



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

16 de septiembre de 2023

El pasado mes de julio se recibió en la SG de Coordinación de Edificaciones Administrativas-DGPE una propuesta formulada por parte de la Delegación de Economía y Hacienda en una ciudad española, para la rehabilitación integral de la sede de las antiguas dependencias judiciales en ese municipio (**Inmueble 1**, que se encuentra desocupado desde hace más de diez años), con objeto de trasladar al edificio una vez reformado las siguientes unidades dependientes de la Delegación:

- Secretaría General (ubicada actualmente en el **Inmueble 2**).
- Intervención (ubicada actualmente en el **Inmueble 2**).
- Gerencia Regional del Catastro (ubicada actualmente en el **Inmueble 3**).
- TEAR (ubicada actualmente en el **Inmueble 3**).

La misma semana, el Ayuntamiento de esa localidad comunicó formalmente a la DG del Patrimonio del Estado su interés en permutar el **Inmueble 1** por un solar vacante de titularidad municipal (**Inmueble AYTO**, situado en una localización algo más periférica próxima al nuevo Palacio de Justicia). La finalidad del Ayuntamiento es implantar en el **Inmueble 1** un HUB de gestión municipal para el desarrollo digital de pequeñas y medianas empresas de la ciudad.

A la vista de las dos propuestas interesadas en el edificio de los antiguos juzgados, los servicios técnicos de Patrimonio del Estado han realizado un análisis de la situación inmobiliaria de la AGE en la ciudad.

Como resultado del estudio, se han identificado once posibles inmuebles que por sus circunstancias pudieran ser objeto de un plan de optimización dirigido a alcanzar una mayor eficiencia y racionalidad en la utilización de los recursos públicos. Las características y localización de los inmuebles se recogen en los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Todos los inmuebles descritos se encuentran en zona de centro urbano y son accesibles a pie, además de mediante transporte público.

Cabe destacar que el municipio tiene una población próxima a 150.000 personas, y que la dinámica del mercado inmobiliario es muy reducida. En el Anexo 3 se aportan datos de valores medios de compraventa y de arrendamiento, y de costes de construcción.

Por último, a fin de considerar la operación de permuta propuesta por el Ayuntamiento, se han elaborado sendos informes de valoración del **Inmueble 1** y del **Inmueble AYTO**. Con fecha 15 de septiembre de 2023 la SG de Coordinación de Edificaciones Administrativas ha aprobado los valores de mercado, que se incluyen también en el Anexo 3.



SE PIDE:

1. Conforme a los datos aportados, se solicita al opositor que formule un planteamiento razonado de optimización de los inmuebles de la AGE en la localidad, considerando los principios de gestión de los edificios administrativos contemplados en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo, y el impacto económico y temporal de las diferentes alternativas evaluadas.

La decisión adoptada se reflejará en un informe mediante el que, de forma justificada y en base al análisis técnico y económico de los inmuebles existentes, se ofrezca una contestación inicial a las dos propuestas interesadas en el **Inmueble 1** por parte de la Delegación de Economía y Hacienda y del Ayuntamiento.

Además de aspectos normativos y procedimentales que sean de aplicación para el desarrollo de la actuación planteada, en el informe se deberá hacer referencia a las hipótesis adoptadas, así como a los requerimientos de información adicional que se estimen necesarios para llevar a cabo un planteamiento más detallado.



DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS:

Anexo 1: DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES Y UNIDADES ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD.

Anexo 2: LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES.

Anexo 3: DATOS ECONÓMICOS.

Anexo 4: 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 1. DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES Y UNIDADES ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD

