



Comunicación

192

CIBI: UNA SOLUCIÓN A LA GESTIÓN DEL INMOVILIZADO EN LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

Isabel Pérez González

Jefe de Servicio Especial de Informática
S. G. de Aplicaciones de Contabilidad y Control
Intervención General de la Administración del Estado
Ministerio de Economía y Hacienda

Teresa Iglesias del Pozo

Jefe de Área de Convenios Patrimoniales
S. G. del Patrimonio del Estado
D. G. del Patrimonio del Estado. Ministerio de Economía y Hacienda

Alfredo Cerro Prada

Jefe de Proyectos de Sistemas Informáticos
S. G. de Aplicaciones de Contabilidad y Control
Intervención General de la Administración del Estado
Ministerio de Economía y Hacienda

Palabras clave

Inventario, Inmuebles, Administración General Estado, Contabilidad, Amortización, Situación Jurídica, Expedientes.

Resumen de su Comunicación

El sistema de información CIBI nos muestra cómo realizar una gestión ágil del inventario de los bienes inmuebles de la Administración General del Estado partiendo de los principios expresados en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y teniendo siempre presente, aunque de forma transparente para el usuario, los principios contables que son de aplicación a cada inmueble según su situación jurídica. Así mismo CIBI proporciona una amplísima información tanto gráfica como textual de cada uno de los inmuebles inventariados.

CIBI: UNA SOLUCIÓN A LA GESTIÓN DEL INMOVILIZADO EN LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

1. Antecedentes

La ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas indica en su exposición de motivos que:

“Una de las preocupaciones fundamentales de la ley ha sido hacer posible la articulación de una política patrimonial integral para el sector estatal, que permita superar el fraccionamiento de los sistemas de administración de los bienes públicos y coordinar su gestión con el conjunto de políticas públicas señaladamente, las políticas de estabilidad presupuestaria y de vivienda.”

y, posteriormente:

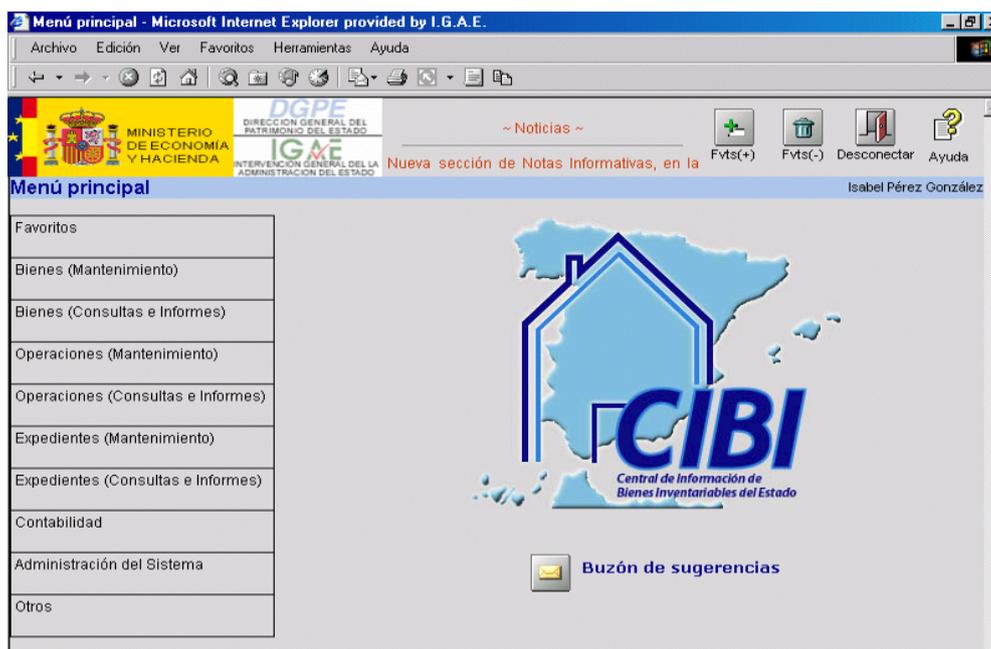
“Por lo que afecta a los medios materiales, la ley se compromete sin reservas con la plena utilización de los medios electrónicos, informáticos y telemáticos en todos los ámbitos de la gestión patrimonial ...”

