

# **MEMORIA DESCRIPTIVA FINAL DE INVENTARIO DE BIENES MUNICIPALES**

**CO-2017/53, NÚMERO 4.**

Municipio: Navas de San Juan

A 22 de Octubre de 2018

## **1. Objeto de la memoria.**

Esta Memoria final tiene por objeto la explicación de todo el proceso llevado a cabo para la realización de los trabajos necesarios para actualizar y rectificar el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Navas de San Juan.

Se entenderán comprendidos dentro de estos trabajos la descripción y valoración de cada uno de los bienes y derechos de titularidad municipal que sean objeto de inclusión en el Inventario Municipal de Bienes, que resulten necesarias para dar cumplimiento a las especificaciones contenidas en la legislación básica estatal y en la autonómica andaluza sobre bienes locales y para la regularización catastral e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inventariables que no estuvieran debidamente inscritos.

Los trabajos y tareas a realizar se efectuarán atendiendo, a las prescripciones de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y a la normativa urbanística aplicable en cada momento, así como a las determinaciones y normativa de desarrollo de la Instrucción de contabilidad pública para la Administración Local.

También será de aplicación los términos del Convenio de Colaboración suscrito con el Ayuntamiento para la regulación de la asistencia técnica demandada por el mismo.

## 2. Situación

El Ayuntamiento de Navas de San Juan disponía de un inventario de bienes en formato papel aprobado en el año 1989, que a día de hoy se encontraba incompleto y desfasado y no reflejaba con rigor los bienes de titularidad municipal. Tampoco disponía de programa informático alguno para el tratamiento de dicho inventario.

Durante los 69 días hábiles que se acordaron para la realización de los trabajos de inventario, se ha ido actualizando y completando el antiguo inventario tanto en formato papel como a través de un programa informático, totalmente compatible con el Ayuntamiento. El inventario en formato electrónico permitirá al Ayuntamiento poder realizar actualizaciones y cambios de manera periódica.

### 3. Elaboración de Inventario y herramientas utilizadas:

La estructura seguida para la elaboración del inventario ha sido la separación de los bienes y derechos según su naturaleza agrupados en epígrafes. Dentro de cada epígrafe se comprenderán los datos y circunstancias establecidos en los artículos 108 a 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

Para cada epígrafe se ha realizado un análisis con la siguiente documentación:

#### Fincas Urbanas.

Para el análisis y actualización de las fincas urbanas propiedad del Ayuntamiento, se han solicitado tanto las notas simples al Registro de la Propiedad de La Carolina, como las certificaciones catastrales en el catastro.

Esta documentación se ha ido contrastando con el inventario anterior, del año 1989, con el padrón del IBI y con reiteradas visitas al municipio para ver los inmuebles con el personal del Ayuntamiento para una mayor veracidad.

- Valoración: el criterio seguido en la valoración de éstos bienes, se especifica en la observancia de la Ley General Tributaria (58/2003); Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad de Andalucía en materia de Tributos cedidos (BOJA 177 de 9/9/09); Art. 46,1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del I.T.P. y A. J. D. aprobado con el R.D.L. 1/1.993, de 24 de septiembre; Art. 91,1 y 2 del Real Decreto 828/1.995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D; el Real Decreto Legislativo 7/2.015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana y la ECO 805/2.003 y demás disposiciones que le son de aplicación.

Método de comparación. Se han tomado como base, los datos expresados en la base de la oficina de la "Dirección General del Catastro", sus precios medios y sus Ponencias de valores. También se han tomado en cuenta, los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén. Los resultados aplicados se han aumentado y disminuido, de acuerdo, a los coeficientes correctores de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

#### Finas Rusticas:

Al igual que para las fincas urbanas, se ha analizado el inventario del año 1989 contrastado con las certificaciones catastrales del Ayuntamiento a la vez que las Notas Simples solicitadas al Registro de la Propiedad de La Carolina, con el padrón del IBI y visitas.

- Valoración: el criterio seguido en la valoración de éstos bienes, se especifica en la observancia de la Ley General Tributaria (58/2003); Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad de Andalucía en materia de Tributos cedidos (BOJA 177 de 9/9/09); Art. 46,1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del I.T.P. y A. J. D. aprobado con el R.D.L. 1/1.993, de 24 de septiembre; Art. 91,1 y 2 del Real Decreto 828/1.995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.

Método de comparación. Se han tomado como base los datos expresados en la base de datos de la “Dirección General del Catastro”, sus precios medios y sus Ponencias de valores y las valoraciones fiscales de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, de la Junta de Andalucía.

#### Vías Públicas y parques y jardines:

Para las vías públicas, las herramientas utilizadas han sido tanto mapa en *dwg* como inventario antiguo. También se han visitado personalmente cada una de las calles del municipio y se han fotografiado.

