



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

5 de marzo de 2022

EL INMUEBLE DEL ORGANISMO PÚBLICO DE INVESTIGACIÓN (OPI)

Un determinado Organismo Público de Investigación (OPI) de la Administración General del Estado dispone de unas oficinas en el centro de una ciudad española, destinadas a la prestación de servicios tecnológicos.

Las dependencias se ubican en un inmueble que es bien propio de ese organismo, dentro de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, en el que existe una parte que es propiedad de la Administración Autónoma y que se destina a servicios sociales dependientes de una de sus consejerías.

Las superficies correspondientes a las dos administraciones son las siguientes:

	Nº plantas	Superficie construida (i/ zonas comunes)
Organismo Público de Investigación AGE	PB + 6	3.600 m ²
Administración Autónoma	PB + 2	1.200 m ²
TOTAL	PB + 8	4.800 m²

Las oficinas del OPI presentan una distribución inadecuada para el uso administrativo -como consecuencia de la tipología residencial del edificio- así como numerosas deficiencias en cuanto a acabados e instalaciones, que se encuentran obsoletas.

Con el fin de corregir esta situación, desde el Gabinete Técnico de los servicios centrales del OPI se ha redactado un proyecto de reforma integral de los espacios, que contempla, entre otras actuaciones, la sustitución y adaptación a normativa de todas las instalaciones, y la intervención sobre paramentos exteriores para mejora de la envolvente térmica.

Ante la imposibilidad de ejecutar las obras por fases, y debido a razones de operatividad y funcionamiento, se ha localizado un posible inmueble en arrendamiento en el que reubicar temporalmente a los 127 efectivos del OPI, durante los 30 meses previstos de duración de los trabajos.

No se ha iniciado aún la licitación de los contratos de obra y servicios de Dirección Facultativa correspondiente.

EL INMUEBLE DE SERVICIOS MÚLTIPLES DE LA AGE

Por otra parte, en la misma ciudad existe otro inmueble de servicios múltiples de la AGE, construido en el año 2006, con una superficie construida total de 20.000 m²c, distribuidos en 11.058 m²c en tres plantas sobre rasante, y 8.942 m²c en dos plantas bajo rasante.



El edificio se encuentra en muy buen estado de conservación, y cuenta con instalaciones y servicios generales adecuados para el uso administrativo. Responde a una tipología de planta libre, y su configuración permite una gran flexibilidad en cuanto a distribución funcional.

Este inmueble se utiliza como sede de servicios provinciales de distintos departamentos de la AGE, estando ocupado en la actualidad por las siguientes unidades:

u1	Delegación de Economía y Hacienda
u2	TEAR
u3	MUFACE
u4	ICEX
u5	INE
u6	Inspección de Trabajo

No obstante, tras una visita efectuada por los servicios técnicos de Patrimonio del Estado, se ha constatado que el nivel de ocupación del edificio es bajo, con ratios que se apartan significativamente de los índices de ocupación de referencia establecidos para esa tipología edificatoria.

OTRAS OFICINAS EN ARRENDAMIENTO

Asimismo, existen otras dos unidades de la AGE ubicadas en oficinas en régimen de arrendamiento dispersas en diferentes puntos de la ciudad:

u7	Gerencia Territorial de Justicia
u8	Abogacía del Estado

No se han detectado necesidades de espacio de otros servicios de la AGE en la localidad.

EL INTERÉS DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

Por último, la Administración Autónoma ha puesto en conocimiento de la Dirección General del Patrimonio del Estado su interés en adquirir la parte del primer inmueble en el que actualmente se encuentran las oficinas del OPI, con el fin de disponer de la titularidad de todo el edificio, y poder convertirlo así en sede de la Consejería de Asuntos Sociales.

Atendiendo a las circunstancias expuestas, y en el marco de las funciones atribuidas en materia de coordinación y optimización del uso de los edificios administrativos, los servicios técnicos de Patrimonio del Estado inician un estudio exhaustivo de la situación inmobiliaria, con el objetivo de formular una propuesta dirigida a mejorar la utilización del edificio de servicios múltiples de la AGE, a la reducción de gasto en contratos de arrendamiento, y a lograr una mayor eficiencia y racionalidad en la utilización de los recursos públicos.

En este sentido, se dan indicaciones a los responsables del OPI para que no se inicien aún las licitaciones para la reforma de su edificio, a la espera de las conclusiones de la propuesta de optimización.



SE PIDE:

1. A la vista de los datos aportados, determine el **importe total de la inversión estimada**, IVA incluido, para la reforma integral del inmueble del Organismo Público de Investigación, incluyendo los costes necesarios para la reubicación temporal de las unidades del OPI durante la ejecución de los trabajos, sin considerar las posibles bajas que pudieran alcanzarse en la licitación de los contratos de obras y servicios.
2. Dictamine, de forma justificada en aplicación de los principios de gestión de los edificios administrativos, y en base a los diferentes escenarios de costes y plazos, si se considera más conveniente **iniciar las actuaciones de reforma** en el inmueble del Organismo Público de Investigación, **o bien intensificar la ocupación del edificio de servicios múltiples** de la AGE mediante el traslado a esa sede de las unidades del OPI.
3. Realice una **propuesta razonada de ocupación del edificio de servicios múltiples de la AGE**, con la finalidad de optimizar el uso de los inmuebles en propiedad y reducir el gasto en sedes en régimen de arrendamiento. Para la contestación a esta pregunta se deberá cumplimentar la tabla de propuesta de ocupación del edificio de servicios múltiples de la AGE que se adjunta en Anexo 7.

