



SUPUESTO PRÁCTICO DE GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

Como consecuencia de una modificación normativa, se ha previsto la creación futura, en un plazo aproximado de 3 años, de una nueva unidad administrativa X dependiente de la Dirección General Y. La dotación de personal de la nueva Unidad X se resume en la RPT que se adjunta en el anexo nº 1.

Se requiere a la DG Patrimonio del Estado (DGPE) para que realice el análisis de aquellos inmuebles que, ajustándose a los índices de ocupación de referencia de los inmuebles uso administrativo del Patrimonio del Estado (anexo nº 2), mejor se adapten a las necesidades planteadas por la nueva Unidad X.

Los técnicos de la DGPE valoran como posibles alternativas para albergar a la Unidad X los siguientes inmuebles:

- Inmueble 1: edificio afectado al Ministerio de Presidencia, se encuentra sin embargo desocupado desde el año 2017. El inmueble, construido en los años 20 del siglo pasado, está ubicado en una zona céntrica de la ciudad M con buena conexión con la red de transporte público. El estado de conservación es malo y requiere rehabilitación integral. La descripción gráfica de este inmueble se recoge en el anexo nº3.
- Inmueble 2: ubicado en una zona céntrica de la ciudad M, se encuentra actualmente adscrito a una entidad pública, si bien ésta ya ha comunicado formalmente a la DGPE su intención de abandonarlo en 3 meses por haber encontrado otro inmueble que se adecua mejor a sus fines. Su última reforma integral se realizó en 1975 y, después del último Plan General aprobado en 1997, el edificio, de acuerdo a la información de su ficha urbanística, se encuentra fuera de ordenación al tener permitido, únicamente, el uso comercial en planta baja y el residencial en el resto de plantas sobre rasante. La descripción gráfica de este inmueble, sin tener en cuenta las compartimentaciones existentes, se recoge en el anexo nº4.
- Inmueble 3: situado en una zona próxima al centro de la ciudad M pero con mala comunicación de transporte público, el inmueble es propiedad del Fondo de Compensación de Seguros y ha sido ofrecido para ser arrendado por un plazo improrrogable de 5 años por una renta que, a juicio de los técnicos de la DGPE, se encuentra ajustada a mercado. El inmueble se ofrece vacío y en perfecto estado para ser ocupado con carácter inmediato. La descripción gráfica de este inmueble se recoge en el anexo nº5.
- Inmueble 4: emplazado en el centro de la ciudad en una zona bien comunicada por transporte público, el edificio tiene carácter patrimonial y se encuentra desocupado desde el año 2012. El edificio original, de eminente carácter histórico, fue construido en los años 30 del siglo pasado y sufrió una pequeña modificación en la última planta en los años 60. Aunque no sufre daños estructurales, los acabados, cubiertas, carpinterías, y las instalaciones existentes se consideran obsoletas o en mal estado. La descripción gráfica de este inmueble, sin tener en cuenta las compartimentaciones existentes, se recoge en el anexo nº6.

En base a la información suministrada, SE PIDE al opositor:

• SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

1. Justificar motivadamente:

- **qué inmueble de los propuestos, y por qué motivos, cubre mejor las necesidades planteadas por la nueva Unidad X.**
- **qué motivos concurren sobre cada uno de los inmuebles descartados para desestimar su utilización.**

[Dar respuesta a las dos cuestiones planteadas, de forma muy resumida, en la hoja de resultados que se adjunta para su lectura pública. El desarrollo justificativo de la respuesta dada, que no será objeto de lectura pública, se desarrollará en hojas aparte]

2. En coherencia con el resultado de la anterior pregunta, desarrollar justificadamente el esquema gráfico de implantación de la Unidad X en el edificio seleccionado.

Se deberá de indicar, de forma aproximada, los principales elementos definitorios de la implantación propuesta: zonas especiales (aula de formación, zona de atención al público,...), zona de despachos (individuales o compartidos, con indicación de los niveles administrativos de los puestos) y de espacios de trabajo “en pradera” (con indicación del nº de puestos de trabajo y de sus niveles administrativos), zonas de circulaciones principales, aseos,...

[El desarrollo justificativo de la respuesta dada se desarrollará, exclusivamente, en hojas aparte]



HOJA-RESUMEN DE RESPUESTAS (SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL):

Pregunta 1

Inmueble propuesto para dar servicio a las planteadas por la Unidad X	INMUEBLE Nº	MOTIVOS

Pregunta 2

Motivos por los que se desestima la utilización de los inmuebles descartados	INMUEBLE Nº	MOTIVOS



ANEXO I. PROGRAMAS DE NECESIDADES

• **UNIDAD ADMINISTRATIVA X**

I. SUBDIRECCIÓN GENERAL 1		nº puestos
Subdirector General	N30	1
Jefe de Unidad	N 29	1
Jefe de Área	N28	6
Jefe de Servicio	N 26-27	6
jefe de sección	N22	6
jefe negociado	N18	12
personal laboral- vigilante seguridad		1
TOTAL		33

II. SUBDIRECCIÓN GENERAL 2		nº puestos
Dir. Territ. / Jefe de Inspección	N30	1
Subdirector Adjunto	N 29	1
Coordinador de área	N28	6
Jefe de Servicio	N 26-27	6
Jefe de Sección	N22	8
jefe Negociado	N18	14
personal laboral- vigilante seguridad		1
TOTAL		37

III. ÁREAS NECESIDADES ESPECIALES		
espera y atención de público	80 m2 útiles (sup. aproximada)	
aula de formación con capacidad p/15 p.		



ANEXO 2. ORDEN DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA

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 m ² |
| - Niveles 29-28 (despacho) | 13 m ² |
| - Resto de puestos de trabajo (promedio)..... | 9 m ² |

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 33/2.003, 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.

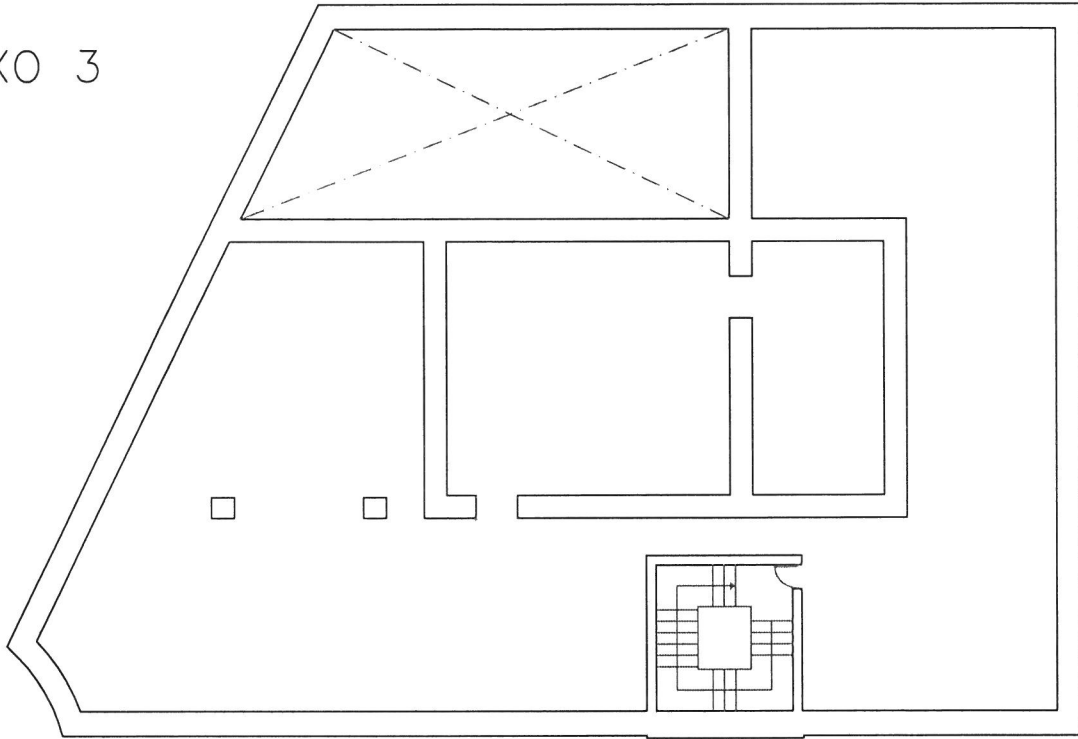
4. NORMAS BÁSICAS EN LAS QUE SE FUNDA LA PROPUESTA

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

5. DICTÁMENES Y TRÁMITES PRECEPTIVOS

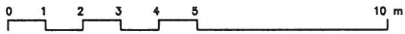
- Informe de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales

ANEXO 3

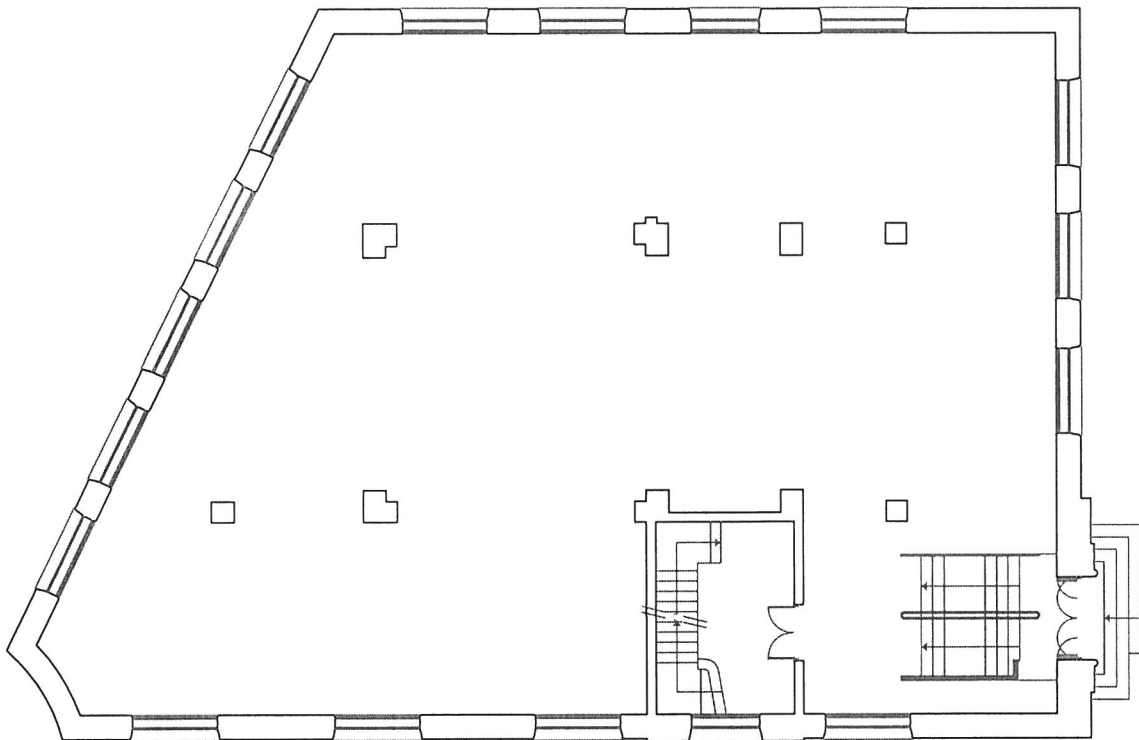


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 476,24 m²

PLANTA SÓTANO

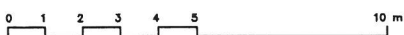


EDIFICIO 1



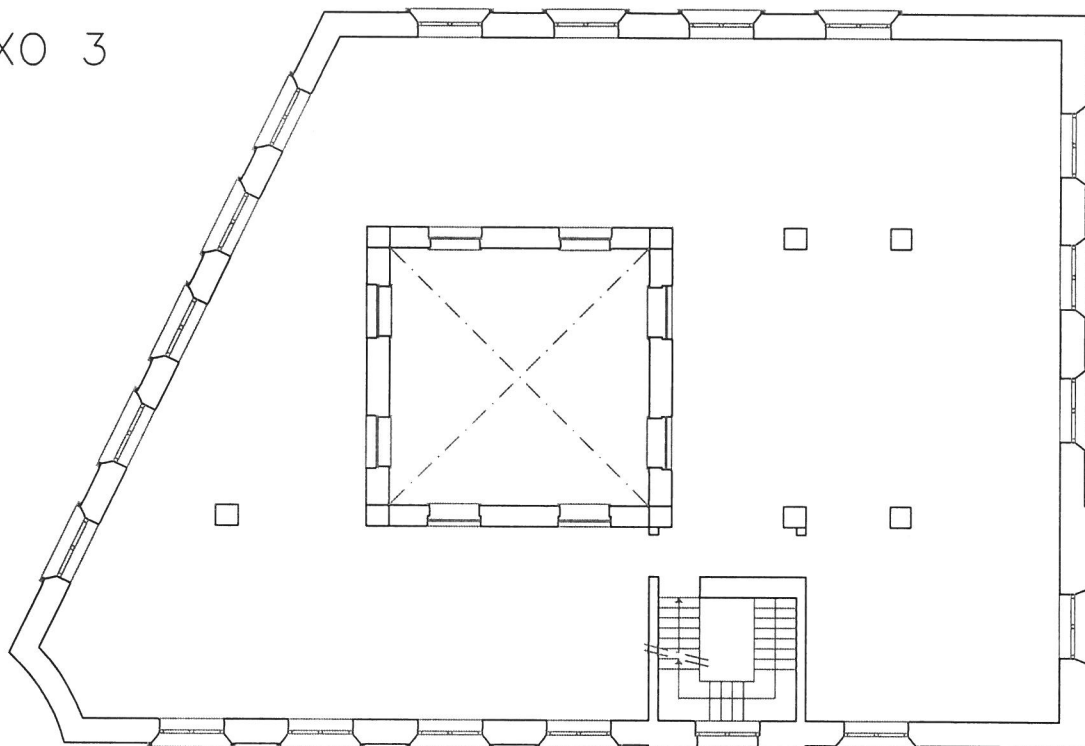
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 478,47 m²

PLANTA BAJA



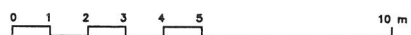
EDIFICIO 1

ANEXO 3

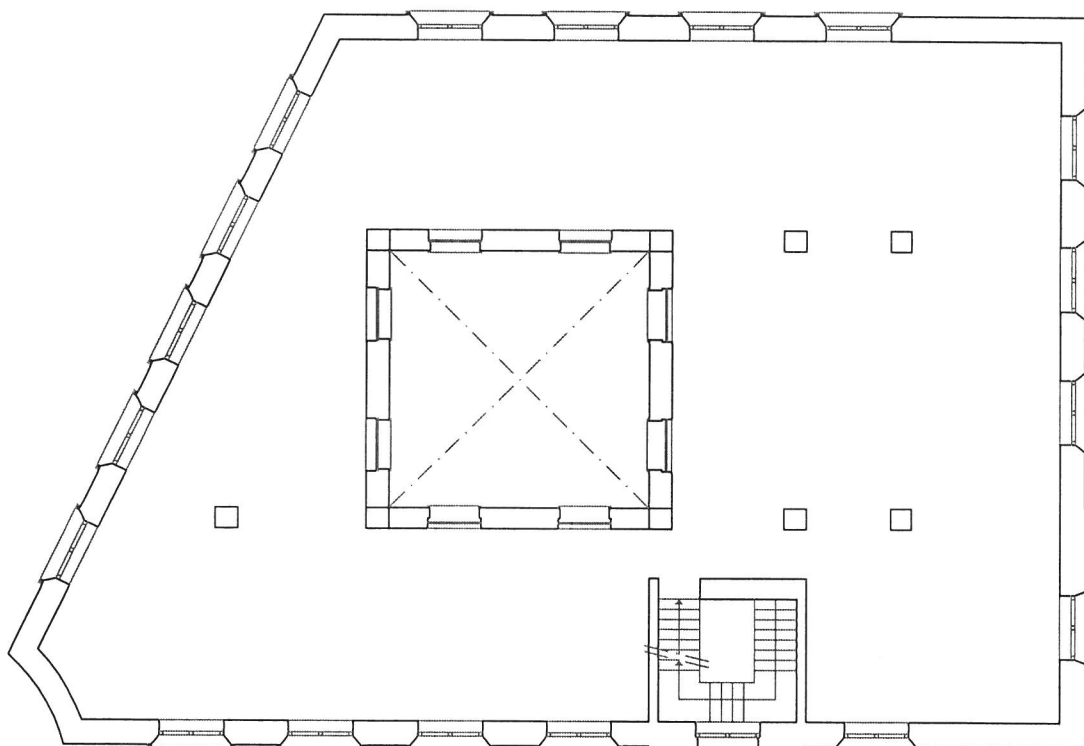


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 431,09 m²

PLANTA PRIMERA

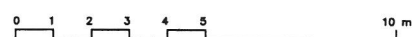


EDIFICIO 1



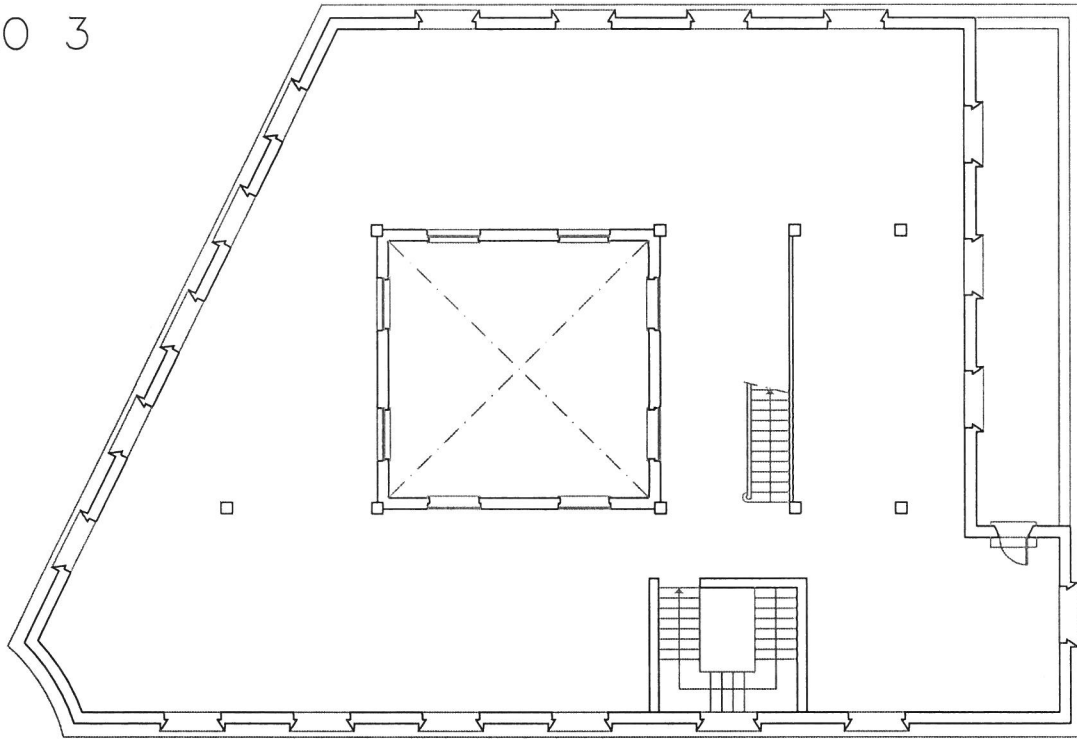
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 431,09 m²