Una de las aplicaciones destinadas a cumplir con este compromiso es CIBI.

CIBI (Central de Información de Bienes Inventariables) es un sistema de información cuyos objetivos fundamentales son:

- La gestión del inventario de bienes por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado.
- Proporcionar la información contable de dicho inventario requerida por la Intervención General de la Administración del Estado.

CIBI comenzó su funcionamiento en noviembre de 2005.



2. Antecedentes

Mediante Orden Ministerial de 12 de diciembre de 1991, con efectos a partir del 1 de enero de 1992, se implanta en la Administración del Estado un nuevo sistema de información sobre el Inventario General de Bienes Inmuebles.

La aplicación informática que soporta este sistema de información ha sido CIMA (Control del inventario del inmovilizado material) desde enero de 1992 hasta el 24 de noviembre de 2005 y desde esa fecha es la nueva aplicación CIBI quien la ha sustituido como sistema de información para la gestión del inventario.

El principal cometido de CIMA se centró en la gestión de los bienes inmuebles de la Administración General del Estado y de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma (en adelante AGE).

Durante todos estos años, CIMA ha ido evolucionando, ampliando sus prestaciones para atender a las necesidades de la gestión y adecuándose a los cambios normativos. Pero, debido al tiempo transcurrido desde su desarrollo, la plataforma tecnológica en la que estaba implantada se había ido quedando obsoleta y por tanto no permitía la agilidad en la gestión y obtención de la información a la que nos han acostumbrado las nuevas tecnologías. Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, introduce nuevos elementos en la gestión patrimonial y en la regulación detallada del inventario de los bienes del Estado que no estaban contempladas en el sistema CIMA.

Para subsanar lo anterior, en mayo de 2004 se firmó un protocolo de colaboración entre la Intervención General de la Administración del Estado y la Dirección General del Patrimonio del Estado para el desarrollo y administración de un aplicativo informático de gestión patrimonial integrado en el control de inventario de bienes inmuebles.

El primer resultado de esta colaboración ha sido la implantación en la Dirección General del Patrimonio del Estado, en las Delegaciones de Economía y Hacienda y en los distintos Departamentos Ministeriales, de la aplicación CIBI.

3. Usuarios y destinatarios del sistema

Tal como se ha indicado, CIBI es un sistema de información para la gestión del inventario contable de la AGE, que actualmente se centra exclusivamente en los bienes inmuebles que, según la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, deben estar incluidos en él.

Este gestor de inventario es una herramienta diseñada para facilitar la tarea de actualización del mismo y para suministrar la información que precisan los gestores del patrimonio inmobiliario.

Los centros de actividad o usuarios que participan en el sistema de información son:

- La Subdirección General del Patrimonio del Estado, a través del Servicio de Inventario, es la oficina principal que controla toda la información de CIBI.
- La Subdirección General de Gestión Contable en la Intervención General del Estado, oficina encargada del control de los efectos contables derivados del funcionamiento del sistema.
- Las Unidades de Patrimonio de los Ministerios, oficinas conectadas al sistema, con acceso únicamente a los inmuebles que dependen de ese Ministerio y de sus Organismos Autónomos o Entes Públicos.
- Las Secciones de Patrimonio de las Delegaciones de Economía y Hacienda, 56 oficinas con acceso res-

tringido a los inmuebles que radican en el ámbito de su Delegación.

- Las Intervenciones Delegadas de los Ministerios que incorporan a través del sistema SIC los datos relativos al reconocimiento de obligaciones en las inversiones sobre inmuebles.

Este sistema descentralizado, permite que la información se incorpore al sistema nada más producirse el Acto Administrativo que la genera, y por la Unidad Administrativa que la realiza.