Como parte de la contestación a esta pregunta deberá calcular y justificar la superficie construida necesaria para cada unidad, y, en el caso de la Gerencia Territorial de Justicia cuantificar, además de la superficie total necesaria, la estimación de las áreas de trabajo, áreas especiales, áreas de servicios e instalaciones y áreas de circulación.

4. En coherencia con la respuesta a la pregunta anterior, desarrolle de forma gráfica un **esquema organizativo en planta de la solución elegida**, dibujando para ello sobre los planos de propuesta de ocupación del edificio de servicios múltiples de la AGE que se adjuntan en Anexo 7.

Para la contestación a esta pregunta **se dibujará exclusivamente sobre los módulos A, B y C del edificio** una propuesta aproximada de organización del edificio, sin que sea necesario representar la implantación o distribución interior de los espacios.

A efectos de formular este esquema organizativo se considerará que, para todas las unidades administrativas, la superficie construida correspondiente a áreas de trabajo y áreas especiales (AT+AE) equivale al 70% de la superficie construida total necesaria para cada unidad.

5. En relación con el interés manifestado por la Administración Autonómica, y con objeto de valorar la viabilidad de esa alternativa, redacte un borrador de **memoria referente al procedimiento y tramitación de expedientes** a llevar a cabo para la enajenación del bien inmueble del OPI, teniendo en cuenta que el organismo carece de competencias para la enajenación de su patrimonio inmobiliario propio, haciendo mención a los apartados de la normativa de gestión patrimonial que sean de aplicación. La extensión aproximada no superará las 300 palabras.



HOJA RESUMEN para la lectura pública del ejercicio.

Para la lectura pública del ejercicio, se deberán cumplimentar debidamente los resultados resumen que se solicitan a continuación. No procederá explicación complementaria alguna, ya que ésta deberá incluirse en el desarrollo del ejercicio. El opositor **se limitará a leer estrictamente el contenido del presente cuadro.**

1. Importe total de la inversión estimada, IVA incluido, para la reforma integral del inmueble del Organismo Público de Investigación:

2. Alternativa de gestión patrimonial que se considera, de forma justificada, más conveniente (marque con una X la que proceda):

Iniciar las actuaciones de reforma en el inmueble del Organismo Público de Investigación	
Intensificar la ocupación del edificio de servicios múltiples de la AGE con las unidades del OPI	

3. Ratio de ocupación promedio, expresado en m² sobre rasante/efectivo, que se alcanzaría en el edificio de servicios múltiples de la AGE con su propuesta de ocupación del inmueble (indique el valor señalado en la tabla del Anexo 7):



DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS:

Anexo 1: INMUEBLE DEL ORGANISMO PÚBLICO DE INVESTIGACIÓN (OPI): PLANIMETRÍA.

Anexo 2: INMUEBLE DE SERVICIOS MÚLTIPLES DE LA AGE: PLANIMETRÍA, DESCRIPCIÓN Y OCUPACIÓN ACTUAL.

Anexo 3: DESCRIPCIÓN DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS Y NECESIDADES DE ESPACIO.

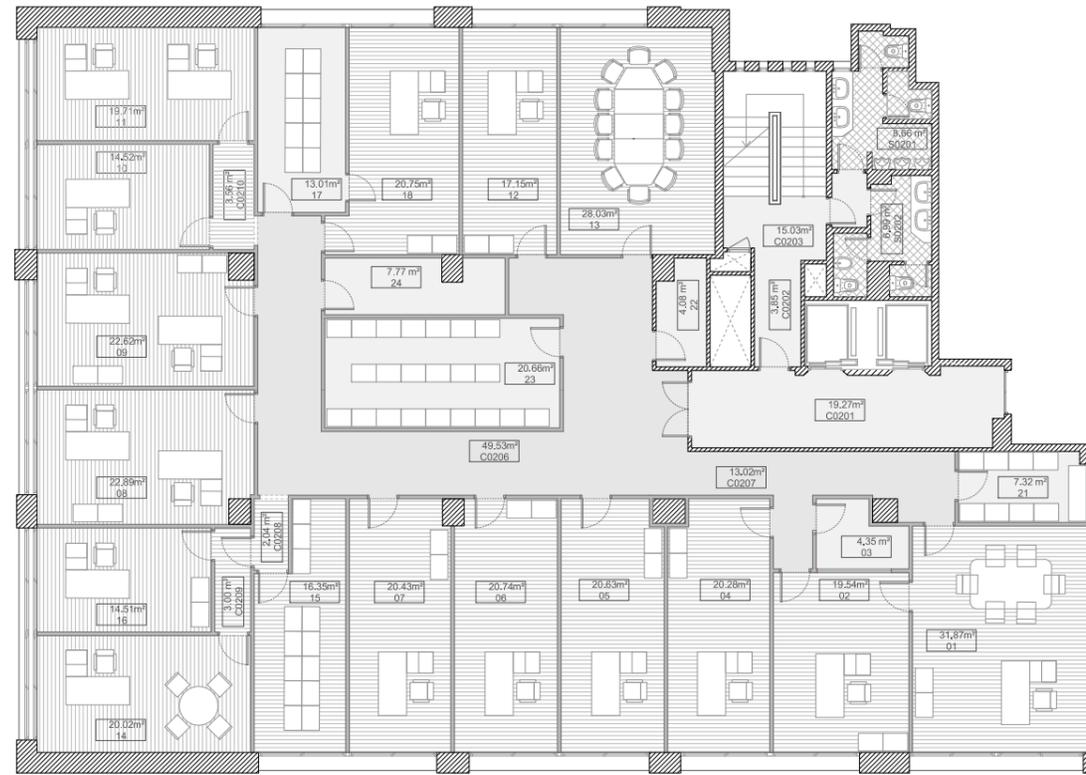
Anexo 4: INMUEBLES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO.