PLANTA SEGUNDA



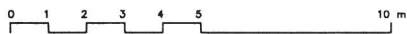
EDIFICIO 1

ANEXO 3

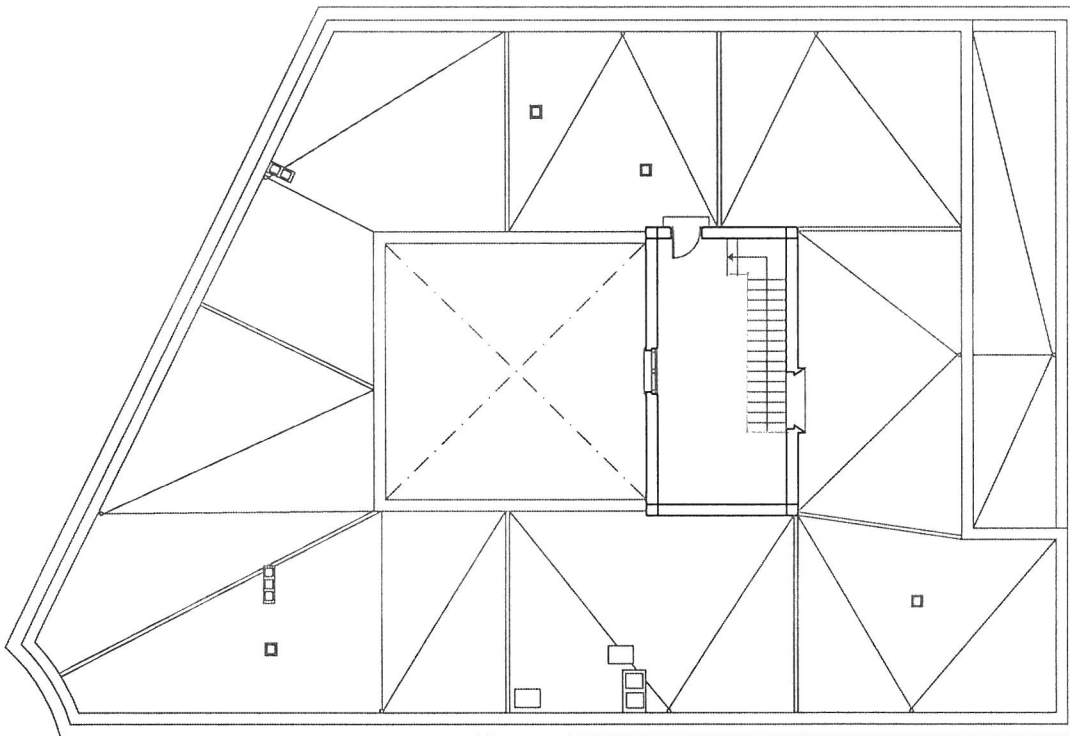


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 399,16 m²

PLANTA TERCERA

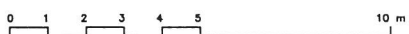


EDIFICIO 1

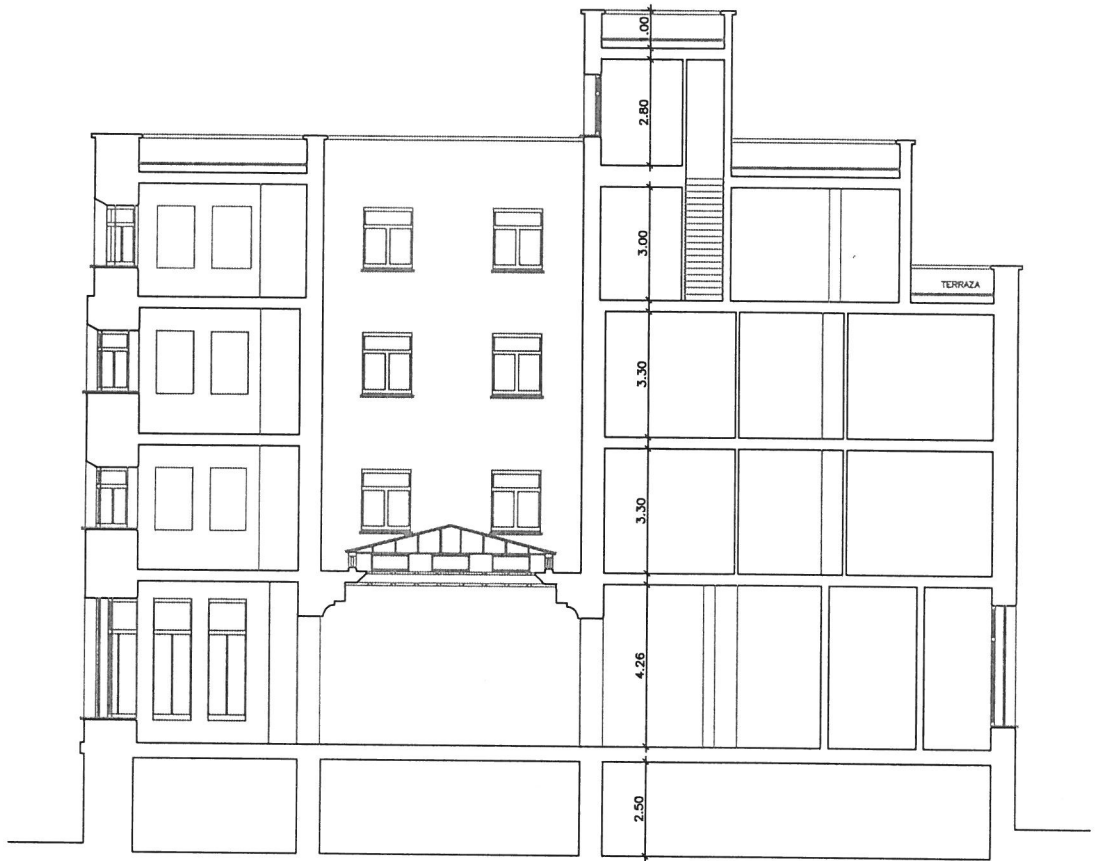


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 30,57 m²

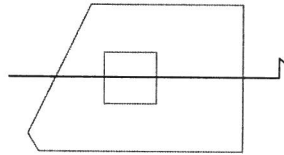
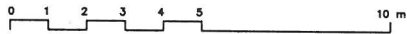
PLANTA CUBIERTA



