



30 de junio de 2016.

ENUNCIADO DEL CUARTO EJERCICIO SUPUESTO DE GESTION PATRIMONIAL

Parte de las Unidades de la Delegación de Economía y Hacienda de la localidad XX han sido recientemente trasladadas del inmueble **E**, compartido con la Delegación Especial de la Agencia Tributaria, al inmueble **I**, arrendado, debido a un desprendimiento en los falsos techos que ha obligado a su desalojo inmediato. La superficie desalojada en el edificio **E** es 1.700 m².

Este hecho ha puesto de manifiesto la necesidad de estudiar la situación inmobiliaria de las diferentes Unidades que dependen de la Secretaría y de la Subsecretaría de Hacienda en la ciudad, con el fin de optimizar la utilización del patrimonio inmobiliario del Estado y procurar una adecuada gestión del mismo.

La situación actual es la siguiente:

| | UNIDADES | INMUEBLE | | Nº efect | Superficies | | | |
|--------|---|----------|--|----------|-----------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | | | | | m2 const. total | m2 const. oficinas | m2 const. bajo rasante | otros |
| AEAT | Unidad desconcentrada de grandes contribuyentes | A | Edificio de uso exclusivo de oficinas | 213 | 5.589,24 | 5.589,24 | | |
| | Administración Sur | B | Local en planta baja edificio residencial | 115 | 2.351,00 | 2.351,00 | 0,00 | |
| | Administración Norte | C | Edificio de uso exclusivo de oficinas | 462 | 7.690,76 | 6.190,76 | 1.500,00 | |
| | Aduanas. Zona Portuaria | D | Edificio de uso exclusivo | 50 | 7.213,00 | 2.213,00 | | 5.000 m2 almacenes |
| | Delegación Especial | E | Edificio de uso exclusivo | 250 | 10.795,00 | 7.492,00 | 2.207,00 | 1.096 m2 vivienda |
| MINHAP | GERENCIA regional CATASTRO | F | Edificio exclusivo de uso de oficinas | 64 | 2.015,00 | 1.765,00 | 250,00 | |
| | GERENCIA territorial CATASTRO | G | Edificio compartido de uso exclusivo de oficinas | 66 | 3.567,00 | 2.800,00 | 767,00 | |
| | TEAR | H | Edificio compartido de uso de oficinas | 61 | 2.248,96 | 2.248,96 | 0,00 | |
| | DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA | I | Edificio de 4 plantas de uso exclusivo oficinas. Planta baja comercial con otro arrendatario | 61 | 1.460,00 | 1.460,00 | | |



Régimen de
propiedad:

| | UNIDADES | INMUEBLE | | Regimen jurídico | Año | | renta anual € | fin. contrato |
|--------|---|----------|--|------------------|---------|---------|---------------|---------------|
| | | | | | Constr. | Rehabil | | |
| AEAT | Unidad desconcentrada de grandes contribuyentes | A | Edificio de uso exclusivo de oficinas. Terciario. | Arrendam | | | 592.900,00 | may-17 |
| | Administración Sur | B | Local en planta baja edificio residencial. Terciario. | Arrendam | | | 130.684,84 | jul-20 |
| | Administración Norte | C | Edificio de uso exclusivo de oficinas. Terciario. | Arrendam | | | 1.210.000,00 | mar-17 |
| | Aduanas. Zona Portuaria | D | Edificio de uso exclusivo | Propiedad | 1944 | | | |
| | Delegación Especial. Zona centro. | E | Edificio de uso exclusivo. Dotacional. | Propiedad | 1959 | | | |
| MINHAP | GERENCIA regional CATASTRO. Zona centro | F | Edificio exclusivo de uso de oficinas. Terciario. | Propiedad | | 1992 | | |
| | GERENCIA territorial CATASTRO | G | Edificio compartido de uso exclusivo de oficinas. Terciario. | Arrendam | | | 282.989,96 | oct-19 |
| | TEAR | H | Edificio compartido de uso de oficinas. Terciario. | Arrendam | 1991 | | 277.565,53 | jun-18 |
| | DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA | I | Edificio de 4 plantas de uso exclusivo oficinas. Planta baja comercial con otro arrendatario. Terciario. | Arrendam | | 2014 | 284.350,00 | jun-19 |