Anexo 5: COSTES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS.

Anexo 6: ORDEN DEL MINISTERIO 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.

Anexo 7: HOJA DE RESPUESTA A LAS PREGUNTAS 3 Y 4 DEL SUPUESTO.

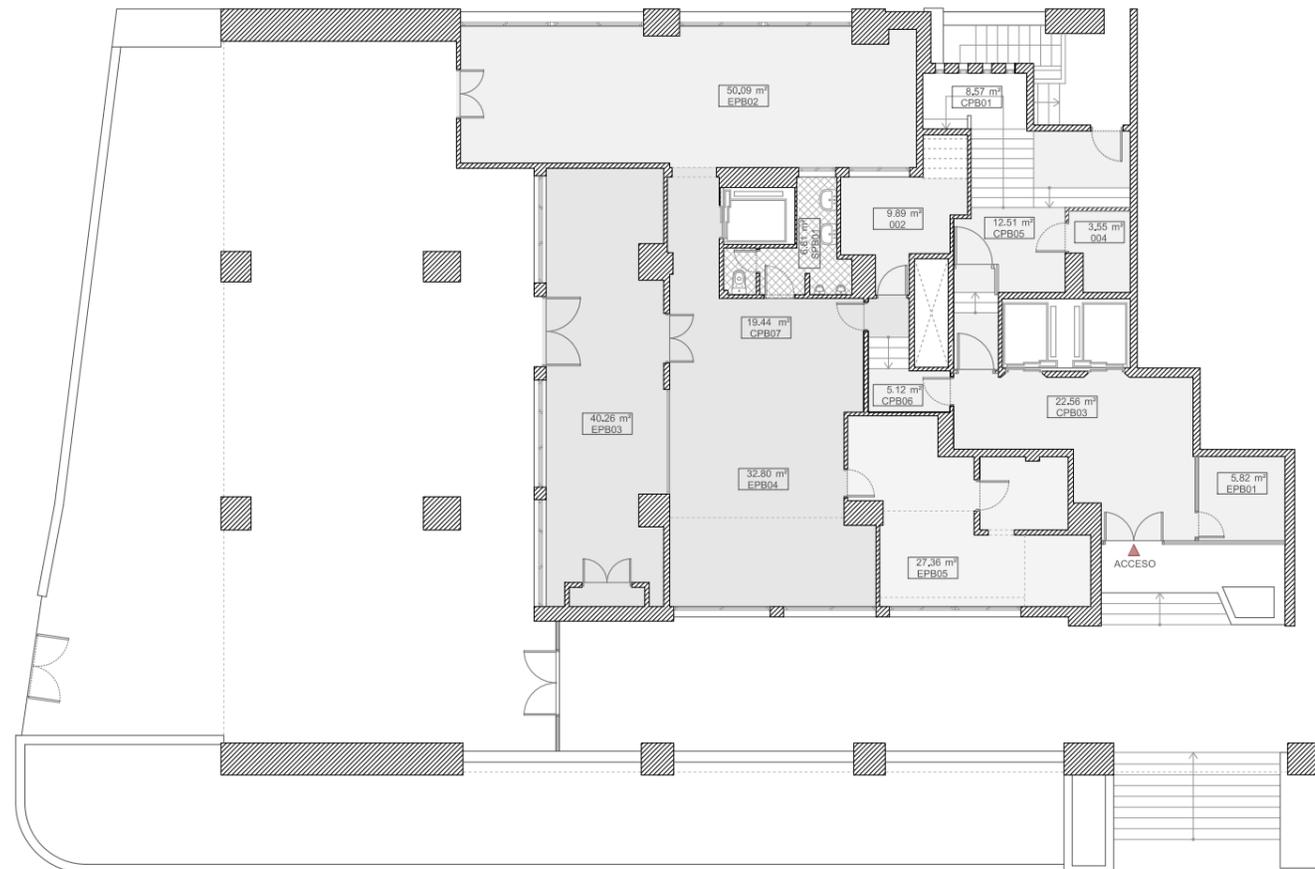
ANEXO 1
INMUEBLE DEL ORGANISMO PÚBLICO DE INVESTIGACIÓN (OPI):
PLANIMETRÍA



superficie útil: 514 m²
 superficie construida: 566,25 m²

PLANTAS 3 A 8
 (planta tipo)