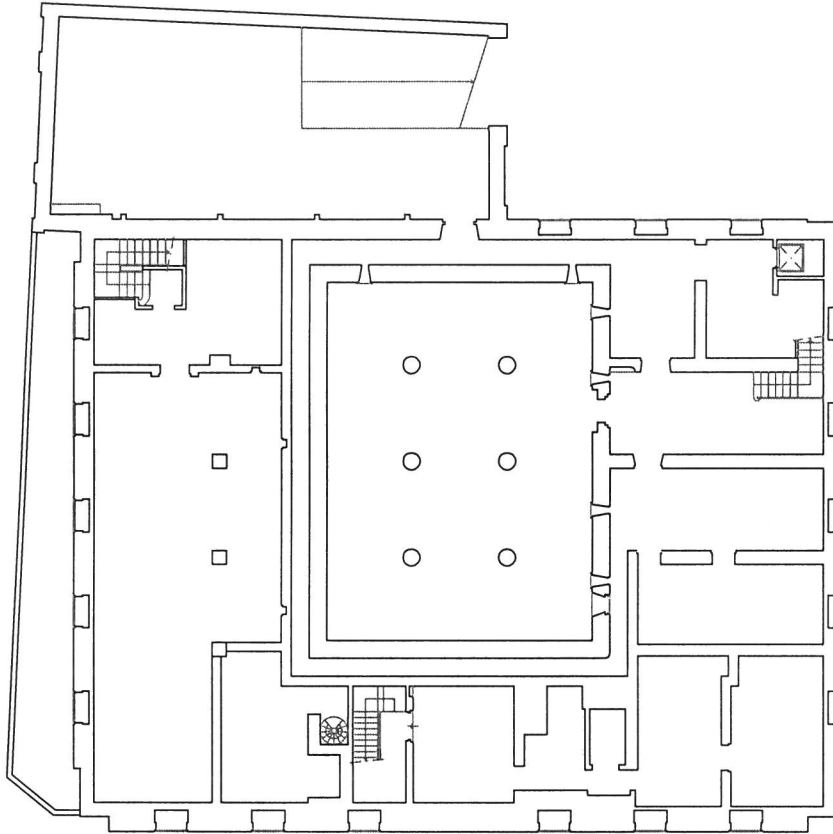
EDIFICIO 1



SECCIÓN

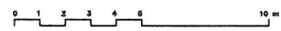


EDIFICIO 1

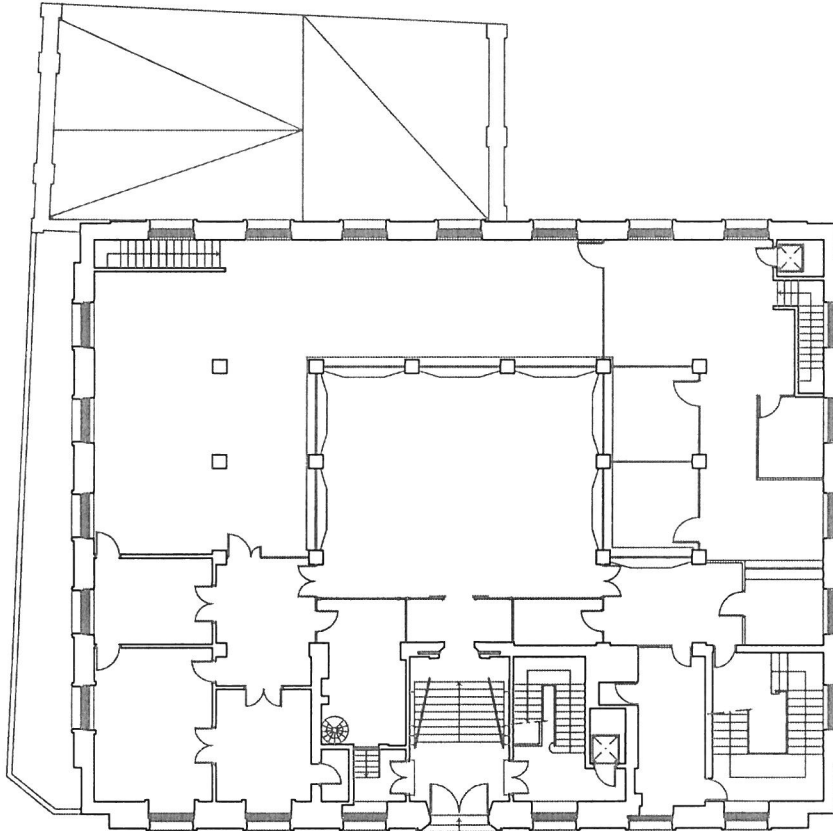


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 937.03 m²

PLANTA SÓTANO



EDIFICIO 2

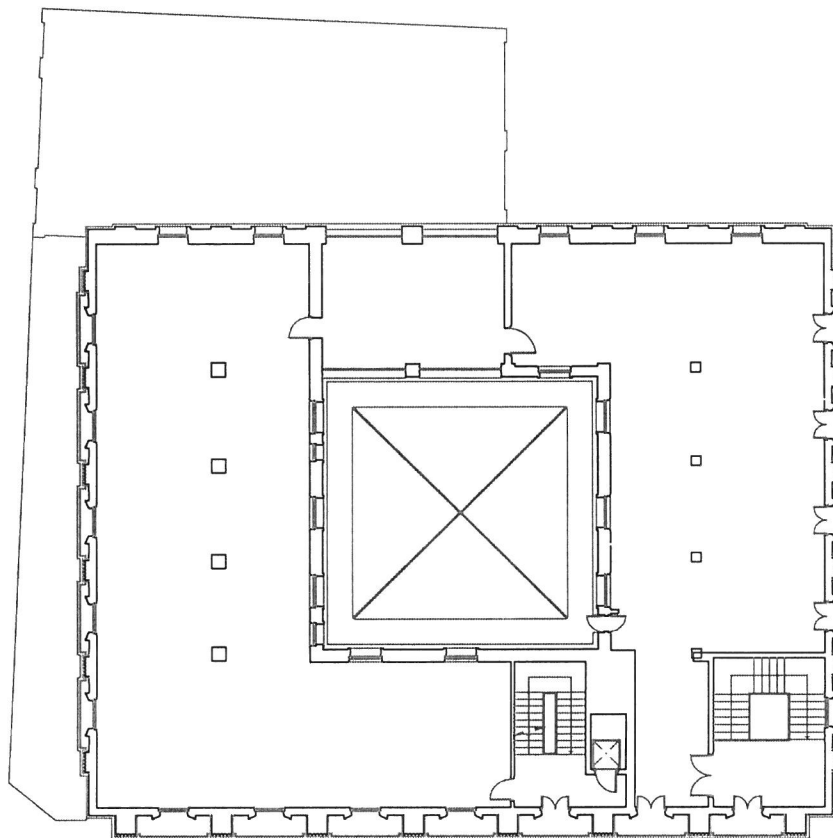


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 734.04 m²

PLANTA BAJA



EDIFICIO 2



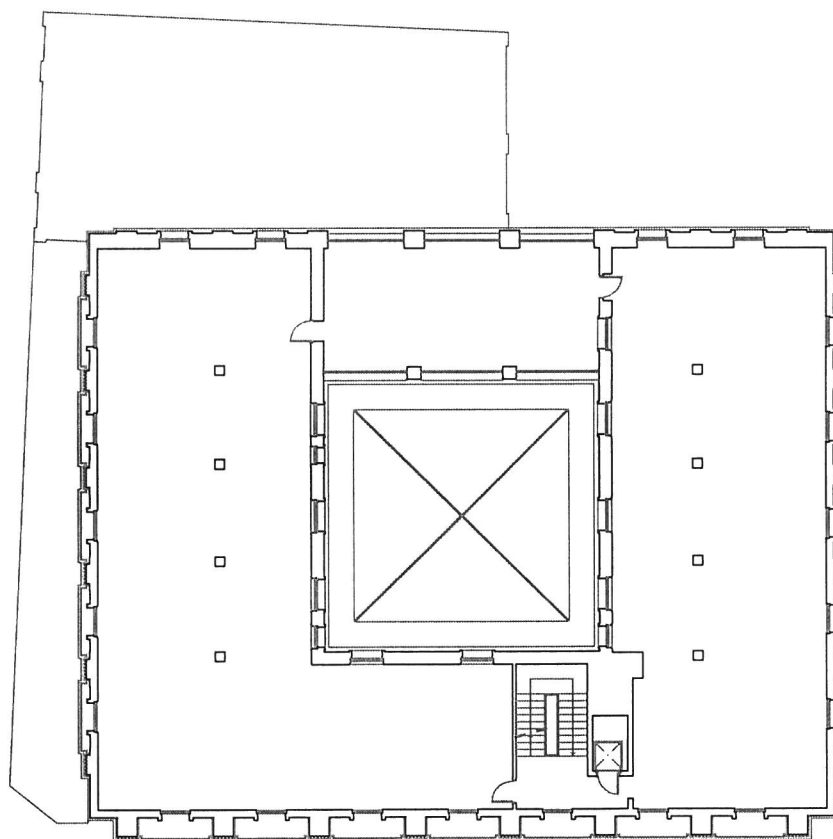
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 572.98 m²

EDIFICIO 2

PLANTA PRIMERA



* incluye superficie de terraza



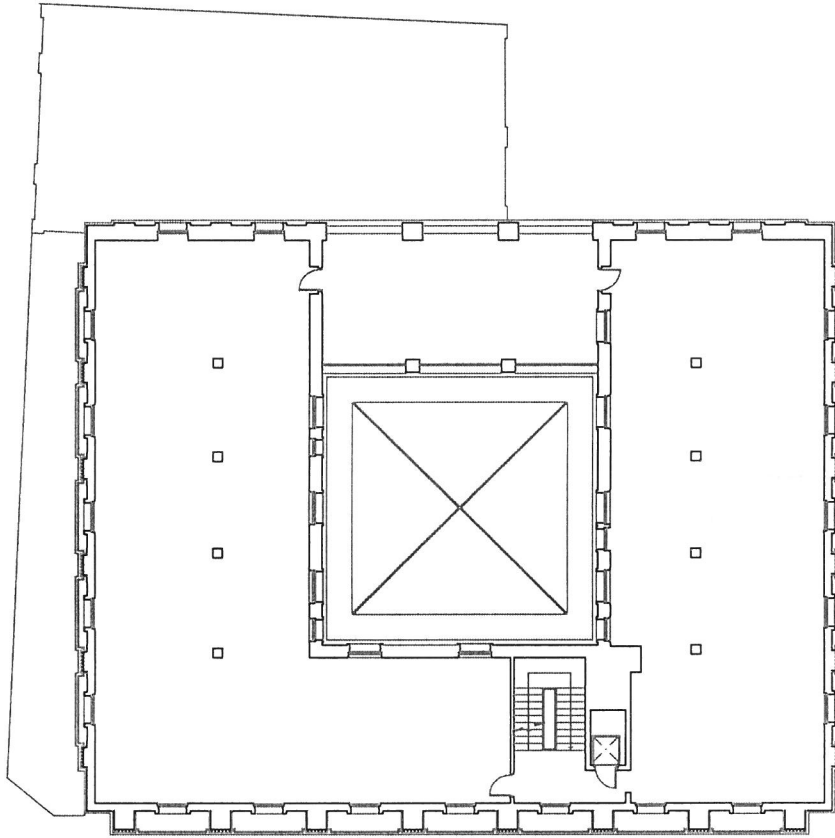
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 572.60 m²