4. Descripción del sistema

Tal como se ha indicado, CIBI sustituye a CIMA y por tanto “hereda” la información acumulada en CIMA durante todos estos años.

Esta información se refiere a los inmuebles que pertenecen o han pertenecido a la AGE. Decir que “han pertenecido” significa que la información que contiene el sistema es histórica, incluyendo todas las vicisitudes que conforman la vida de un inmueble desde su incorporación a CIMA hasta ahora.

La información que sobre un inmueble contiene CIBI puede agruparse en cuatro grandes bloques:

- Información referente a los aspectos descriptivos del inmueble
- Información patrimonial referente al inmueble
- Información contable
- Información gráfica

Veamos con más detalle qué es lo que contiene cada bloque.

4.1. Información referente a los aspectos descriptivos del inmueble

Este tipo de información la conforman aquellos datos intrínsecos del inmueble y que, en su mayoría, permanecen sin variar durante todo el periodo de permanencia del inmueble en la AGE.

Algunos de estos datos son de obligada cumplimentación cuando el inmueble se incorpora por primera vez al inventario. Ejemplo de ellos pueden ser:

- Qué tipo de inmueble es: solar, finca rústica, edificio, edificio en construcción, etc.
- Su dirección completa
- Una breve descripción del inmueble
- La superficie, teniendo en cuenta que si se está incorporando un edificio, esta superficie debe ir desglosada en las plantas que lo componen, indicando para cada una de ellas qué Institución (lo que se conoce como Usuario del Bien) está utilizando o va a utilizar esa superficie.

Otros datos se pueden capturar tanto en el momento de la incorporación del inmueble como posteriormente, según se vaya teniendo conocimiento de ellos. A este tipo de datos pertenecen, por ejemplo:

- Los datos que sobre el inmueble existen en el Registro de la Propiedad.

Esta información se compone de los datos de una o varias fincas registrales dependiendo de cómo el inmueble aparezca en el Registro. Dentro de estos datos se incluyen los de las sucesivas inscripciones así como los de las cargas que pueden existir sobre cada finca.

- Los datos relevantes que sobre el inmueble existen en la Dirección General del Catastro. Al igual que ocurre con las fincas registrales, esta información también puede referirse a una o varias fincas catastrales, dependiendo de como el inmueble aparezca en el Catastro. Dado que algunos datos catastrales como las valoraciones catastrales, se actualizan todos los años, se ha desarrollado un procedimiento en colaboración con la D.G. del Catastro para que, previa petición de datos desde CIBI, la D.G. del Catastro proporcione dicha información "variable" para su automática actualización en CIBI. La identificación de la información que se traspa se hace, naturalmente, a través de las referencias catastrales validadas por la D.G. del Catastro.
- Datos de las distintas tasaciones que pueden realizarse sobre un inmueble.
- Datos urbanísticos (norma, tipología, aprovechamiento urbanístico, etc.).
- Información sobre linderos, tanto del inmueble en su conjunto, como los que consten en el Registro de la Propiedad para cada finca registral o los que asimismo consten en la D. G. del Catastro para cada finca catastral.
- Información sobre los colindantes y, en su caso, sobre los ocupantes del inmueble.
- Cualquier otro dato del inmueble que no tenga cabida en los apartados anteriores o cualquier tipo de observación que se considere interesante recoger sobre él, puede cumplimentarse en el apartado denominado Observaciones, pudiendo introducirse tantas observaciones como se desee. La actualización y el mantenimiento de esta información es bastante libre, ya que sobre ella se realiza un mínimo control informático para así favorecer que su puesta al día sea lo menos costosa posible para los usuarios.

La apariencia de la pantalla de actualización de los datos de un inmueble es:

Cibi - Datos Ubicacion - Microsoft Internet Explorer provided by I.G.A.E.

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

CIBI

Datos del Bien. Ubicación.