	Nº plantas	Superficie construida (i/zonas comunes)
ORGANISMO PÚBLICO DE INVESTIGACIÓN AGE (OPI)	PB+6	3.600 m ²
ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA	PB+2	1.200 m ²
TOTAL	PB+8	4.800 m ²

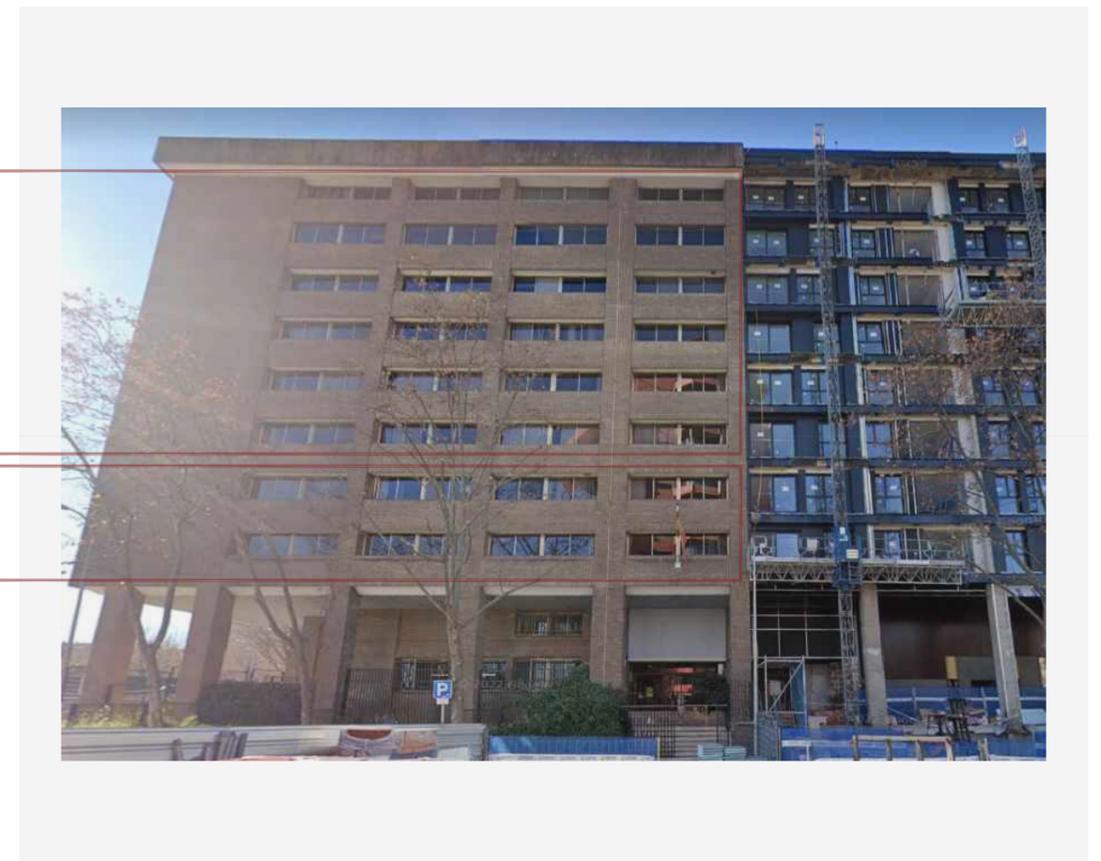


superficie útil: 248 m²
 superficie construida: 270 m²

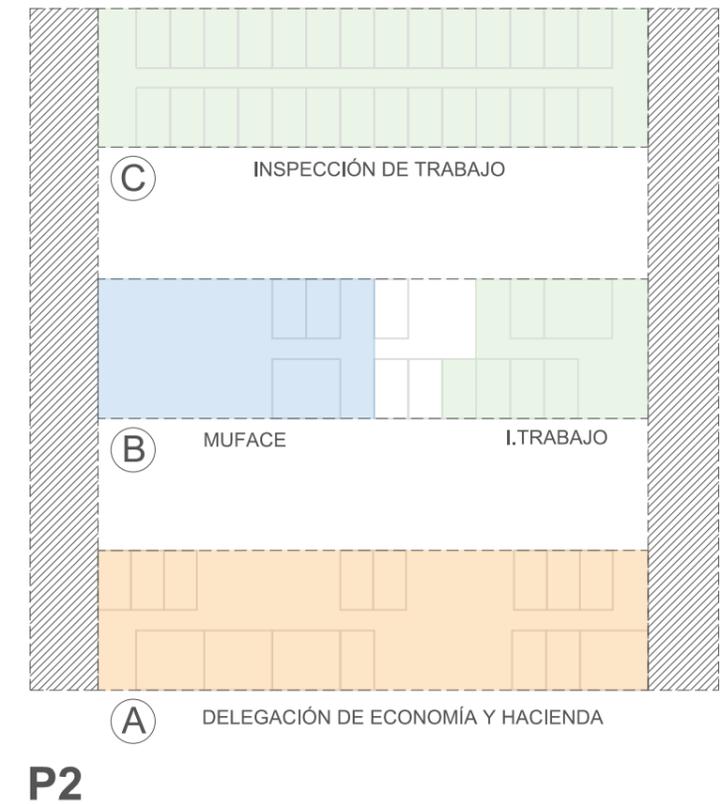
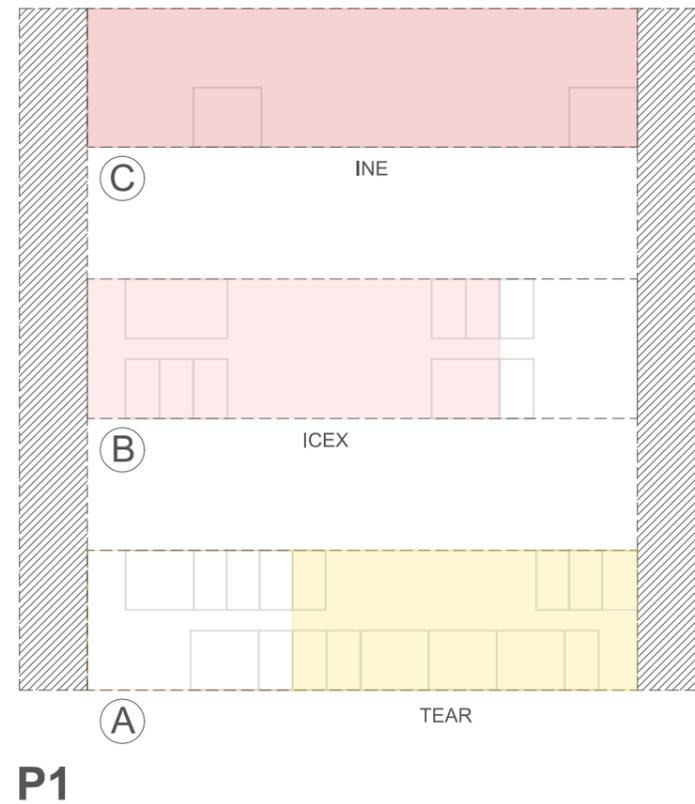
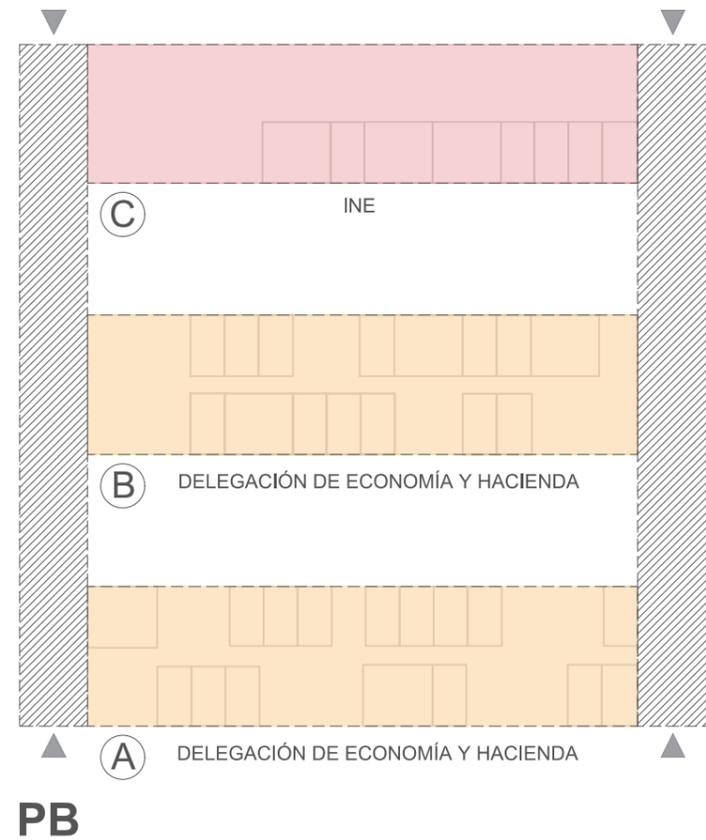
PLANTA BAJA
 (zonas comunes)

OPI

ADMINISTRACIÓN
 AUTONÓMICA



ANEXO 2
INMUEBLE DE SERVICIOS MÚLTIPLES DE LA AGE:
PLANIMETRÍA, DESCRIPCIÓN Y OCUPACIÓN ACTUAL.



DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio de servicios múltiples de la AGE cuenta con una superficie total de **20.000 m²c**, de los cuales **11.058 m²c** se desarrollan en tres plantas sobre rasante y **8.942 m²c** en dos plantas bajo rasante en las que se ubican, de manera eficiente, los siguientes servicios comunes: un amplio aparcamiento, dos archivos con capacidad suficiente para todas las unidades y un salón de actos de gran representatividad.