EDIFICIO 2

PLANTA SEGUNDA



* incluye superficie de terraza



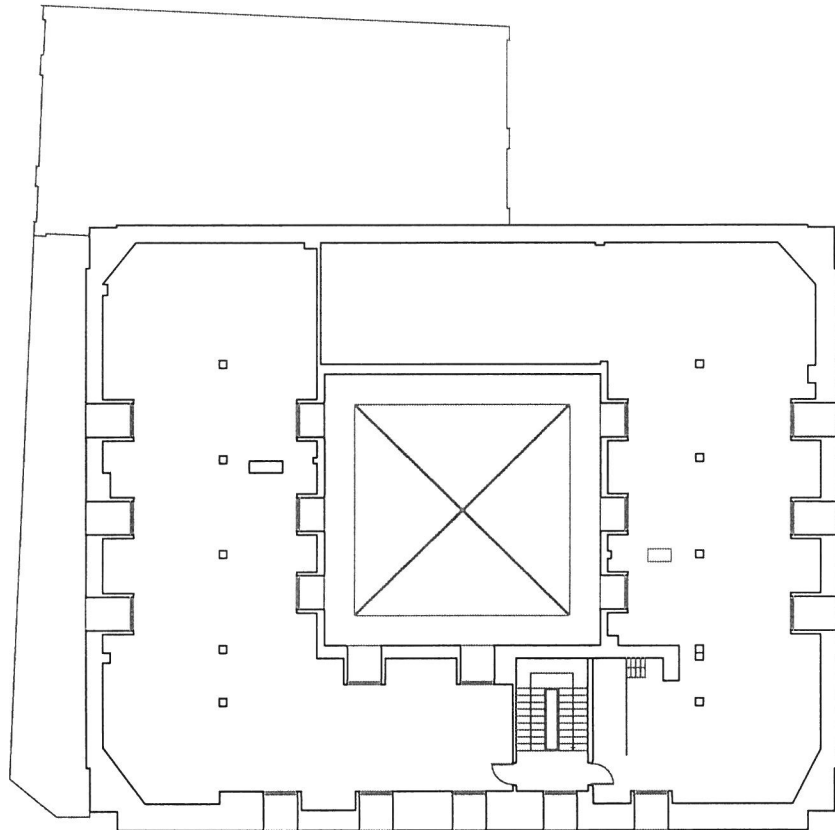
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 572.60 m²