Imágenes Operaciones Ver Ficha Grabar Volver Inicio Ayuda
Isabel Pérez González

Ubicación

Observaciones
Fincas Registrales
Datos Catastrales
Datos Urbanísticos
Linderos
Colindantes y Ocupantes
Tasaciones

Código Bien: 1987 724 28 999 0405 001 **Naturaleza:** EDIFICIO TERMINADO

DIR. GRÁL. DEL PATRIMONIO DEL ESTADO

DATOS DE LOCALIZACIÓN DEL BIEN

País: 724 ESPAÑA

Provincia: 28 MADRID **Delegación:** MADRID

Municipio: 079 MADRID

Localidad: 00 MADRID

Dirección: C SERRANO 35 **Código Postal:** 28001

PROTECCIONES ESPECIALES (solo si procede)

Monumento >>
Edificio Histórico <<
Otros

Intranet local

4.2. Información patrimonial referente al inmueble

Este tipo de información contesta a distintas preguntas que se pueden hacer sobre el inmueble. Preguntas del tipo: ¿cómo entró el inmueble a formar parte del inventario de bienes de la AGE?, ¿quién lo utiliza en este momento y por qué razón?, ¿alguien lo ha utilizado antes? o ¿se puede enajenar este inmueble?.

Dicho de otra manera, en esta información patrimonial se va a plasmar fundamentalmente aquello que la ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas desarrolla en su “Título V.- Gestión Patrimonial”. Por ello, la actualización de cualquiera de estos datos conlleva una serie de requisitos y controles que permiten garantizar que estas actualizaciones se realizan conforme a la Ley.

Este tipo de actualizaciones se realiza mediante lo que en CIBI se ha denominado “Operaciones Patrimoniales”, las cuales son reflejo del desarrollo de cada expediente patrimonial.

Las operaciones pueden ser de varios tipos:

- Operaciones de Alta como la adquisición (onerosa o lucrativa), o cualquier otro tipo de incorporación del inmueble al inventario (por reorganización administrativa, adjudicación en pago de deudas, alta por reparcelación, etc.).
- Operaciones de Baja, tales como: enajenación por subasta, cesión gratuita, entrega de bienes por reorganización administrativa, etc.
- Operaciones de Permuta en las cuales pueden intervenir tanto inmuebles como cualquier otro tipo de activo. Evidentemente siempre debe intervenir al menos un inmueble.
- Operaciones de Arrendamiento en las que se recogen toda la información sobre los bienes arrendados por la AGE: su constitución, las condiciones - renta, periodo de pago, duración del contrato, etc. - del arrendamiento, sus posibles novaciones y, por último, su finalización o rescisión.
- Operaciones que recogen las Inversiones que se realizan sobre los inmuebles de la AGE. (Mejoras, Ampliaciones, Construcciones, etc.).
- Operaciones denominadas de Variación de Destino. Así como algunas de las operaciones que pertenecen a los tipos indicados anteriormente se producen en la gestión de cualquier tipo de inventario, este tipo de operaciones puede decirse que es privativo de la AGE, ya que en ellas se va reflejando la variación de la situación jurídica que va experimentando el inmueble en función del tipo de organismo que lo está utilizando o que es responsable de su gestión en cada momento. Así, el inmueble puede estar adscrito a un Organismo Autónomo o afectado a un Departamento Ministerial o cedido a una Corporación Local para un determinado fin, etc.

Las operaciones que se realizan sobre un inmueble van reflejando los distintos pasos del expediente administrativo del que dicha operación es reflejo. En general, los hitos más relevantes en esta tramitación suelen ser la aprobación del expediente - por una Orden Ministerial, una Resolución o una Ley -, su formalización, generalmente mediante escritura pública, y, cuando procede, su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Sobre un mismo inmueble se realizarán tantas operaciones como sean precisas para que se vaya reflejando en todo momento la situación en que se encuentra. Estas operaciones pueden afectar a la totalidad de un bien o solamente a una parte. La parte a la que afecta se identifica a través de la superficie que en ella interviene.