SUPERFICIE TOTAL		
S/R	11.058	m ² c
B/R	8.942	m ² c
TOTAL	20.000	m²c

El edificio se organiza en torno a dos patios abiertos y presenta el siguiente esquema distributivo por planta:

- **3 módulos longitudinales por planta (A, B, C) de 860 m²c cada uno, destinados a áreas de trabajo y áreas especiales (AT+AE).**
- **2 módulos transversales por planta de 553 m²c cada uno, destinados a áreas de servicios e instalaciones y áreas de circulación (ASI+AC),** incluyendo accesos desde exterior, áreas de circulación primaria, y núcleos verticales de comunicación primaria del edificio.

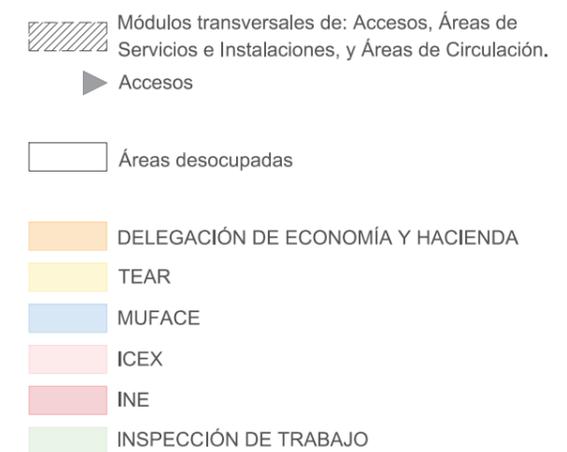
Su configuración permite una gran flexibilidad en cuanto a la distribución funcional, alternando, en su estado actual, zonas de despachos con áreas de trabajo abiertas.

SUPERFICIE POR PLANTA (S/R)				SUP. TOTAL (3 plantas)
Módulo Tipo	m ² c	uds.	m ² c	
A,B,C	860	3	2.580	7.740
Comunicaciones, servicios e instalaciones	553	2	1.106	3.318
Superficie total por planta	3.686			11.058

OCUPACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

UNIDADES ACTUALES		Nº EFECTIVOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA ASIGNADA (m ² c SR)
u1	Delegación de Economía y Hacienda	122	3.686
u2	TEAR	24	774
u3	MUFACE	18	621
u4	ICEX	10	921
u5	INE	85	2.217
u6	Inspección de Trabajo	66	1.647

OCUPACIÓN TOTAL (efectivos)	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m ² c SR)	RATIO PROMEDIO (m ² c SR/efectivo)
325	11.058	34,02





ANEXO 3. DESCRIPCIÓN DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS Y NECESIDADES DE ESPACIO

UNIDADES EN INMUEBLES NO ARRENDADOS

- Organismo Público de Investigación (OPI)

Cuenta con un total de 127 efectivos. No presta servicios de atención al público, y precisa fundamentalmente de áreas de trabajo abiertas para el desarrollo de su actividad de servicios tecnológicos.

Para esta unidad se considera óptima una superficie construida total de aproximadamente 2.350 m² dentro de un edificio funcional de planta libre.

- Unidades ubicadas en el inmueble de servicios múltiples de la AGE

Los servicios provinciales de los distintos departamentos de la AGE que actualmente se encuentran en el edificio, disponen de la siguiente dotación de personal:

	Unidad	Nº efectivos
1	Delegación de Economía y Hacienda	122
2	TEAR	24
3	MUFACE	18
4	ICEX	10
5	INE	85
6	Inspección de Trabajo	66

La superficie construida óptima para estas unidades puede estimarse aplicando sobre el número de efectivos el índice de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo ya ocupados, para la tipología de planta libre/funcionales (Orden de 8 de mayo de 2012 del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas).

En el caso de las unidades MUFACE e INE, la superficie calculada conforme al índice de ocupación de referencia se incrementará en un 20%, debido a sus necesidades especiales de atención a mutualistas, y de espacio adicional para trabajos censales y procesos electorales, respectivamente.



UNIDADES EN INMUEBLES ARRENDADOS

- Gerencia Territorial de Justicia

La relación de puestos de trabajo (RPT) y de áreas especiales requeridas por la unidad es la siguiente:

Puesto	Nivel	Uds
Gerente	N-29	1
Adjunto al Gerente	N-26	1
Jefe de Sección de Habilitación	N-24	2
Jefe de Sección	N-22	8
Analista Programador	N-20	2
Jefe de Negociado de Información	N-17	5
Jefe de Negociado	N-16	9
Auxiliar de oficina	N-14	14
TOTAL		42

ÁREAS ESPECIALES	
Zona de atención al público	90 m ²
Salas de reuniones para 8 personas	2 ud
Salas de espera	NO
Archivo vivo	50 m ²
Aulas de formación	NO

- Abogacía del Estado

Compuesta únicamente por 11 funcionarios, del estudio de su RPT y de las funciones que desarrolla se concluye que la superficie necesaria para la unidad puede reducirse en un 40% respecto a la ocupada en la oficina arrendada.



ANEXO 4. INMUEBLES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

INMUEBLES ARRENDADOS EN LA ACTUALIDAD

- Oficinas de la Gerencia Territorial de Justicia

La Gerencia Territorial de Justicia se encuentra en unas oficinas en régimen de arrendamiento, en un edificio ubicado en el centro de la ciudad, poco adecuado para el uso administrativo.