EDIFICIO 2

PLANTA TERCERA



* incluye superficie de terraza



TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 594.16 m²

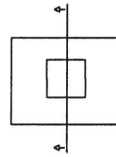
EDIFICIO 2

PLANTA CUARTA

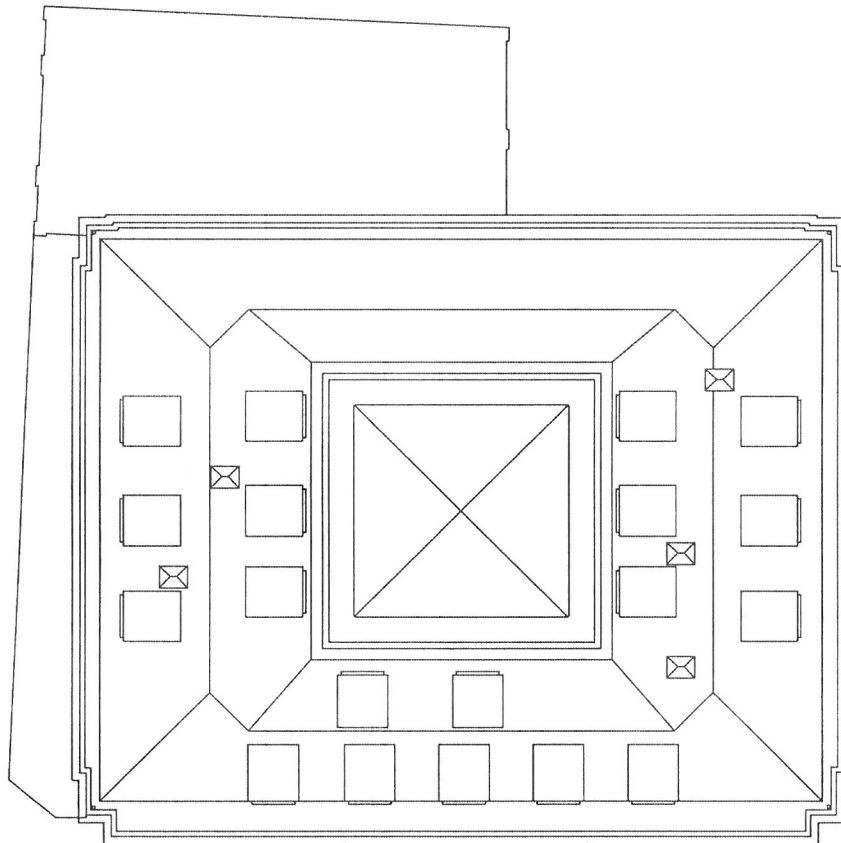




SECCIÓN



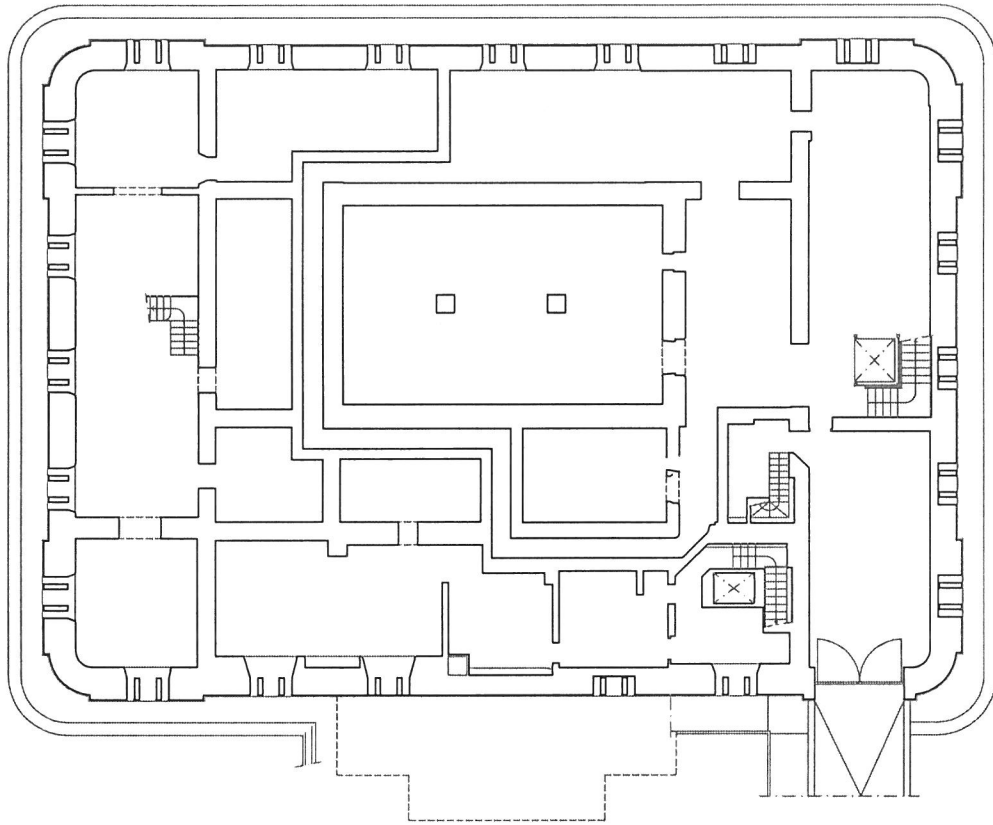
EDIFICIO 2



PLANTA CUBIERTAS



EDIFICIO 2

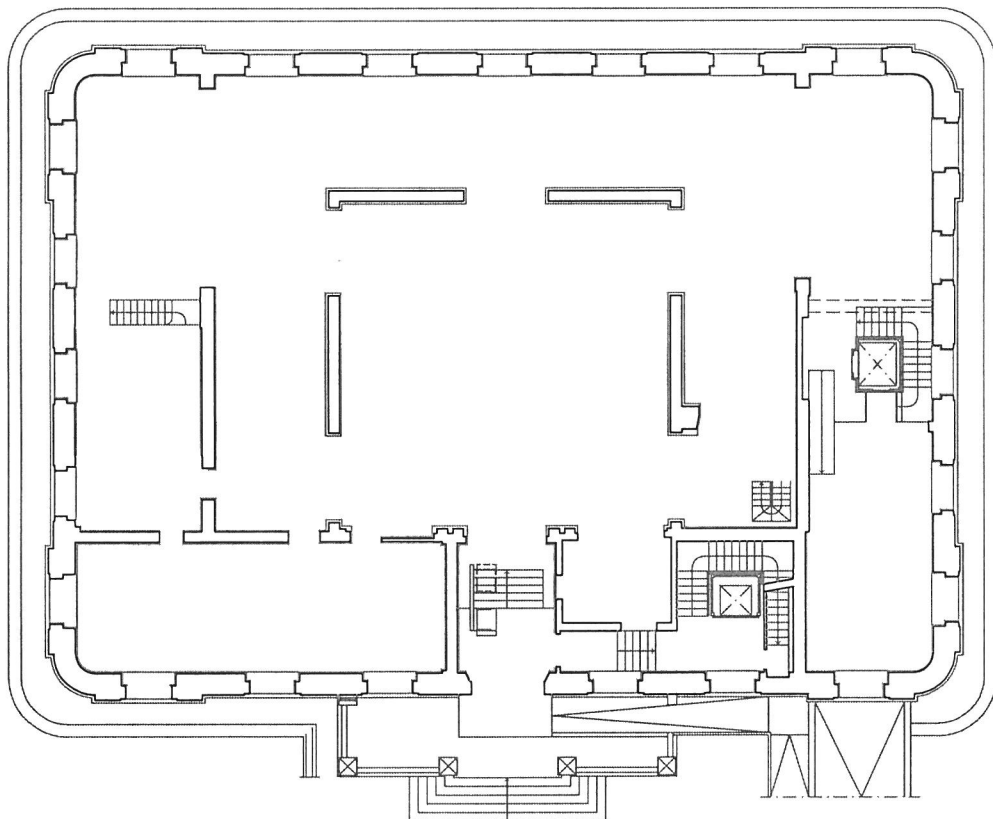


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 937.03 m²

PLANTA SÓTANO



EDIFICIO 3