Los inmuebles disponibles son los siguientes:

| | |
|---|--|
| 1 | Solar de 6.000 m2 adscrito a la AEAT, edificabilidad 5 m2/m2, uso dotacional /terciario, zona urbana consolidada, centro de negocios donde se sitúan las oficinas de mayor calidad |
| 2 | Solar de 1.200 m2, patrimonial, edificabilidad 4 m2/m2, uso dotacional servicios de la Administración pública, compatible con uso educativo y deportivo, colindante con colegio público en zona urbana consolidada de la zona centro |
| 3 | Edificio 5.000 m2 construidos de uso dotacional propiedad de la Comunidad Autónoma, 5 plantas sobre rasante, zona centro, actualmente vacante |



| | |
|---|---|
| 4 | Edificio de 4.728 m2 sobre rasante de propiedad privada, uso terciario, nueva construcción, alta calidad, 5 alturas, spa y sala multimedia, 2 sótanos de garaje (50 plazas), zona centro, en venta por 13.000.000 € |
| 5 | Oficina de 1.460 m2 en alquiler acondicionada y lista para su uso, edificio de uso mixto, zona centro, 16 €/m2/mes |
| 6 | Oficina de 1.100 m2 en alquiler en una planta, edificio de uso exclusivo terciario, uso compartido con conserjería y seguridad, obra nueva, planta libre, zona ensanche, 7 €/m2/mes. |
| 7 | Oficina de 1.800 m2 en alquiler (planta baja de 200 m2 + entreplanta de 1.600 m2), edificio de uso mixto, necesita obras de renovación y adaptación, periferia, 3,95 €/m2/mes |
| 8 | Oficina de 23.700 m2 en alquiler, edificio de uso exclusivo terciario, planta libre, zona urbana consolidada, centro de negocios donde se sitúan las oficinas de mayor calidad, 15 €/m2/mes. |

Otros datos de mercado:

Rentabilidad media alquiler de oficinas 5,5 %

Precio medio oficinas zona centro: 2.600 €/m2

Precio medio oficinas periferia: 1.700 €/m2

Precio en ejecución material de las obras de renovación y adaptación: 400 €/m2c

Coste de ejecución material de oficinas de nueva planta: 1.100 €/m2c

A la vista de estos datos, SE PIDE:

- 1. Formular una propuesta de optimización de la situación inmobiliaria de las diferentes unidades que dependen de la Secretaría y de la Subsecretaría de Hacienda en la localidad XX, considerando los distintos inmuebles y las diferentes unidades y razonando y justificando las decisiones adoptadas.**
- 2. realizar una estimación de los plazos necesarios para completar la propuesta.**
- 3. realizar una estimación aproximada del coste económico que tendría la operación o, en su caso, del beneficio económico que obtendría el Estado.**

ANEXOS:

. Hoja resumen de respuestas, será la única que se lea durante la lectura pública del supuesto

. Orden del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se aprueban los Índices de Ocupación de Referencia



HOJA RESUMEN DE RESPUESTAS

Breve esquema o descripción de las operaciones propuestas:

Plazo total necesario para completar la propuesta:

Saldo económico resultante de la propuesta:



SOLUCIÓN - SUPUESTO GESTIÓN PATRIMONIAL

Propuesta:

No hay una única solución, se pueden plantear distintas opciones que pueden ser válidas si se justifican adecuadamente, en todo caso la propuesta debe procurar reducir los arrendamientos, optimizar la ocupación de espacios y agrupar las unidades de acuerdo con sus funciones y su dependencia jerárquica.

Los arrendamientos que no resulten necesarios se suprimirán y los inmuebles propiedad del Estado que no se utilicen se enajenarán.

La propuesta que aquí se desarrolla plantea agrupar por un lado las unidades y efectivos dependientes de la AEAT y por otro el resto de unidades (Delegación, Catastro, TEAR)

El primer dato necesario es conocer la superficie necesaria para cada unidad, aplicando los índices de la O.M que se anexa resultan las siguientes superficies:

AEAT:

| | |
|---|----------|
| Unidad desconcentrada de grandes contribuyentes, 213 efectivos: | 4.260 m2 |
| Administración Sur, 115 efectivos: | 2.300 m2 |
| Administración norte, 462 efectivos: | 9.240 m2 |
| Delegación especial, 250 efectivos: | 5.000 m2 |

Total: 1.040 efectivos, en un edificio de planta libre necesitarían 20.800 m2

Aduanas, 50 efectivos, estos efectivos no se agrupan porque su sede ha de localizarse en la zona del puerto y en su superficie se incluyen sus necesidades especiales de almacén, dado que se encuentran en un inmueble en propiedad se considera que lo más adecuado es que continúen en él.

