos de bienes agrupados con edificaciones.
- 7) Según el alcance y las limitaciones al trabajo realizado, el valor total de mercado de los inmuebles patrimoniales en poder de la Diputación (a fecha 31-12-2014) es de 7.808.763 euros, mientras que el de los cedidos es de 48.614.696 euros.
- 8) La Diputación de León cuenta con diversas fincas urbanas de carácter patrimonial en la estación invernal de San Isidro, una parte en su poder, con un valor de 4.126.605 euros, y otras en

uso otorgado a los particulares cuyo valor asciende a 5.885.449 euros.

9) Según el alcance y las limitaciones al trabajo realizado, la valoración total de los inmuebles utilizados por la Diputación para la prestación de sus servicios, a fecha 31-12-2014, es de 66.825.410 euros, mientras que los inmuebles utilizados por otras Administraciones públicas, de modo principal la Junta de Castilla y León, para prestar servicios de su competencia, tienen un valor de 41.575.193 euros. La distribución de los 29 inmuebles propiedad de la Diputación de León es la siguiente:

*14 son utilizados por la Diputación.

*3 por el Instituto Leonés de Cultura.

*1 sin servicio y prevista su desafectación.

*8 utilizados por terceros, principalmente la Junta de Castilla y León.

*3 de uso compartido entre la Diputación y terceros, principalmente la Junta.

10) La mayor parte de los inmuebles edificados de la Diputación están afectados a la prestación de sus servicios públicos o bien figuran cedidos en uso mediante concesión demanial a favor de terceros, fundamentalmente la Junta de Castilla y León. Entre los bienes inmuebles patrimoniales no afectados a servicios, en poder de la Diputación, la mayoría son bienes de naturaleza rústica, con un valor no muy elevado.

11) Por otro lado, la Diputación presta servicios en 6 inmuebles que no son de su propiedad, sino de particulares o de otras Administraciones públicas. Se disponen en régimen de arrendamiento y se destinan al servicio de recaudación. El Instituto Leonés de Cultura presta servicio en un inmueble cedido. En cuanto a la estación invernal de Leitariegos, una parte le ha sido cedida a la Diputación por el Ayuntamiento de Villablino y es arrendataria de otro inmueble propiedad de una fundación.

12) El art 18.2 del REBEL establece que en el inventario se reseñarán por separado los derechos reales. Sin embargo, la Diputación usa varios inmuebles, propiedad de terceros, que

deberían de figurar como derechos reales y no están así reseñados.

- 13) Del análisis de la información disponible en el Catastro Inmobiliario no ha sido posible asignar un valor catastral cierto a todos los inmuebles inventariados.

SOBRE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

- 14) 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, según establece la INCL. Tampoco determina los indicadores de gestión correspondiente a la información de la Memoria de las cuentas anuales.
- 15) La falta de implantación de la contabilidad analítica implica que la Memoria del artículo 211 carezca de contenido y su información sobre costes sea incompleta y de poca fiabilidad; se constata la ausencia de costes indirectos, así como de amortización del inmovilizado. Tampoco la Memoria incluye los servicios públicos prestados por el Instituto Leonés de Cultura.
- 16) Según la Memoria justificativa, el coste de los servicios públicos fue de 35.651.423 euros y el rendimiento de 15.985.640 euros. En todos los casos el coste de los servicios es superior al rendimiento, a excepción de la teleasistencia y el servicio de ayuda a domicilio.
- 17) El otro documento sobre costes, corresponde a los servicios prestados por la Diputación en virtud del 116 ter de la LBRL, derivado del ejercicio de sus competencias previstas legalmente. Es preciso reseñar que la metodología impone que incorpore los costes indirectos y las amortizaciones. El coste calculado asciende a 54.922.779 euros, si bien se incluyen servicios que no figuran en la Memoria justificativa.
- 18) Partiendo de la Memoria justificativa (art.211 TRLHL) el coste de los servicios que se ha podido determinar en los inmuebles de la Diputación en los que se prestan servicios públicos habría ascendido a 28.522.081 euros y los rendimientos a 6.801.939 euros.
- 19) Según la información certificada y las aclaraciones efectuadas, el total de gastos generados por los inmuebles de carácter

patrimonial habría ascendido a 131.764 euros, de los que el 45,6% corresponde a tributos. Por su parte, los ingresos imputables son de 2.027 euros.