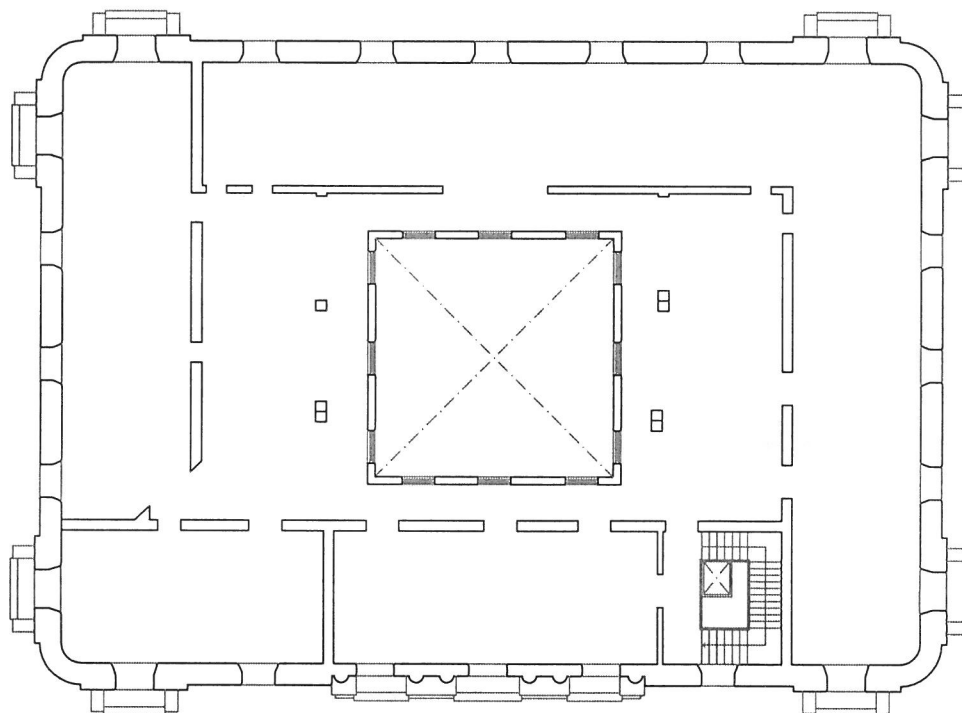


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 821.10 m²

PLANTA BAJA



EDIFICIO 3

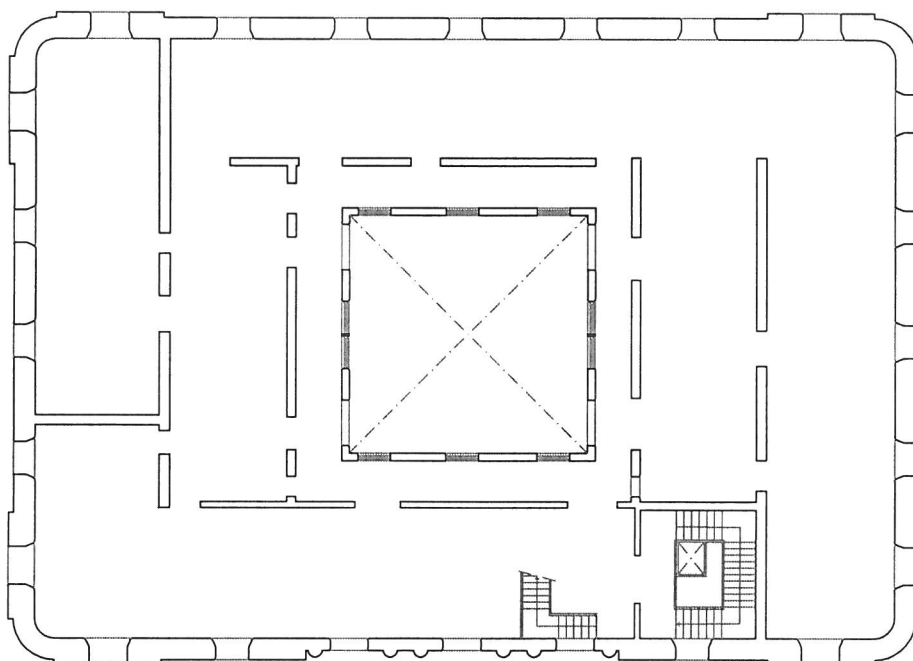


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 821.98 m²

PLANTA PRIMERA



EDIFICIO 3

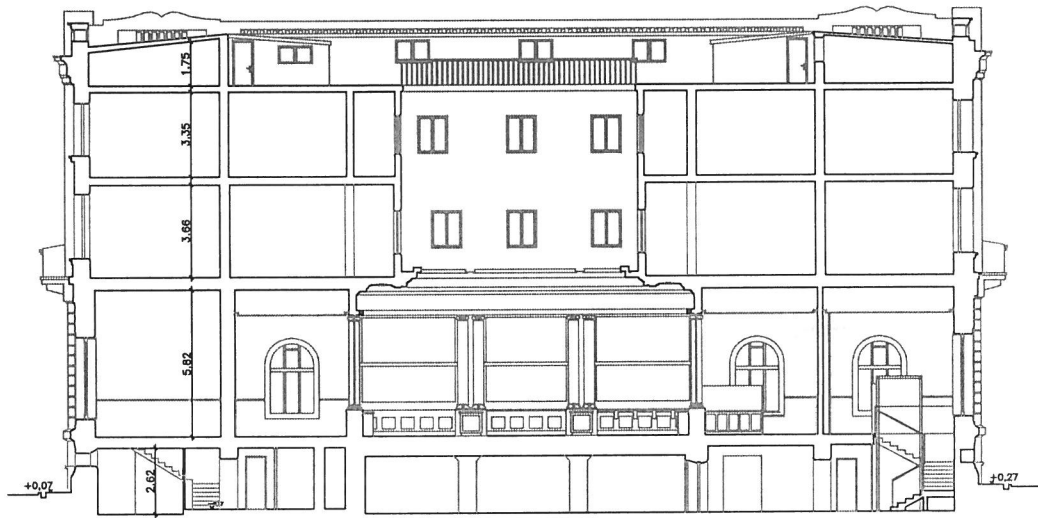


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 819.71 m²

PLANTA SEGUNDA



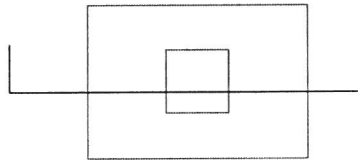
EDIFICIO 3

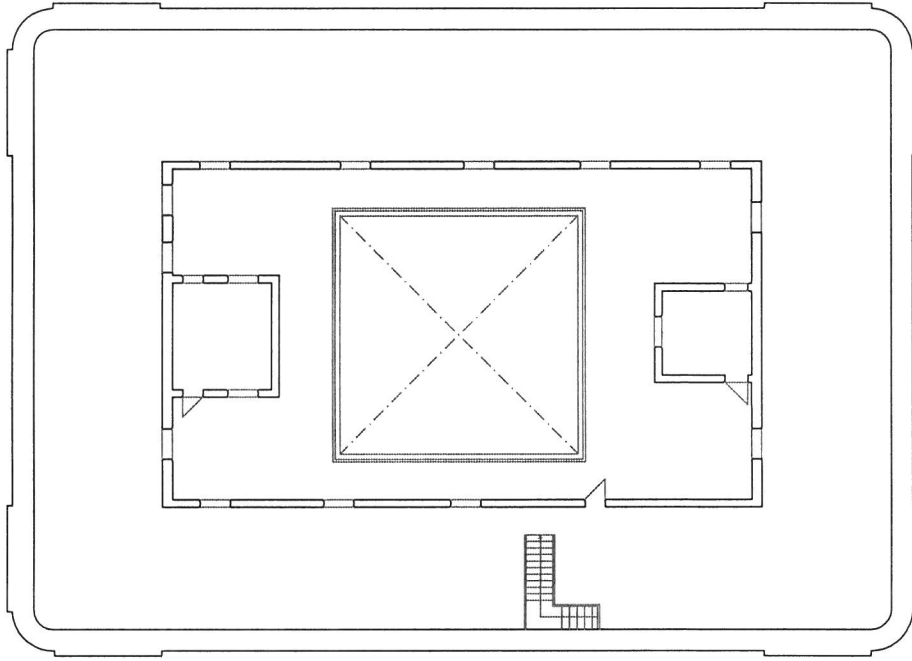