RESTO DE UNIDADES MINHAP:

| | |
|--|----------|
| Gerencia regional del Catastro, 64 efectivos: | 1.280 m2 |
| Gerencia territorial del Catastro, 66 efectivos: | 1.320 m2 |
| Tribunal Económico Administrativo Regional, 61 efectivos | 1.220 m2 |
| Delegación de Economía y Hacienda, 61 efectivos | 1.220 m2 |

Total: 252 efectivos, en un edificio de planta libre necesitarían 5.040 m2



1. DENOMINACIÓN

ORDEN DEL MINISTRO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES DE USO ADMINISTRATIVO DEL PATRIMONIO DEL ESTADO

2. MEMORIA

Con fecha de 8 de mayo de 2.012, el Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales aprobó el Plan de Acción para la Racionalización del Patrimonio Inmobiliario del Estado, con cinco líneas de actuación:

- Elaboración de un diagnóstico preciso
- Reducción de arrendamientos
- Optimización de la ocupación de espacios
- Generación de ingresos públicos
- Construcción de equipamientos autofinanciables

La tercera línea de actuación, optimización de la ocupación de espacios, tiene por objetivo disminuir los ratios de ocupación de los edificios públicos, aproximándolos a los del sector privado, a efectos de concentrar sedes; amortizando arrendamientos y poniendo en el mercado los inmuebles sobrantes

A efectos de desarrollar dicha línea de actuación, se hace necesario establecer índices de ocupación cuantitativos, que permitan homogeneizar, coordinar e impulsar las actuaciones de optimización que están llevando a cabo los diferentes departamentos ministeriales y organismos públicos.

Por ello, desde la Dirección General de Patrimonio del Estado, se han elaborado índices de ocupación de referencia, diferenciando los aplicables al conjunto de inmuebles ya ocupados y los aplicables en nuevas actuaciones.

Los índices de ocupación de referencia aplicables al stock de inmuebles ya ocupados son índices sintéticos, expresados en metros cuadrados de superficie construida sobre rasante por efectivo, que deben constituir una herramienta útil y de fácil aplicación para el análisis de los inmuebles ocupados por unidades administrativas. La finalidad de los mismos es clasificar dichos inmuebles en función de su ocupación, a efectos de realizar propuestas de reubicación en aquellos clasificados con ocupación subestándar o inadecuada.

En nuevas actuaciones, se establecen, para las diferentes áreas de trabajo, módulos por superficie útil, con una reducción media del 20% sobre los actualmente vigentes. La finalidad de los mismos es cuantificar, en superficie útil y construida los programas de necesidades de los nuevos inmuebles, de tal manera que las ratios de ocupación resultantes en dichos inmuebles sean similares a los de las actuaciones más recientes y eficientes del sector privado.

Los referidos índices se sometieron a la consideración de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, que acordó, por unanimidad, informar favorablemente la presente propuesta en la sesión de 17 de diciembre de 2.012.

3. PROPUESTA

A propuesta de la Dirección General del Patrimonio del Estado, previo informe de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales y conforme a lo previsto en los artículos 10.3.d) y 158.5.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se ACUERDA aprobar los índices de ocupación de referencia de los inmuebles de uso administrativo del Patrimonio del Estado:

PRIMERO.- Índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo ya ocupados por la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

1. **Ámbito de aplicación.**

Estos índices de ocupación son de aplicación al conjunto de inmuebles actualmente ocupados por unidades administrativas, con independencia del régimen jurídico que posibilita tal ocupación: propiedad, arrendamiento o cesión de uso.

2. **Finalidad.**

Su finalidad es clasificar dichos inmuebles, mediante su comparación con los ratios de ocupación reales de los mismos, en inmuebles con ocupación adecuada y en inmuebles con ocupación inadecuada o subestándar.

Los inmuebles con ocupaciones inadecuadas deber ser objeto de propuestas de reubicación con el objetivo de concentrar sedes, amortizando arrendamientos y/o identificando inmuebles para su puesta en valor en el mercado, mediante su enajenación. En dichas propuestas de reubicación, se dará prioridad a las mayores desviaciones de las ocupaciones reales respecto a los índices de referencia.

3. **Índices de ocupación de referencia**

En función de la tipología de los inmuebles, se establecen los siguientes índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo ya ocupados, expresados en m² construidos sobre rasante por efectivo:

- Inmuebles históricos:..... 40 m²/efectivo
- Inmuebles de muros de carga 25 m²/efectivo
- Inmuebles de planta libre/funcionales 20 m²/efectivo

4. **Tipología de inmuebles.**

Se consideran inmuebles de planta libre/funcionales, aquellos que tienen estructura de pilares de hormigón armado o acero, en general reticular, y cerramientos ligeros en fachadas.

Se consideran inmuebles históricos, aquellos que tienen estructuras y cerramientos de muros de carga de amplio grosor, con amplios espacios destinados a vestíbulos y escaleras.

El resto de inmuebles se considerará dentro de la tipología de inmuebles de muros de carga, que abarca todos los inmuebles que no tienen consideración de históricos o funcionales.

