

INFORME SOBRE EL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA DIPUTACIÓN DE BURGOS

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.

***** OMITO LA LECTURA DEL APARTADO “OBJETIVOS”, HABIDA CUENTA QUE COINCIDE CON EL INFORME DE LEÓN*****

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 Burgos 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, 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 a comprobar la adopción de medidas políticas o planes relacionados con el patrimonio inmobiliario en función de la situación financiera y presupuestaria.**

ALCANCE

El período al que se refieren las actuaciones fiscalizadoras son los ejercicios 2014 y 2015. Las actuaciones recaen sobre la propia Diputación Provincial de Burgos, su organismo autónomo dependiente, el Instituto Provincial para el Deporte y Juventud de Burgos, y su sociedad mercantil dependiente, SODEBUR (Sociedad para el Desarrollo de la Provincia de Burgos S.A.).

LIMITACIONES AL ALCANCE

A efectos de presentar y analizar la información de la valoración de los inmuebles efectuada por la Diputación que figura en la fichas del Inventario, debe considerarse que la misma está sin actualizar y no consta para el 56,7% de ellos. Del total de 48 inmuebles de servicio público, tan solo se ha comunicado la prestación o afectación a servicios de 23 de ellos, por lo que existirían 25 inmuebles de servicio público inventariados para los que no hay constancia formal de su afectación efectiva al servicio público.

A efectos de analizar el Inventario, es de señalar que el sistema de información contable no permite determinar adecuadamente su situación ni los resultados analíticos. Tampoco incluye la información sobre el coste y rendimiento de los servicios prestados por los entes dependientes, es decir, SODEBUR y el Instituto Provincial para el Deporte y Juventud de Burgos.

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 Burgos para que presentara alegaciones. Transcurrido el plazo establecido, no formuló ninguna.

CONCLUSIONES

SOBRE LA COMPROBACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

- 1) *La Diputación Provincial de Burgos cuenta con un Inventario de Bienes y Derechos formado y aprobado por el pleno el 12 de noviembre de 1998. Aunque con posterioridad a esta fecha se han adoptado en distintos plenos acuerdos de modificación y rectificación del Inventario, el mismo no figuraría actualizado a tenor de las imprecisiones y limitaciones del programa informático en el que se soporta, por lo que se incumple lo dispuesto en los artículos 32, 33 y 34 del REBEL. No consta que se instrumenten las autorizaciones por el secretario, ni el visto bueno por el presidente. Tampoco se elabora la Memoria anual exigida en el artículo 149 del ROFRJ, en la que han de incorporarse las modificaciones introducidas en el Inventario.*
- 2) *No hay inventarios separados de los bienes del organismo autónomo dependiente, el Instituto Provincial para el Deporte y Juventud, y SODEBUR, tal como lo establece el artículo 17.2 del REBEL.*
- 3) *El porcentaje de cumplimiento de los datos sobre los inmuebles que deben figurar en el Inventario, conforme al artículo 20 del REBEL, es bajo. Se omite el destino de los inmuebles, fecha de adquisición y título en virtud del cual tiene la propiedad. La inscripción en el Registro de la Propiedad solo figura en el 40% de los casos.*
- 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 (Instrucción del Modelo Normal de Contabilidad Local).*
- 5) *Se han detectado diversos incumplimientos en distintos expedientes. Así, se ha iniciado la ejecución de un contrato sin su previa formalización. En otro caso no consta que la cesión gratuita de uso de varias fincas a favor de la Junta de Castilla y León se haya formalizado en documento administrativo. Tampoco existe en otro supuesto el informe que justifique la cesión gratuita. Se observan otros incumplimientos en cuanto a la declaración de urgencia o la fijación de un precio.*

SOBRE LA SITUACIÓN Y EL ANÁLISIS

- 6) La Diputación presenta 319 bienes inmuebles inventariados, de los cuales, 264 son patrimoniales, 47 de servicio público y 5 de uso público. Una vez efectuadas las comprobaciones pertinentes se ha podido determinar que el total de inmuebles es de 277, siendo 224 patrimoniales, 48 de servicio público y 5 de uso público.
- 7) En relación a los inmuebles patrimoniales construidos o edificados, ascienden a 22, con una valoración (a fecha 31-12-2014 y teniendo en cuenta las limitaciones al alcance) de 24.196.923 euros. La mayor parte figuran como cedidos a la Junta de Castilla y León: Hospital General Divino Vallés, parte del Monasterio Salvador de Oña, Palacio de la Isla, o la residencia de ancianos en Salas de los Infantes. Entre los inmuebles patrimoniales más valorados que la Diputación mantiene en su poder, figura una parte del complejo San Salvador de Oña y una vivienda en Miranda de Ebro. Otros no valorados, son otra vivienda en Miranda de Ebro o los existentes en Bascuñana, entre ellos una vivienda.