SECCIÓN



EDIFICIO 3



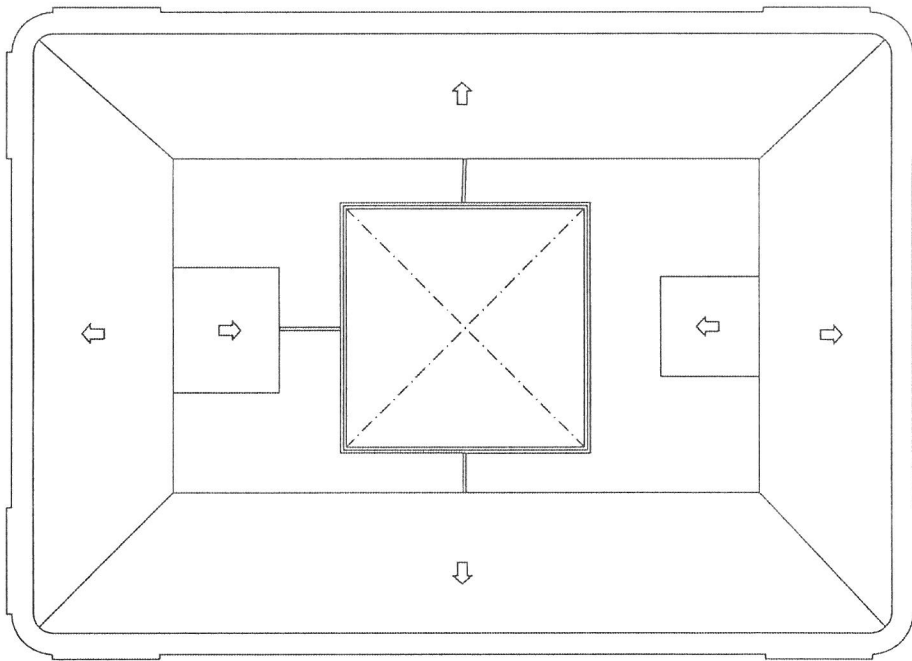


TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 546 m²

PLANTA TERCERA



EDIFICIO 3

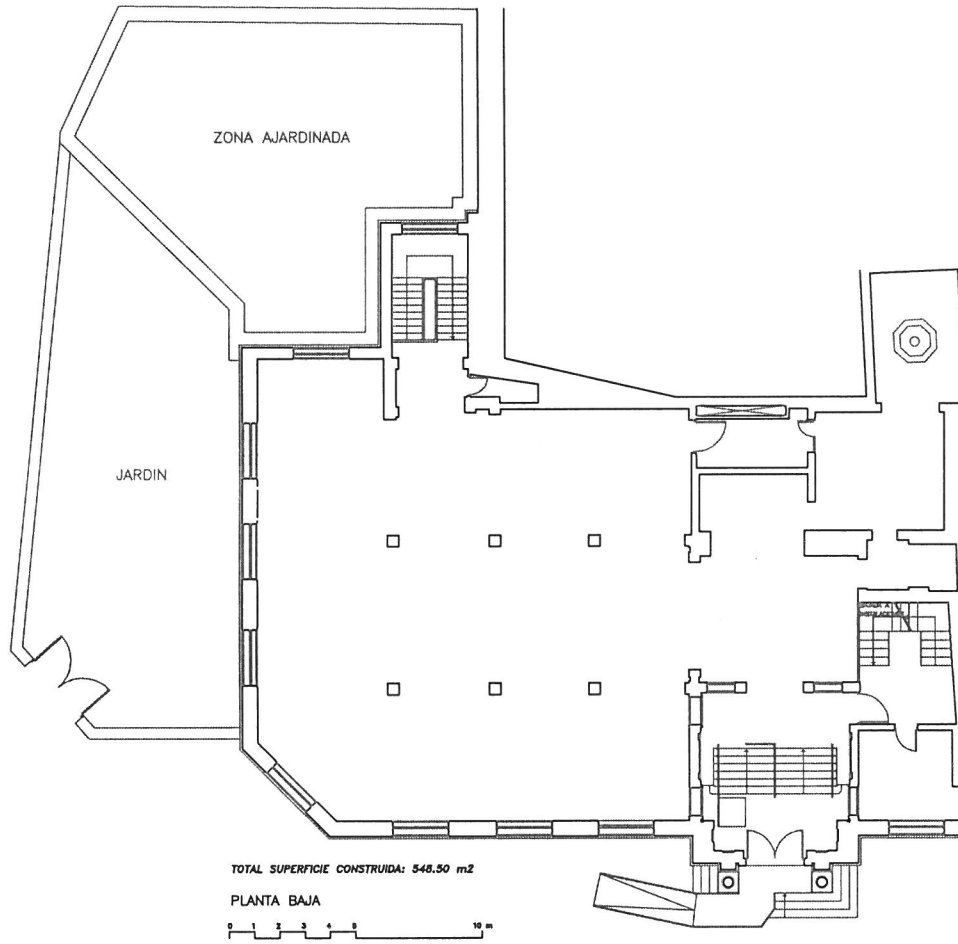


PLANTA CUBIERTAS

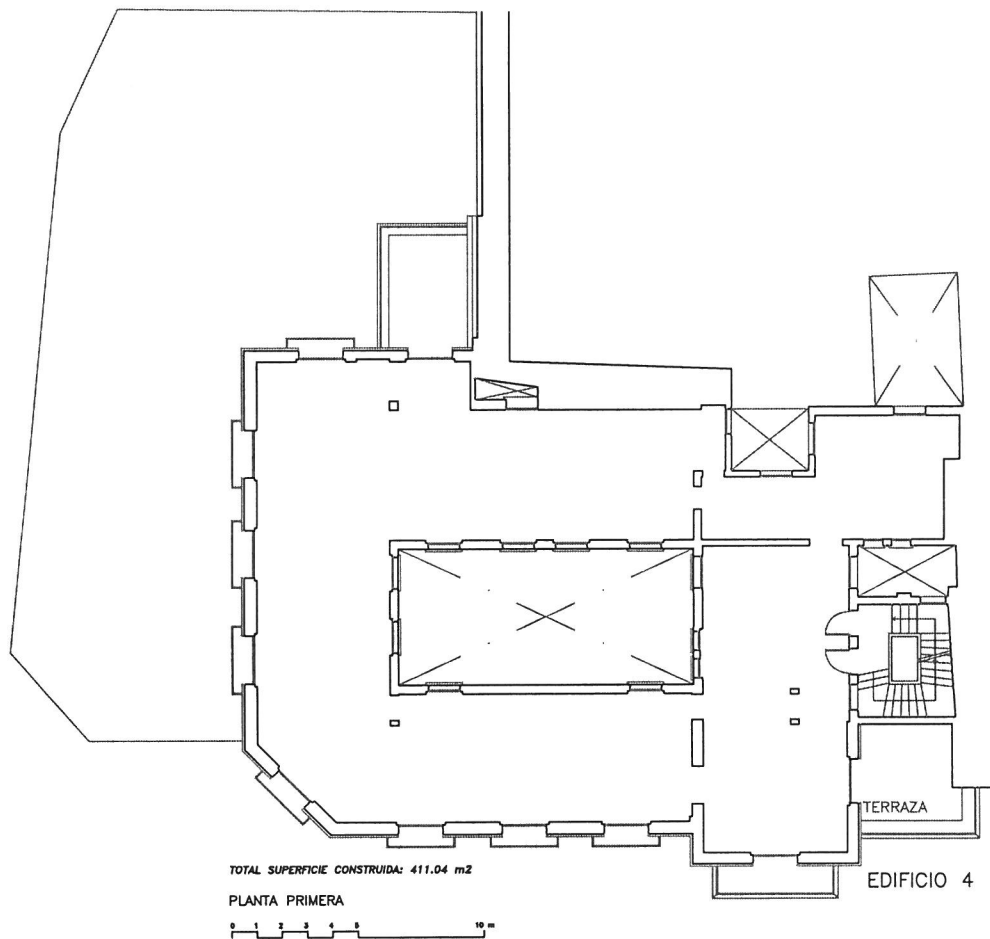


EDIFICIO 3

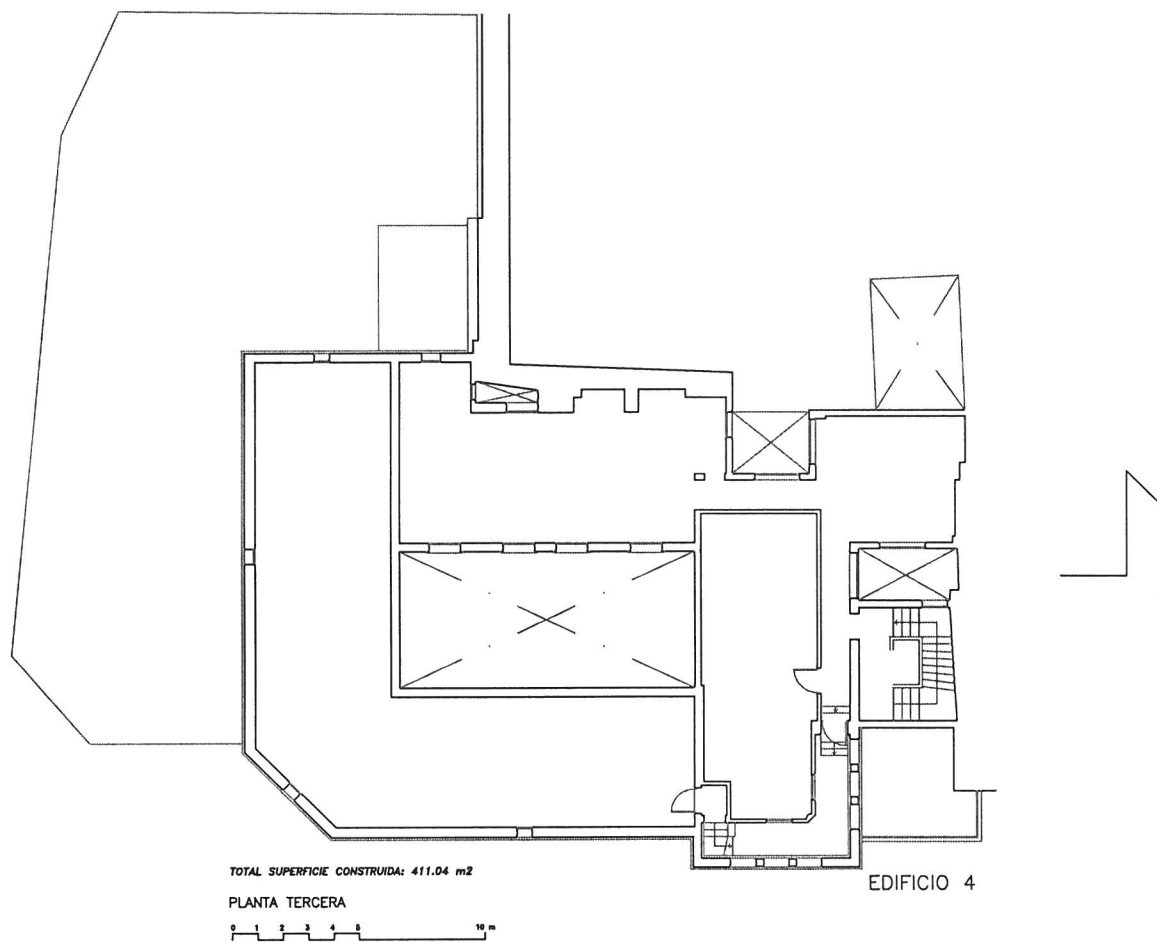
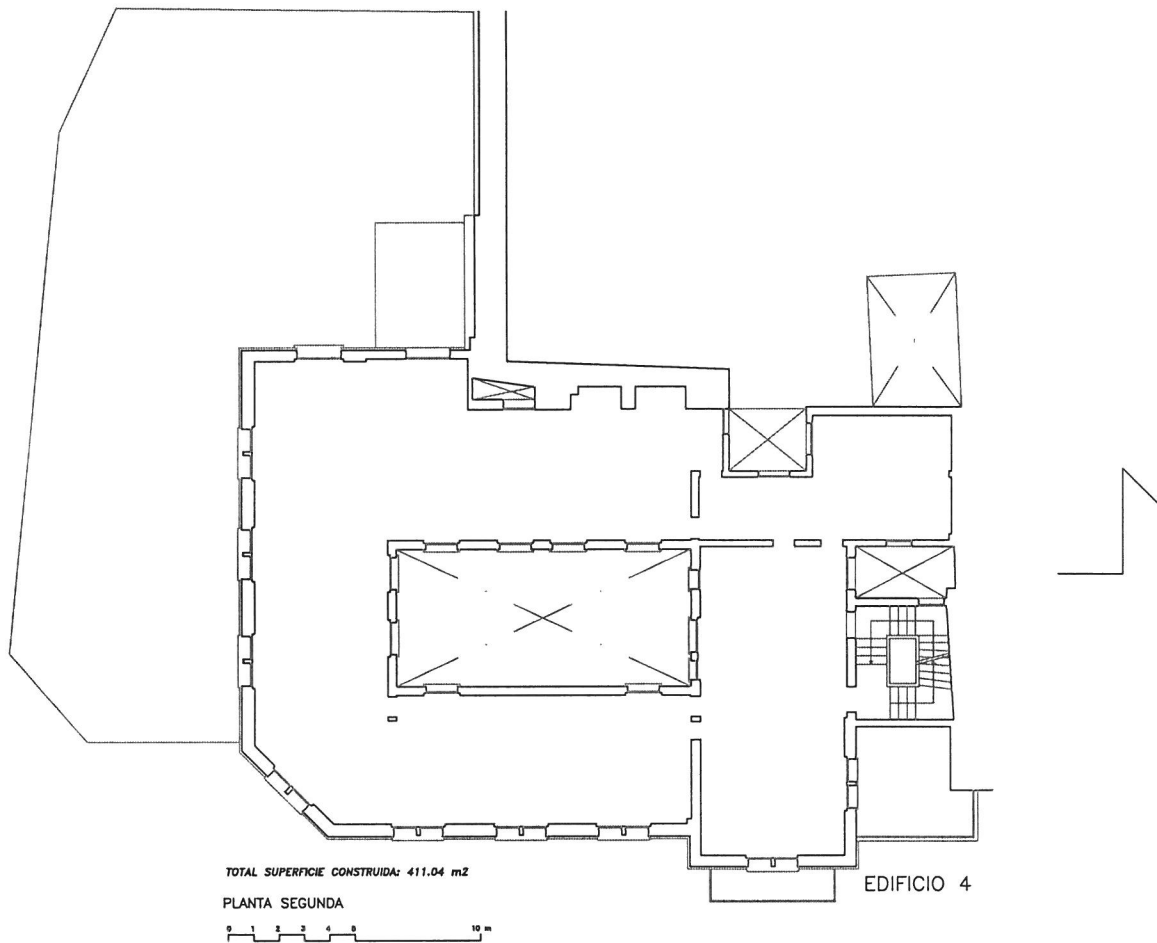
ANEXO 6

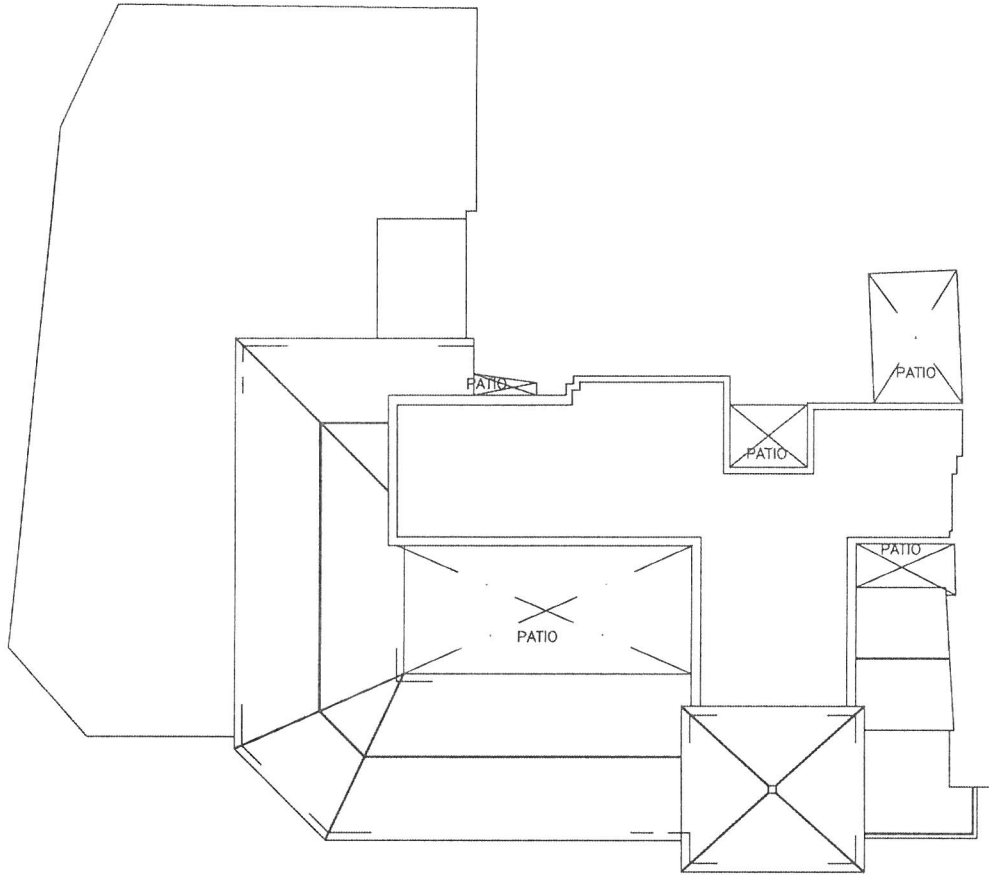


EDIFICIO 4



EDIFICIO 4





PLANTA CUBIERTAS

EDIFICIO 4



SECCIÓN

EDIFICIO 4