20) En los ejercicios fiscalizados, la Diputación no cuenta con planes de saneamiento, económico-financiero o de ajuste. En cuanto al endeudamiento financiero, el porcentaje de capital vivo sobre los recursos corrientes liquidados está por debajo del 75%, y en cuanto al remanente de tesorería para gastos generales su situación es muy positiva.

21) No consta que la Diputación haya aprobado programas de actuación y planes de optimización sobre los edificios administrativos, ni tampoco la formalización de convenios que ordenen las relaciones con carácter patrimonial entre administraciones públicas.

OPINION

La aprobación del actual Inventario de Bienes y Derechos de la Diputación de León se realizó el 27 de julio de 2005. Con posterioridad a esta fecha, dicho Inventario 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 celebradas en mayo de 2015, incumpléndose con ello lo previsto en la normativa sobre bienes de las entidades locales. No hay inventario separado de los bienes del organismo autónomo dependiente, el Instituto Leonés de Cultura. (Conclusiones 1 y 2).

En la llevanza de contabilidad no se produce 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 los principios y criterios de contabilidad contenidos en la INCL. (Conclusión 4).

En los expedientes tramitados sobre los inmuebles que se han comprobado, se han puesto de manifiesto determinados incumplimientos normativos. (Conclusión 5).

RECOMENDACIONES

1) Debe instrumentarse por la Secretaría la forma y procedimiento por el que se produzca la autorización del Inventario. Además, debería establecerse el alcance y contenido de las actuaciones de

comprobación del mismo de cara a la renovación de la Corporación.

- 2) El Pleno, en su calidad de órgano competente, debe adoptar las medidas oportunas de actualización y regularización del Inventario General de Bienes y Derechos, con el fin de adecuar este documento a la realidad de la situación patrimonial existente. Ello debe hacerse con las precauciones legales oportunas y la participación de la Secretaría como órgano autorizante del mismo. De especial relevancia resulta la necesidad de revisar los valores de mercado de los inmuebles ya que los asignados actualmente son de elevada antigüedad.
- 3) Una vez realizada la actualización y regularización del Inventario ha de aprobarse por el Pleno y en lo sucesivo autorizar sus modificaciones.
- 4) El presidente, de acuerdo con sus atribuciones, debe establecer un sistema de coordinación y comunicación entre el Servicio de Patrimonio y la Intervención, a efectos de que cualquier acto que tenga incidencia patrimonial se refleje de manera inmediata en el área de contabilidad correspondiente a la gestión del activo.
- 5) Resulta recomendable que la Diputación atendiese la posibilidad de reutilización del inmueble Residencia Glorieux, para la prestación de los servicios de gestión tributaria y recaudación de Astorga que en la actualidad se prestan en un edificio alquilado, según contrato formalizado en el año 1994. Ello supondría el inicio de un procedimiento de resolución del contrato de alquiler suscrito.
- 6) Resulta asimismo recomendable, por la Diputación, la acumulación en único expediente, bajo el título habilitante de la concesión demanial, de los negocios jurídicos que afectan al centro Nuestra Señora del Sagrado Corazón, otorgados en favor de ASPRONA.
- 7) La Diputación deberá establecer los mecanismos necesarios para mejorar la colaboración y comunicación con el Catastro, de forma que los datos que obren en ambos registros sean coincidentes. Es de recordar que el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario establece un procedimiento para resolver estas discrepancias.
- 8) La implantación por parte de la Diputación de un sistema de contabilidad analítica sería oportuna y necesaria.

- 9) Mediante la contabilidad analítica se conseguirían resultados ventajosos tanto para la toma de decisiones como para la asignación eficiente de los recursos públicos. Además, con ello se lograría una normalización de la información sobre el coste de los servicios públicos, lo que contribuiría al cálculo de las tarifas de las tasas y precios.
- 10) Ante el número de inmuebles del que es propietaria, la Diputación debería aprobar 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.
- 11) La Diputación debería regular sus relaciones de carácter patrimonial con otras Administraciones públicas y, especialmente, con la Junta de Castilla y León, mediante convenios que, de una forma general, ordenen estas relaciones y los inmuebles afectados.

Valladolid a 10 de marzo de 2017