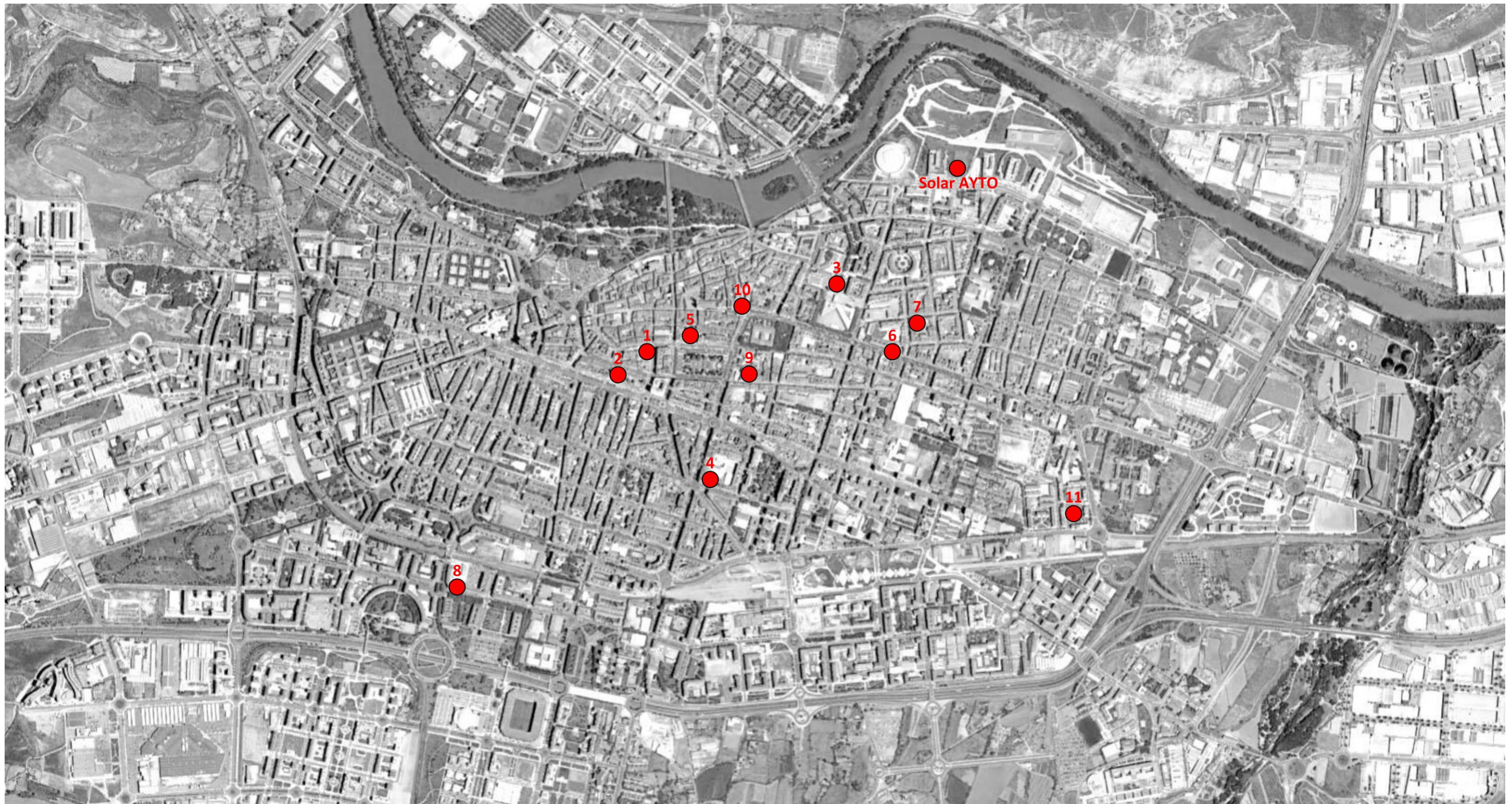
	Situación jurídica	Unidades ocupantes	RPT (**)	Superficie construida		Fecha de construcción	Características del inmueble	Condiciones urbanísticas	Renta actual
				Bajo rasante	Sobre rasante				
Inmueble 1	PATRIMONIAL AGE	Vacío (sede antiguos juzgados)	-	179,00	3.887,00	1952 (rehabilitado en 1994)	Desocupado en el año 2010. Estructura de muros de carga. Necesaria adecuación a normativa CTE	Uso: Administración pública Nivel de protección: estructural (no es posible aumento de superficie edificada actual)	-
Inmueble 2	DOMINIO PÚBLICO A/A a SERV (*)	Delegación de Economía y Hacienda: - Secretaría General - Intervención Delegación Especial AEAT	11 9 205	1.116,00	4.340,00	1956 (obras puntuales posteriores)	Estado de conservación: Bueno. Adaptado a normativa accesibilidad. Obras 2014 en la zona de DEH.	Uso: Administración pública. Nivel de protección: parcial.	-
Inmueble 3	DOMINIO PÚBLICO A/A a SERV (*)	Delegación de Economía y Hacienda: - Gerencia Regional del Catastro - TEAR	36 9	-	2.149,00	1984 (obras puntuales posteriores)	Estado de conservación: Normal. Categoría de construcción: Media. Edificio de viviendas (***). Estructura reticular de pilares.	Uso: Residencial, admisible Terciario en planta baja.	-
Inmueble 4	DOMINIO PÚBLICO A/A a SERV (*)	Delegación Provincial del INE	47	679,00	1.444,00	1999 (ninguna rehabilitación)	Estado de conservación: Bueno. Local en planta baja de edificio de viviendas. Tipología de planta libre.	Uso: mixto Residencial – Terciario.	-
Inmueble 5	DOMINIO PÚBLICO A/A a SERV (*)	Delegación del Gobierno: - SEDE	79	376,00	2.050,00	1945 (obras puntuales posteriores)	Estado de conservación: Bueno. Edificio histórico entre medianeras, representativo, con estructura de muros de carga.	Uso: Administración pública, admisible Terciario. Nivel de protección: integral.	-
Inmueble 6	DOMINIO PÚBLICO A/A a SERV (*)	Delegación del Gobierno: - Área de Sanidad	7	-	337,00	1968 (ninguna rehabilitación)	Estado de conservación: Regular. Local en edificio de viviendas.	Uso: mixto Residencial – Terciario.	-
Inmueble 7	DOMINIO PÚBLICO A/A a SERV (*)	Delegación del Gobierno: - Área de Industria	6	-	244,00	1968 (ninguna rehabilitación)	Estado de conservación: Regular. Piso en edificio de viviendas.	Uso: Residencial.	-
Inmueble 8	ARRENDADO	Demarcación de Carreteras	30	-	658,00	1991 (ninguna rehabilitación)	Estado de conservación: Normal. Local en planta baja de edificio de viviendas.	Uso: mixto Residencial – Terciario.	Renta anual: 67.500,00 € (IVA no incluido)
Inmueble 9	ARRENDADO	Jefatura Provincial de Telecomunicaciones	6	-	184,79	1970 (ninguna rehabilitación)	Estado de conservación: Normal. Piso en planta primera de edificio de viviendas.	Uso: mixto Residencial – Terciario.	Renta mensual unitaria: 11,75 €/m ² (IVA no incluido)
Inmueble 10	ARRENDADO	AEMET	4	-	117,00	1951 (ninguna rehabilitación)	Estado de conservación: Regular. Piso en planta cuarta de edificio de viviendas.	Uso: Residencial.	Renta mensual unitaria: 8,36 €/m ² (IVA no incluido)
Inmueble 11	ARRENDADO	Delegación del Gobierno: - Oficina de Extranjería	19	-	692,98	1979 (obras puntuales posteriores)	Estado de conservación: Bueno. Planta baja de un edificio funcional de oficinas multi-inquilino.	Uso: Terciario.	Renta anual: 68.970,00 € (IVA no incluido)
Inmueble AYTO	PATRIMONIO MUNICIPAL	Solar vacante	-	Superficie solar: 1.750 m ²		-	SUELO URBANO	Uso: Administración pública Edificabilidad máxima S/R: 2,5 m²/m² Se admite superficie construida B/R hasta un máximo del 50% de parcela.	-