Ocupa una superficie total de 915 m² repartidos entre dos plantas.

La renta anual asciende a 114.000 €, IVA no incluido.

La duración del contrato de arrendamiento finaliza dentro de 4 años, prorrogables. Si bien, el arrendatario podrá resolver unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin penalización, con el único requisito de tres meses de preaviso.

- Oficinas de la Abogacía del Estado

Están ubicadas en un inmueble de tipología residencial en el centro de la ciudad.

En total ocupa, en régimen de arrendamiento, una superficie construida de 405 m².

La renta anual acordada es de 78.000 €, IVA no incluido.

El contrato finaliza dentro de un año; pudiendo extenderse a continuación mediante sucesivas prórrogas de 6 meses, hasta un máximo de 24 meses.

OTROS INMUEBLES QUE PODRÍAN SER OBJETO DE NUEVO ARRENDAMIENTO

- Posible sede temporal para Organismo Público de Investigación (OPI)

Con el fin de posibilitar el inicio de las obras de reforma integral del inmueble propiedad del OPI, se ha localizado una oficina disponible en arrendamiento en un edificio funcional de oficinas multi-inquilino situado en la periferia, con una superficie total alquilable de 2.800 m².

La renta mensual unitaria es de 10,50 €/m² + IVA.

Este inmueble se arrendaría para reubicar temporalmente a los efectivos del OPI, durante el tiempo previsto de duración de los trabajos en su edificio.



ANEXO 5. COSTES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS

INMUEBLE DEL OPI: OBRAS DE REFORMA INTEGRAL

El proyecto redactado por el Gabinete Técnico de los servicios centrales del OPI contempla un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en base a un coste unitario sobre rasante de **1.400 €/m²**.

El presupuesto de los servicios de Dirección Facultativa se determina por aplicación de los siguientes parámetros:

- Dirección de Obra: **3,00%** sobre el PEM.
- Dirección de Ejecución de Obra: **3,00%** sobre el PEM.
- Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución de obra: **0,50%** sobre el PEM.

El importe correspondiente al Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) se establece en un **4%** sobre el PEM.

El cronograma previsto para la intervención de reforma integral es el siguiente:

	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
GESTIÓN												
Licitación de contratos												
SERVICIOS												
Traslados y mudanzas												
Dirección Facultativa - CSyS												
OBRAS												
Ejecución obras de reforma												
ARRENDAMIENTOS												
Alquiler oficina temporal												

INMUEBLE DE SERVICIOS MÚLTIPLES DE LA AGE: ADAPTACIONES

La reubicación de nuevas unidades al inmueble de servicios múltiples de la AGE requerirá de ciertas actuaciones de adaptación de elementos de distribución e instalaciones, que se cuantifican en **400 €** por cada puesto de trabajo nuevo que se incorpore al edificio, con independencia del nivel administrativo, IVA no incluido.

Se estiman los siguientes plazos para la ejecución de estas adaptaciones:

	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
GESTIÓN												
Licitación de contratos												
SERVICIOS												
Traslados y mudanzas												
OBRAS												
Adecuación espacios												

COSTE DE TRASLADOS Y MUDANZAS

El coste de los servicios de mudanzas y traslados de unidades entre sedes tendrá un coste de **100 €** por cada efectivo trasladado, IVA no incluido, en cada movimiento entre edificios.



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

ANEXO 6. ORDEN DEL MINISTERIO 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



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, entendiendo 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, entendiendo 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.

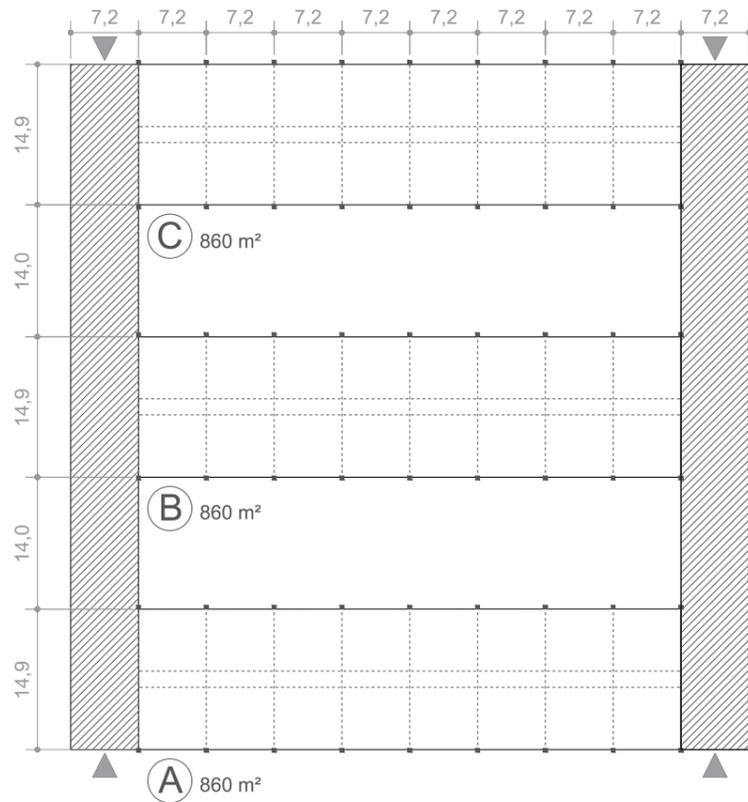
Por la Dirección General del Patrimonio del Estado se adoptarán las medidas oportunas para hacer efectivo lo acordado en la presente Orden ministerial.