Consecuencia de lo anterior es que, en la AGE, un mismo inmueble puede encontrarse simultáneamente en distintas situaciones jurídicas. Esto es muy fácil de comprender si nos fijamos en los edificios en los cuales se encuentran oficinas de distintos organismos de la administración, como pueden ser las Delegaciones de Economía y Hacienda, la Agencia Tributaria, la D.G. del Catastro, el Instituto Nacional de Empleo, etc. Para que cada parte del edificio sea asignada a cada uno de estos organismos, ha sido necesaria la realización de un expediente que la respalde y, como consecuencia, la captura de la correspondiente "Operación Patrimonial" en el inventario.

4.3. Información contable

Una gestión del inventario, además de proporcionarnos información sobre las características de los inmuebles y de su situación en cada momento, tiene otro cometido fundamental, que es proporcionar la información contable de cada uno de los elementos que componen el inventario.

La información contable obtenida del inventario es la que va a conformar las cuentas del inmovilizado referidas a inmuebles que aparecen en el balance de la contabilidad de la AGE. Esto obliga a que en todo momento la información contable sobre inmuebles que se maneja en la contabilidad del Estado debe coincidir con la que se puede obtener a través del inventario, esto es, a través de CIBI.

Para conseguir esto, toda actuación que se realice sobre un inmueble debe registrarse por lo que indica el Plan General de Contabilidad del Estado y los principios contables.

Dado que muy a menudo los gestores del inventario no necesariamente tienen conocimientos contables tan específicos, en CIBI se ha tratado de que toda esta información se pueda inferir a través de un mínimo número de datos que el gestor debe facilitar. Estos datos son del tipo: precio de adquisición, importe de la enajenación, importe del presupuesto aprobado de una inversión y, fundamentalmente, la superficie que interviene en la operación que se está realizando sobre el inmueble. Con estos datos, CIBI genera toda la información contable que se deriva de cada actuación.

Mención aparte merecen las inversiones que se realizan sobre los inmuebles. Dado que, como se ha indicado anteriormente, la información contable del inventario y la de la Contabilidad Pública debe coincidir, en CIBI se sigue el mismo tratamiento que se venía realizando en CIMA, que consiste en, diariamente, enviar desde CIBI al sistema de información contable (SIC) datos de las inversiones (construcciones, adquisiciones, grandes obras, etc.) que se van a realizar sobre cada inmueble. En SIC, cuando se produce un reconocimiento de obligación de alguna de estas inversiones, debe indicarse cuál es, de esta forma SIC puede enviar a CIBI la información del importe reconocido de la inversión y CIBI puede saber a qué inmueble se la tiene que adjudicar. De esta forma, tanto el Sistema Contable como el Inventario van evolucionando al unísono en materia de inversiones.

Otro dato contable que tiene gran relevancia es el que concierne al apartado de las amortizaciones. CIBI realiza la dotación de la amortización inmueble a inmueble y teniendo en cuenta en todo momento lo indicado en la Resolución de 14 de diciembre de 1999, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se regulan determinadas operaciones contables a realizar a fin de ejercicio: Amortizaciones del inmovilizado, Provisiones y periodificación de gastos e ingresos. El dato de esta dotación de la amortización realizada en CIBI será el que se pase al sistema de contabilidad general para que pueda conformar sus cuentas.