- Valoración: el criterio seguido en la valoración de éstos bienes, se especifica en la observancia de la Ley General Tributaria (58/2003); Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad de Andalucía en materia de Tributos cedidos (BOJA 177 de 9/9/09); Art. 46,1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del I.T.P. y A. J. D. aprobado con el R.D.L. 1/1.993, de 24 de septiembre; Art. 91,1 y 2 del Real Decreto 828/1.995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D; el Real Decreto Legislativo 7/2.015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana y la ECO 805/2.003 y demás disposiciones que le son de aplicación.

Método del “coste”: Se han tomado como base y únicamente para valorar la realización de trabajos y materiales, los precios del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén y la Base de Costes del Banco de Precios de la Construcción, de Andalucía. Se han creado unos módulos de valoración, dependiendo de la terminación de las calles, sus instalaciones (alcantarillado, alumbrado público, telefonía, etc.) así como su revestimiento final (hormigonado, aglomerado o adoquinado) y el número de aceras que tienen.

En el caso de caminos Método del “coste”: Se han tomado como base y únicamente para valorar la realización de trabajos y materiales, los precios del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén y la Base de Costes del Banco de Precios de la Construcción de Andalucía. En este caso los módulos creados, han sido realizados teniendo en cuenta el desmonte o el terraplenado ejecutado, para llevarlos a cabo y el revestimiento final que tienen, si es de tierra natural compactada, si tiene una capa de zahorra, o si está asfaltado.

Vehículos:

En cuanto a los elementos de transporte, se ha utilizado el inventario antiguo, el padrón del IVTM y diversas visitas al municipio.

Para su valoración se han utilizado distintas paginas web de tasación de vehículos

Mobiliario:

Se ha seguido el criterio de solicitar facturas de adquisición de mobiliario de los últimos cinco años para su inclusión en el inventario. Esto se ha completado con visitas al interior de los inmuebles.

En cuanto a la valoración se ha utilizado la tabla de coeficientes de amortización lineal de la Agencia Tributaria

El Ayuntamiento de Navas de San Juan no tiene ningún inmueble afecto al Patrimonio Municipal del Suelo.

#### **4. Aspectos contables.**

Uno de los aspectos de mayor relieve en la confección de un inventario es la implicación contable del mismo.

En nuestro trabajo hemos pretendido unir ambos aspectos haciendo posible integrar el inventario en la contabilidad de la entidad. Para ello hemos asignado cuentas contables a cada uno de los bienes en función del tipo de bien y del plan de cuentas del Plan General de Contabilidad.

También hemos utilizado el modulo de patrimonio en el mismo operativo en el que la entidad gestiona su contabilidad.

Pero al final no ha sido posible el enlace completo toda vez que dicha conexión no está operativa en el aplicativo, por lo que hemos solicitado al departamento de informática de la Excm. Diputación Provincial de Jaén, que habilite esa conexión entre los módulos de patrimonio y contabilidad, y sea posible en primer lugar actualizar el valor del inmovilizado, tanto por las nuevas entradas como las salidas (ventas, pérdidas, ...), pero también mediante la amortización de los bienes, cuestión que hoy, con comprobación del balance de situación 2017 no se realiza, por lo que el valor de los bienes se desactualizan al no corregirse su valor mediante la amortización.

De todas formas, con el objeto de completar dicho trabajo, si el departamento de informática habilitara la conexión, completaríamos, previa autorización de la entidad, la información para vincular patrimonio y contabilidad, sin que supusiera coste añadido al del contrato.

## **5. Presentación de los trabajos.**

El Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato fijaba que los trabajos debían presentarse en soporte papel, y en soporte electrónico elaborado en un entorno tecnológica totalmente abierto y compatible con el existente en el Ayuntamiento.

Los trabajos se presentan en soporte papel (fichas sustituibles y planos), junto con el expediente individualizado de cada uno de los bienes y derechos, divididos en tres tomos, respondiendo a la siguiente estructura:

En tomos consecutivos se presenta los bienes de naturaleza urbana, rustica, vehículos y muebles no comprendidos en otros epígrafes.

Las vías públicas y zonas verdes se presentan separadamente del Inventario General.

Igualmente se presenta en soporte electrónico en formato PDF, siguiendo idéntica estructura que el soporte papel.

Todos los datos se han mecanizado en el módulo de Gestión de Patrimonio de e-sijad, entorno tecnológico totalmente abierto y compatible con el Ayuntamiento, el cual tiene fácil acceso a la información y a la gestión de las rectificaciones y actualizaciones del inventario.

Indicar que el Ayuntamiento de Navas de San Juan no posee ningún bien afecto a Patrimonio Municipal del Suelo.