4. NORMAS BÁSICAS EN LAS QUE SE FUNDA LA PROPUESTA

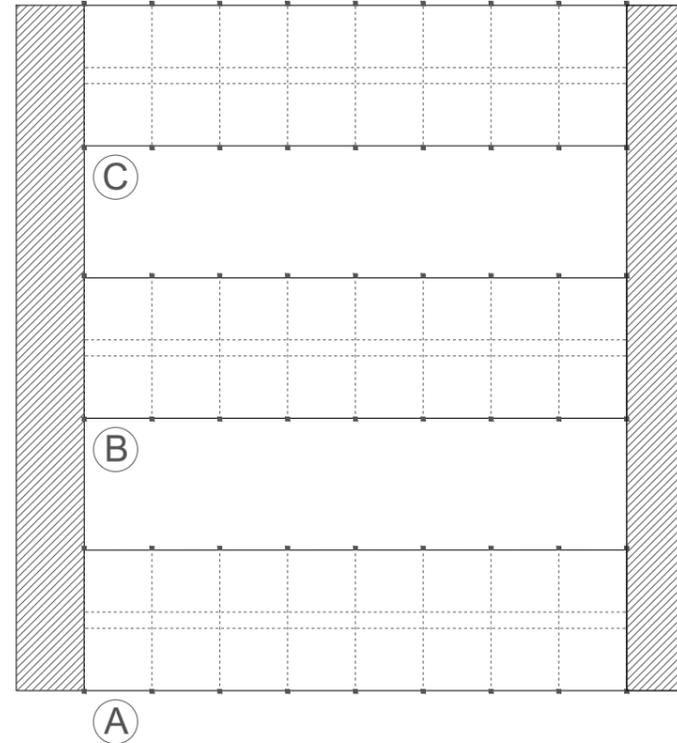
- Artículos 10 y 158 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5. DICTÁMENES Y TRÁMITES PRECEPTIVOS

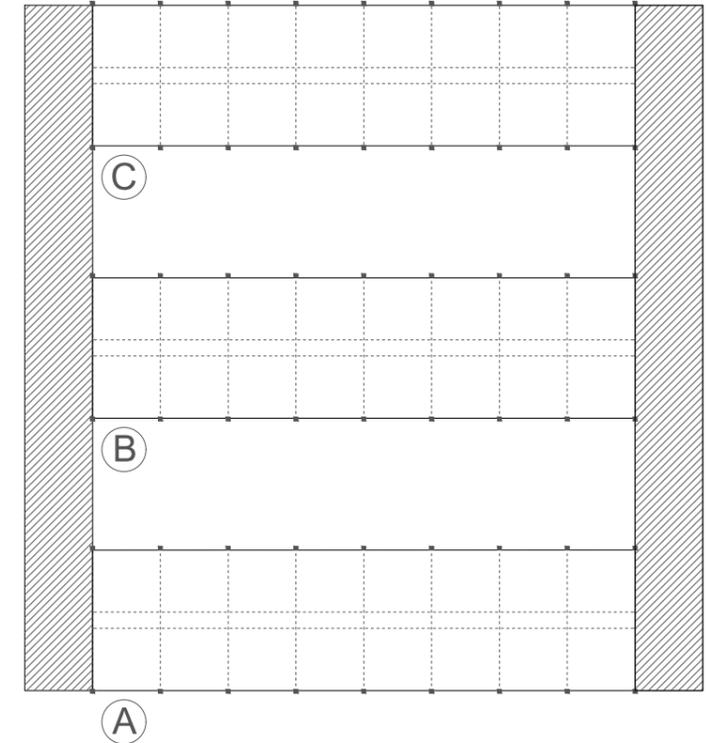
- Informe de la Comisión Permanente de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales



PB



P1



P2

PROPUESTA DE OCUPACIÓN DE UNIDADES	Nº EFECTIVOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL ASIGNADA (m2c SR)	SUPERFICIE AT + AE (m2c SR) * ver NOTA	CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN EL EDIFICIO (%)
u1				
u2				
u3				
u4				
u5				
u6				
u7				
u8				
u9				

OCUPACIÓN TOTAL (efectivos)	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m2c SR)
	11.058

RATIO PROMEDIO (m2c SR/efectivo)

Valor a incluir en hoja resumen para lectura pública

LEYENDA

* NOTA:

Para la contestación a esta pregunta se dibujará exclusivamente sobre los módulos A, B y C del edificio una propuesta aproximada de organización del edificio, sin que sea necesario representar la implantación o distribución interior de los espacios.

A efectos de formular este esquema organizativo se considerará que, para todas las unidades administrativas, la superficie construida correspondiente a áreas de trabajo y áreas especiales (AT+AE) equivale al 70% de la superficie construida total necesaria para cada unidad.