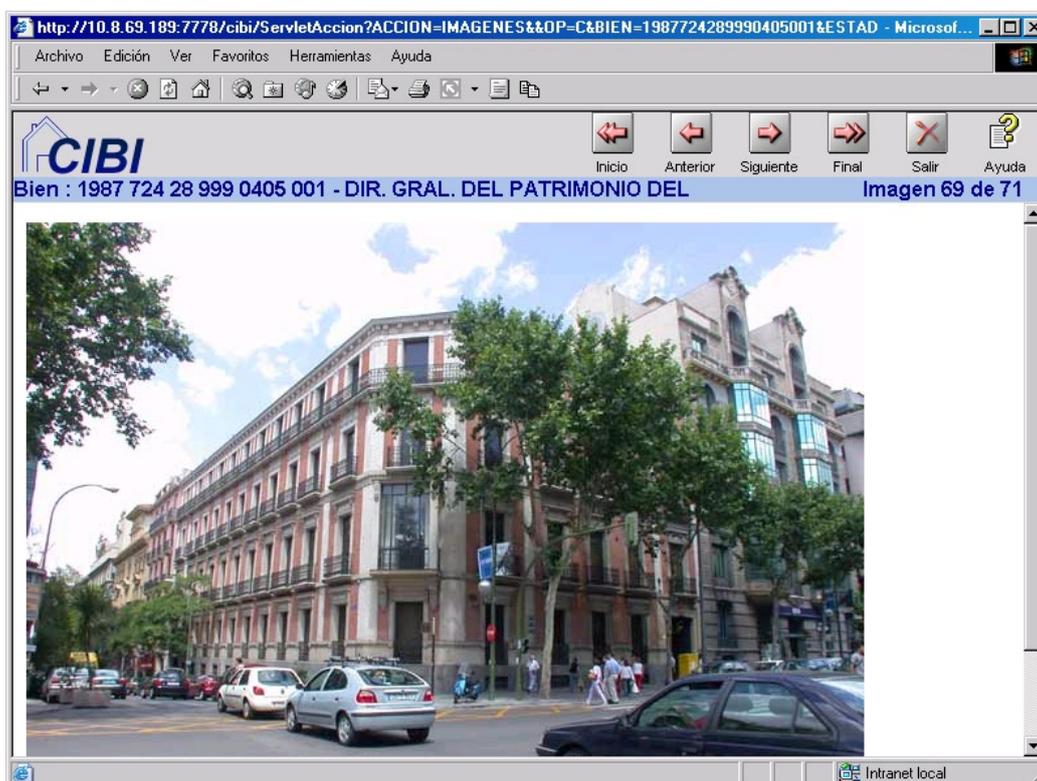
4.4. Información gráfica

La Dirección General del Patrimonio lleva algún tiempo digitalizando el archivo donde se encuentra la información relativa a los expedientes realizados sobre cada inmueble. Esta información digitalizada ha sido

incorporada a CIBI asociando a cada inmueble sus respectivos documentos en formato digital.

Además de esto, a cada inmueble se le puede asociar cualquier información gráfica que se desee. Al hablar de información gráfica nos estamos refiriendo a cualquier tipo de documento que haya sido previamente escaneado o que se haya obtenido en formato pdf u otros. Próximamente se ampliará el espectro de tipos de documentos que se pueden asociar como imagen a un inmueble, tal como se indicará más adelante en el apartado "5.- Evolución prevista"

La clase de imágenes que predomina en CIBI son las que hacen referencia a documentos públicos como Escrituras o Actas, información del Registro de la propiedad, o bien planos de todo tipo y fotografías. Para su visualización y consulta, la aplicación contiene un visor de muy fácil manejo. Una de las imágenes contenidas en la aplicación es la siguiente:



4.5. Otros aspectos de la aplicación

Para el manejo de toda esta información, CIBI dispone de unos potentes consultores que permiten realizar búsquedas diseñadas por cada usuario, con la posibilidad tanto de visualizar la información como de exportarla a diversos formatos (Excel, PDF, XML, Access, etc.).

Así mismo, se pueden generar para cada elemento fichas personalizadas con la información que se precise en cada momento.

Por otra parte, dada la disparidad de usuarios que pueden tener acceso a la aplicación, CIBI tiene un amplio abanico de perfiles de usuarios para que cada uno de ellos no solamente pueda realizar las funciones que tiene encomendadas, sino que solamente tenga acceso a aquellos inmuebles que caen bajo el ámbito de su gestión.