Por último, mencionar que junto con los tomos se hace entrega de esta memoria final y de un manual de procedimiento para actualizar y rectificar todas las fichas incluidas en el Inventario Municipal.



## 6. Trámites pendientes.

En el Pliego de Prescripciones Técnicas se recoge que la memoria final incluirá una relación de todas aquellas propiedades que puedan tener pendiente algún trámite administrativo de cara a su consolidación por el Ayuntamiento.

En nuestro trabajo dicha información se ha incluido en cada una de las fichas individuales de los bienes.

Se han encontrado los siguientes datos incompletos:

- El parque Blas Infante no tiene referencia catastral.
- Estas dos referencias catastrales: 2050005VH7225S0001JT/ 2769803VH7226N0001OF, aunque en catastro aparecen como naturaleza rustica, nosotros las hemos incluido en inmuebles de naturaleza urbana, al considerar que están dentro del núcleo urbano.
- La finca descrita como "solar para construcción del futuro teatro municipal", con referencial: 1763301VH7216S0001BK, en catastro aparece que no es propiedad del Ayuntamiento. Se ha incluido en el inventario, ya que en una de las visitas realizadas se nos indico que era propiedad del Ayuntamiento. Igual ocurre con las siguientes fincas: 23063A021001900000GF, 23063A021002590000GI, 23063A008000520000GH, 23063A018002160000GT, 23063A035005300000GQ

Indicar sin embargo que el trámite más habitual es la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes, por lo que se incluye una relación de los mismos con la falta de este trámite.

- La vivienda en calle Alamillo 6, referencia catastral: 2366517VH7226N0001ZF, aparece en catastro a nombre de su anterior propietario. Ahora es propiedad del Ayuntamiento.

Fincas urbanas:

- Solar en carretera Arquillos, referencia catastral: 1765069VH7216N0001IP
- Casa en calle Antonio Machado, 17, referencia catastral: 1963907VH7216S0001DK
- Auditorio Municipal y Casa de la Juventud, referencia catastral: 1964000VH7216S0001AK
- Consultorio médico, referencia catastral: 2063005VH7226S0001ZX
- Casa en calle Blas Infante, 16, referencia catastral: 2064006VH7226S0001SX
- Casa sindical, referencia catastral: 2463000VH7226S0001DX
- Nave en calle Juan de Austria, 37, referencia catastral: 2562024VH7226S0002WM
- Solar en calle Sierra, 2 (A), referencia catastral: 2569060VH7226N0001XF

- Edificio en carretera Villacarrillo, referencia catastral: 2663011VH7226S0002QM
- Solar en calle Doctor Fleming 65 (B), referencia catastral: 2864016VH7226S0002SM
- Parque Pintor Zabaleta esquina San Juan Bautista, referencia catastral: 2865313VH7226N0001QF
- Casa en calle Luna, 56, referencia catastral: 2868027VH7226N0001AF

Fincas rusticas:

- Nave en el polígono SIRO, referencia catastral: 205005VH7225S0001JT
- Museo del Aceite, referencia catastral: 207001VH7227S0001TH
- Kiosco Eco parque, referencia catastral: 207002VH7227S0001FH
- Polígono 21 parcela 156, referencia catastral: 23063A021001560000GM
- Polígono 21 parcela 161, referencia catastral: 23063A021001610000GK
- Polígono 21 parcela 188, referencia catastral: 23063A021001880000GM
- Polígono 21 parcela 189, referencia catastral: 23063A021001890000GO. Tampoco aparece en el catastro a nombre del Ayuntamiento.
- Polígono 21 parcela 284, referencia catastral: 23063A021002840000GF
- Polígono 33 parcela 212, referencia catastral: 23063A033002120000GS
- Polígono 33 parcela 215, referencia catastral: 23063A033002150000GH
- Polígono 34 parcela 25, referencia catastral: 23063A034000250000GJ

Fincas inscritas en el Registro/ catastro a nombre del Ayuntamiento que en la actualidad ya no lo son:

- Finca nº 12923 Tomo 1229, libro 182 folio 125.
- Finca nº 11766. Tomo 1099, libro 66, folio 67.
- Finca nº 9868. Tomo 936, libro 146, folio 89.
- Finca nº 9763. Tomo 923, libro 144, folio 209.
- Finca nº 15336. Tomo 1602, libro 229, folio 139. Referencia catastral: 2268403WH7226N0001TF
- Finca nº 15135. Tomo 1549, libro 222, folio 102.
- Finca nº 15134. Tomo 1549, libro 222, folio 98.

- Solar en calle Sierra, referencia catastral: 2569061VH7226S0001LX. Pendiente de investigación.
- Solar en calle Sierra, referencia catastral: 2569062VH7226S0001JX. Pendiente de investigación.