Los 202 inmuebles patrimoniales corresponden a terrenos, de los que 163 son fincas rústicas y 39 urbanas. La valoración de las urbanas asciende a 2.137.362 euros, mientras que el valor de las rústicas es de 5.382.509 euros.

- 8) Se ha podido comprobar que en el complejo arqueológico de Clunia se prestan servicios turísticos y espectáculos públicos. Sin embargo, no figura en la memoria tal información, siendo su calificación como bien patrimonial. No está valorado por la Diputación.
- 9) La valoración de los inmuebles de servicio público, teniendo en cuenta las limitaciones al alcance, asciende a 12.519.212 euros, si bien es muy inferior a la que figura en el Catastro. La Diputación Provincial cuenta con 48 inmuebles afectados a la prestación de servicios públicos, aunque en gran número de ellos no ha podido determinarse qué servicio público en concreto se presta.
- 10) No consta que la Diputación sea destinataria o utilice inmuebles de otras administraciones públicas o particulares.
- 11) Se incumple lo dispuesto en el art. 28 del REBEL, al no constar la información sobre la totalidad de los bienes y derechos que podrían ser susceptibles de revertir a la Diputación como consecuencia de las cesiones y arrendamientos existentes.
- 12) La información del valor catastral que figura en las fichas de inventario teniendo en cuenta las limitaciones al alcance es muy discrepante con la que se deduce del Catastro inmobiliario.

SOBRE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

- 13) 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. Sin embargo, la Memoria de las Cuentas Anuales si incluye información sobre los indicadores de gestión.
- 14) Si bien la Diputación reconoce la necesidad de implantar la contabilidad analítica, la información que presenta la Memoria justificativa del art.211 del TRLHL es incompleta y de poca fiabilidad, ya que no se imputan la totalidad de los gastos, no se incluyen las amortizaciones del inmovilizado correspondientes a los bienes inmuebles, ni se incluye la información sobre el coste de los servicios prestados por el Instituto para el Deporte y la Juventud y por la sociedad dependiente SODEBUR. Según la Memoria justificativa, el coste de los servicios públicos fue de 51.195.501 euros y el rendimiento de 20.407.866 euros. Tan solo en el caso del servicio de recaudación los rendimientos superan al coste del servicio calculado. Para el resto de los casos el coste del servicio es superior a su rendimiento.
- 15) Hay otro documento sobre costes que corresponde al cálculo de los servicios prestados por las diputaciones en virtud del artículo 116 ter de la LBRL, derivado del ejercicio de sus competencias. Esta información, de carácter singular, parte de los datos de ejecución presupuestaria. En este caso el total calculado asciende a 14.168.358 euros, muy inferior a la Memoria justificativa. Se ha comprobado que no se han imputado algunos gastos del capítulo 2, mientras que figuran por duplicado los correspondientes al Servicio de Promoción del Deporte. Por otra parte, los formularios correspondientes a la sociedad mercantil SODEBUR aparecen a cero.
- 16) De los 48 inmuebles destinados a servicio público, en 25 no hay constancia de la afectación. Con las limitaciones establecidas, el coste total de los servicios públicos por inmuebles asciende a 26.126.304 euros y el rendimiento a 9.783.789 euros. En el instituto para el Deporte y la Juventud, el coste del servicio prestado, según el cálculo de la LBRL, asciende a 2.605.124 euros.
- 17) Según la información certificada, el total de gastos generados por los inmuebles de carácter patrimonial habría ascendido a 184.927 euros y los ingresos imputables a 112.547 euros.
- 18) En los ejercicios fiscalizados, la Diputación no cuenta con planes de ajuste, ni planes de saneamiento. 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.

- 19) 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 Burgos se produjo el 12 de noviembre de 1998. Con posterioridad a esta fecha, si bien el Pleno ha aprobado algunas rectificaciones, dicho Inventario no figura actualizado, conteniendo su información numerosos errores e imprecisiones, 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 celebradas en mayo de 2015, ni del alcance de la misma, a efectos de garantizar la presentación del Inventario actualizado. No hay inventarios separados de los bienes del organismo autónomo dependiente, el Instituto Provincial para el Deporte y Juventud, y de la sociedad mercantil dependiente, SODEBUR. (Conclusiones 1, 2 y 3).

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 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.
- 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. Además, han de valorarse la

totalidad de los inmuebles y actualizar los existentes. Asimismo, ha de actualizar el valor catastral en las fichas de Inventario y proceder a la revisión de las referencias catastrales.

- 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) 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.
- 6) La implantación de un sistema de contabilidad analítica sería oportuna y necesaria.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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