(*) Dominio Público Afectado o Adscrito a servicios públicos.

(**) Relación de Puestos de Trabajo completa de la unidad administrativa: incluye personal funcionario y laboral en puestos ocupados y vacantes.

(***) El edificio está compuesto por: Local en planta baja (1.511 m²), y 7 viviendas en plantas superiores que se encuentran agrupadas (638 m²).

ANEXO 2. LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES





ANEXO 3. DATOS ECONÓMICOS

MERCADO INMOBILIARIO (valores medios en el municipio)

Uso		Venta (€/m²)	Arrendamiento (€/m² mensual)
Vivienda	Nueva	2.600,00	14,30
	2ª mano	1.750,00	8,30
Oficina	Nueva	No hay oferta	
	2ª mano	1.700,00	7,50

(Impuestos no incluidos).

COSTES DE CONSTRUCCIÓN (Presupuesto de Ejecución Material)

Uso		Sobre Rasante PEM €/m²	Bajo Rasante PEM €/m²
Oficina	Obra Nueva	1.225,00	650,00
	Obra Rehabilitación	1.375,00	730,00

Se estima en un 10% del PEM total los gastos correspondientes a redacción de Proyectos y Dirección Facultativa, trabajos complementarios, tasas e impuestos, etc.

VALORES INMUEBLES OBJETO DE PROPUESTA DE PERMUTA

Inmueble 1	Valor catastral = 2.700.000,00 € Valor mercado aprobado DGPE = 4.750.000,00 €
Inmueble AYTO (solar municipal)	Valor mercado aprobado DGPE = 2.625.000,00 €

Fecha aprobación valores de mercado: 15/sep/2023.



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