5. Evolución prevista

CIBI es un proyecto que ha nacido con el compromiso de ir ampliando e incorporando todas aquellas facetas de la gestión del inventario que, contempladas en la ley 33 /2002, aún no tienen cabida en él.

En este sentido, en el transcurso de este año 2006 CIBI se ampliará con el módulo CIBI – Expedientes, con el que se trata de incorporar a la gestión del inventario toda aquella parte de la gestión de los expedientes referidos a los inmuebles que, a día de hoy, no está contemplada por la aplicación.

En estos momentos, en CIBI se incorporan los datos del expediente desde el momento en que éste “ha llegado a buen fin”, pero no se tiene información de todos los procedimientos, documentos y demás gestiones que se han realizado hasta ese momento.

Al incorporar la gestión íntegra de los expedientes referidos a los inmuebles, independientemente de que estos “lleguen a buen fin” o no, se conseguirá tener reunida en una misma aplicación y accesible a todos los gestores que intervienen en la realización de un expediente, toda la información relativa a él así como la posibilidad de, en todo momento, saber cómo se encuentra su tramitación.

Como consecuencia de la incorporación de este módulo, se incrementa la información gráfica asociada a los inmuebles, ya que se ampliará a la posibilidad de incluir cualquier tipo de documento generado en su tramitación. Así mismo se prevé la posibilidad de generación automática de ciertos tipos de documentos tipificados que intervienen en su tramitación como pueden ser comunicaciones con los boletines oficiales en las subastas, petición de informes a la Abogacía del Estado o la Intervención General, etc.

A este módulo tendrán acceso tanto la Dirección General del Patrimonio del Estado como las Secciones y Servicios de Patrimonio en las distintas Delegaciones de Economía y Hacienda.

Otro de los puntos que se prevé abordar en el futuro es llegar al mismo nivel de intercambio de información con el sistema contable SIC para los ingresos que generan los inmuebles como el que en este momento se tiene para los gastos. La compleja forma en que se producen este tipo de ingresos hace que su tratamiento no se haya podido incluir en este momento.

También dentro de las previsiones para el proyecto CIBI se encuentra el ampliar el tipo de bienes que gestiona para dar cabida no solo a los inmuebles sino también a todo tipo de bien, mueble o inmueble, y derecho que pueda ser susceptible de inventariarse.

6. Entorno tecnológico

En líneas generales, las características de la plataforma en la que se ha desarrollado la aplicación CIBI son las siguientes:

- Sistema centralizado con base de datos relacional (Oracle).
- Basado en arquitectura web mediante la utilización de un servidor web Apache que atiende las peticiones HTTP de los clientes.
- Tecnología Java (JSP, Servlets, y clases Java), Estos componentes se ejecutarán dentro de un servidor de aplicaciones.
- Clientes ligeros basados en el uso de un navegador de Internet.

- La comunicación entre cliente y servidor se realizará mediante el protocolo HTTP, lo que permitirá la utilización del sistema a través de redes WAN.

La aplicación CIBI está desarrollada de manera que necesita unos requerimientos mínimos que deben cumplir todas las máquinas desde las que se acceda a ella. Entre otros están:

- Tener instalado un navegador de internet.
- Se recomienda asimismo la utilización de la siguiente resolución de pantalla: 800 x 600 pixels, con 256 colores ó más, dado que todas las pantallas de la aplicación tienen un diseño optimizado para dicha resolución.
- Para visualizar imágenes en formato TIFF se precisa instalar en el PC un “visor” de dicho tipo de documentos. Si no se dispone de un visor adecuado, cuando se intente visualizar una imagen TIFF aparecerá un recuadro vacío en el lugar de la imagen. En cualquier caso, podrá instalarse un visualizador gratuito llamado AlternaTIFF (este visualizador es gratuito, pero se requiere que el usuario lo registre antes de utilizarlo)..
- Si va a realizar exportaciones a formato PDF, es necesario el programa Adobe Acrobat Reader, versión 5 ó superior.