

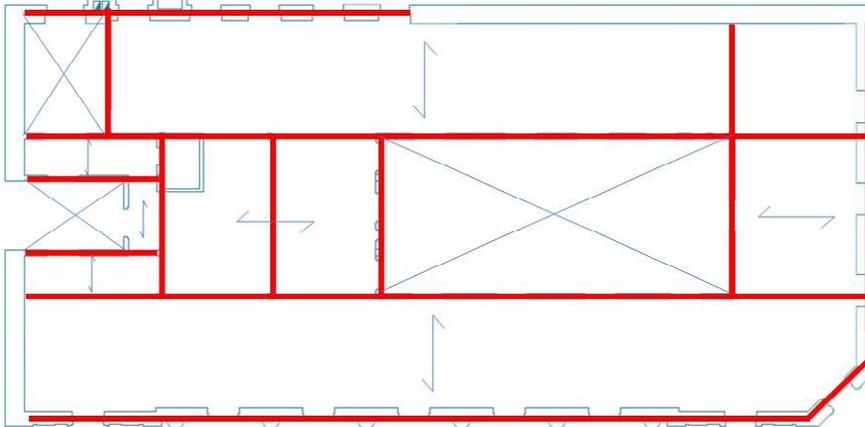


SUPUESTO PRÁCTICO SOBRE GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

En la ciudad X, la Dirección General de Patrimonio del Estado ha decidido, con el objetivo de racionalizar y optimizar la ocupación de edificios de uso administrativo, trasladar al edificio del antiguo Banco de España en la ciudad, recientemente adquirido por el Estado, a algunos de los servicios periféricos de la AGE que prestan allí servicio.

El edificio fue construido en 1940 y precisará una rehabilitación integral que deberá preservar el volumen edificado, la configuración de las fachadas existentes, la ubicación de la escalera principal y el acceso y vestíbulo de entrada al edificio. Se aporta descripción gráfica del inmueble e indicación de los principales elementos constructivos a preservar en anexo 1. La superficie bajo rasante del edificio será destinada a uso de archivo considerándose suficiente el espacio destinado a este uso para cubrir las necesidades de los servicios afectados. El edificio no cuenta con plazas de aparcamiento.

Desde el punto de vista estructural, el edificio se caracteriza por estar cimentado sobre una losa de hormigón armado y por disponer sobre rasante de una estructura formada muros de carga de fábrica en fachadas y medianerías y por pórticos interiores de hormigón armado sobre los que descansan los forjados de las diferentes plantas. La disposición esquemática de las crujeías de la planta tipo es el siguiente:



Para la valoración y análisis de la operación, se ha recabado de los correspondientes servicios centrales de los ministerios afectados información sobre relación de puestos de trabajo y principales características de los inmuebles ocupados en la actualidad por dichos servicios (anexo 2).

También se ha recabado, de la Delegación de Hacienda correspondiente, precios de referencia del mercado, de compraventa y de alquiler, de inmuebles de uso de oficinas en la ciudad X (anexo 3).

En base a la información suministrada, SE PIDE:

1. Criterios utilizados en el análisis de los inmuebles ocupados actualmente por los servicios de la AGE indicados en el anexo 2 con el fin de valorar su posible traslado al edificio del antiguo B° de España.
2. Selección razonada de los servicios periféricos que se propone trasladar al edificio del Banco de España.
3. Esquema de implantación de los servicios seleccionados en las plantas del edificio. Se deberá de indicar, de forma aproximada, los espacios ocupados por cada uno de los servicios que se proponga trasladar al edificio, con indicación de los principales elementos definitorios que se consideren: zonas especiales (salas polivalentes, atención al público,...), zona de despachos (individuales o compartidos) y espacios de trabajo “en pradera” (con indicación del nº de puestos de trabajo), zonas de circulaciones principales, aseos,...



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

Pregunta 1

Criterios utilizados en el análisis	



Pregunta 2

Selección razonada de servicios que se proponen trasladar	SERVICIOS	JUSTIFICACIÓN



ANEXO 1. DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL B° DE ESPAÑA EN LA CIUDAD X

Se aportan planos a escala 1/200 de:

- Plantas baja, principal, primera, segunda y tercera
- Sección
- Alzado a una de las calles



ANEXO 2. SITUACIÓN ACTUAL SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA AGE EN LA CIUDAD X

SERVICIO	RPT ACTUAL				INMUEBLE OCUPADO ACTUALMENTE						OBSERVACIONES/ REQUERIMIENTOS
	N 30	N 28- 29	N 26- 27	<N 26	SC (M2)	RÉGIME N (A/P)	TIPO LO GÍA (H/F)	RENTA ANUAL	VA LOR TASA CIÓN	LO CA LI ZA CIÓN (C/ P)	
INSP. TRABAJO	-	3	5	22	1850	A	H	416.250€	-	C	- Requiere espacio de espera y atención al público en PB (100 m2 aprox) y una sala polivalente en PB de posible uso compartido de 90 m2 aprox
D.T. COMERCIO	-	1	-	11	660	A	H	115.236€	-	C	- precisa obras de adecuación a normativa de incendios
MUFACE	-	1	-	9	350	A	H	53.550€	-	C	- inmueble histórico recientemente rehabilitado - con cláusula de penalización del 20% por resolución anticipada (antes del 01.01.2022)
INE	1	2	8	46	1881	A	F	203.148€	-	P	- mal estado de conservación. - Fin arrendamiento 31.12.2018 (sin cláusula penalización por resolución anticipada)
FOGASA	-	1	2	10	533	A	H	115.128€	-	C	- Precisa una pequeña zona de espera y atención al público con dos puestos
CONFED. HIDRÓGR.	-	1	1	23	500	P	F	-	1.187.062€	P	- Precisa disponer de 7 plazas aparcamiento en el mismo edificio. - Recientemente reformado, buen estado de conservación.
SUBDEL. GOBIERNO	1	3	2	6	780	P	H	-	3.276.000€	-	- Requiere sala polivalente en PB de posible uso compartido (S aprox 95m2)

Claves:

A: alquiler

P: propiedad (bien afectado)

H: Edificio histórico

F: Edificio funcional

C: céntrico

P: periferia



ANEXO 3. PRECIOS DE REFERENCIA EN LA CIUDAD X PARA LOS MERCADOS DE VENTA Y ALQUILER
DE ESPACIOS DE OFICINA

LOCALIZACIÓN	CENTRO		PERIFERIA	
Alquiler	15	(€/m2/mes)	9	(€/m2/mes)
Venta	3500	(€/m2)	2500	(€/m2)



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

PROCESO SELECTIVO PARA
INGRESO EN EL CUERPO DE
ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PÚBLICA

ORDEN HAP/1868/2014

ANEXO 4. ORDEN DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE
APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO

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