5. Medidas de utilización de espacio.

A efectos de llevar a término, las propuestas de reubicación, se adoptarán todas o algunas de las siguientes medidas de utilización del espacio:

- Priorización de áreas de trabajo abiertas.
- Ocupación colectiva de despachos individuales
- Identificación de áreas especiales (salas de reuniones, archivos, etc...) susceptibles de ser transformadas en áreas de trabajo.
- Externalización/digitalización de archivos.

SEGUNDO.- Índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo en nuevas actuaciones de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.

1. Ámbito de aplicación.

Estos índices son de aplicación a los inmuebles de uso administrativo objeto de nuevas actuaciones, entendiéndose por tales: la construcción de edificios de nueva planta, la rehabilitación integral de edificios existentes, la adquisición de edificios y los nuevos arrendamientos.

Como regla general, no se realizarán nuevas actuaciones en edificios poco eficaces funcionalmente. Se trata, por tanto, de arrendar, adquirir o construir, preferentemente, edificios de la tipología que hemos definido como de planta libre o funcional. No obstante, dada la responsabilidad que el Estado ostenta sobre su patrimonio inmobiliario histórico, se considera, también, la rehabilitación de este tipo de inmuebles.

2. Finalidad.

La finalidad de estos índices es cuantificar, en superficie útil y construida, los programas de necesidades en nuevas actuaciones, de acuerdo con los principios de planificación global e integrada, eficiencia, rentabilidad de las inversiones, imagen unificada y coordinación.

3. Módulos de las áreas de los inmuebles.

De conformidad con dichos principios, se establecen, para las diferentes áreas de los inmuebles, los siguientes módulos por superficie útil:

- Nivel 30 (despacho) 18 m²
- Niveles 29-28 (despacho) 13 m²
- Resto de puestos de trabajo (promedio)..... 9 m²

El resto de áreas de trabajo y las áreas especiales, entendiéndose por tales las destinadas a usos asociados o complementarios (salas de reuniones, áreas de atención al público, aulas, etc.) se dimensionarán según necesidades específicas.

Para llegar a la superficie construida total, la superficie útil resultante de los citados módulos se incrementará para incluir las particiones interiores, pilares, cerramientos, servicios, instalaciones y áreas de circulación; en cada caso, de acuerdo con la eficacia funcional del inmueble.

Como regla general, la aplicación de los referidos módulos, debe conducir a ratios globales de ocupación de los inmuebles inferiores, aproximadamente, en un 20% a los índices de ocupación de referencia aplicables a inmuebles ya ocupados. La desviación significativa de dicho porcentaje deberá ser justificada, en su caso, en función de las necesidades específicas del programa: grandes áreas de atención al público, número relevante de aulas de formación, etc.

4. Medidas de utilización del espacio

A efectos de implantar los referidos programas, se adoptarán las siguientes medidas de utilización del espacio:

- Generalización de las áreas de trabajo abiertas.
- Utilización del despacho individual, sólo, para niveles 28 o superiores o cuando sea imprescindible por las características del puesto de trabajo.
- Externalización (espacial) / digitalización de archivos.
- Digitalización y escaneado de papeles de trabajo.

TERCERO.- Disposición transitoria: Procedimientos en curso.

En los procedimientos en curso de nuevas actuaciones, se podrán seguir aplicando los módulos vigentes con anterioridad a los aprobados en esta Orden Ministerial, a voluntad del departamento u organismo público interesado, en los siguientes casos:

- En la construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación integral de edificios existentes, siempre que, a la fecha de efectos de esta Orden Ministerial, exista proyecto básico recibido de conformidad o, en su defecto, supervisado por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos o visado por colegio profesional.
- En la adquisición de edificios, siempre que, a la fecha de efectos de esta Orden Ministerial, haya tenido entrada en la Dirección General del Patrimonio del Estado, la correspondiente petición de adquisición o de informe establecida en los apartados 1 y 2 del artículo 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- En los nuevos arrendamientos, siempre que, a la fecha de efectos de esta Orden Ministerial, haya tenido entrada, en la Dirección General del Patrimonio del Estado, la petición de informe previo establecida por la Resolución de 4 de junio de 2.007, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se delegan competencias de gestión patrimonial relativas al arrendamiento de bienes inmuebles, en diferentes órganos directivos de los departamentos ministeriales.

Por la Dirección General del Patrimonio del Estado se adoptarán las medidas oportunas para hacer efectivo lo acordado en la presente Orden ministerial.

4. NORMAS BÁSICAS EN LAS QUE SE FUNDA LA PROPUESTA

- Artículos 10 y 158 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. DICTÁMENES Y TRÁMITES PRECEPTIVOS

- Informe de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales