TERCER EJERCICIO

SUPUESTO DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA Y GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

10 de mayo de 2021

GESTIÓN PATRIMONIAL

En una ciudad española, las oficinas de la Gerencia Regional del Catastro (Departamento 1) se encuentran en un inmueble de titularidad municipal, en régimen de cesión de uso a favor de la Administración General del Estado.

La vigencia del acuerdo de cesión de uso de estos espacios finaliza en un plazo de cuatro años, sin que exista previsión de renovar el acuerdo, al haber comunicado el Ayuntamiento su intención de destinar el inmueble a otros usos.

En consecuencia, se plantea la necesidad de reubicar los servicios del Catastro en otro edificio.

Por otra parte, en esa ciudad el Estado es propietario de un solar urbano de 2.797 m^2 de superficie, de naturaleza patrimonial, que se encuentra vacío en la actualidad.
Las características y condiciones urbanísticas del solar se describen en anexo 1.

En base a estas circunstancias, los servicios técnicos de la Dirección General del Patrimonio del Estado plantean la posibilidad de construir un nuevo edificio de uso administrativo sobre el solar desocupado.

Observando el principio de planificación global e integrada de las necesidades de inmuebles de uso administrativo, se realiza un estudio de otros servicios pertenecientes a la Administración General del Estado que se encuentren en la ciudad en oficinas en régimen de arrendamiento, y que pudieran reubicarse en el nuevo edificio, concluyéndose que existen cuatro unidades en esa situación:

Delegación del Gobierno (Departamento 2)
Carreteras (Departamento 3)
Costas (Departamento 4)
Comercio-Estadística (Departamento 5)

La descripción de estas unidades y de las oficinas que ocupan se detalla en anexo 2.

A la vista del análisis realizado, y con objeto de alcanzar la mayor eficacia en la utilización de los recursos públicos, se propone el desarrollo de un proyecto dirigido a optimizar la edificabilidad del solar, programando una ocupación eficiente del nuevo edificio con el fin de minorar el período de recuperación de la inversión mediante los ahorros obtenidos por la cancelación de contratos de arrendamiento.

La Dirección General del Patrimonio del Estado promueve la redacción del proyecto y la ejecución de las obras del nuevo edificio administrativo, finalizándose los trabajos en los plazos previstos.

Tras la recepción de la obra, se acuerda la afectación concurrente del edificio a los distintos departamentos ocupantes, conforme al artículo 67 de la Ley 33/2003, al considerar que sus fines son compatibles entre sí, mediante la correspondiente orden ministerial.

Sin embargo, antes de suscribir el acta de afectación, se suscita la cuestión de la participación de los departamentos en los gastos de mantenimiento y conservación del nuevo edificio, al considerar algunas unidades que esos costes deben ser asumidos íntegramente por el Departamento 1, dado que fue el que motivó el inicio de esta actuación patrimonial.

Finalmente, concluido el traslado de unidades al nuevo edificio administrativo, se procede a la resolución anticipada de los respectivos contratos de arrendamiento.

SE PIDE:

1. Dibuje croquis de ocupación del nuevo edificio de uso administrativo en la parcela a fin de alcanzar la edificabilidad máxima asignada al solar, indicando superficie ocupada, número previsto de plantas, y superficie construida.

2. Indique el número máximo de unidades que podrían reubicarse en el nuevo edificio de uso administrativo, considerando que el proyecto agota la edificabilidad máxima.

3. Realice una propuesta razonada de ocupación del inmueble, identificando las unidades a reubicar en el nuevo edificio, con la finalidad de minorar el período de recuperación de la inversión en la construcción mediante los ahorros obtenidos por la cancelación de contratos de arrendamiento. Justifique la respuesta.

4. Señale cómo puede determinarse la participación de los diversos departamentos en los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble cuando se formalice la afectación concurrente, conforme a lo dispuesto en la Ley 33/2003, e indique una propuesta de cuotas de participación entre las unidades ocupantes del nuevo edificio. Justifique la respuesta.

5. Redacte un borrador de memoria justificativa a incorporar en el expediente de resolución anticipada del contrato de arrendamiento suscrito por uno de los departamentos, haciendo mención a los apartados de la normativa de gestión patrimonial que sean de aplicación. La extensión aproximada no superará las 300 palabras.

NOTA: Para la contestación a las preguntas 2 y 3 deberá calcular y justificar la superficie construida asignada a cada unidad, y, en el caso de la Gerencia Regional del Catastro 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.

HOJA RESUMEN para la lectura pública del ejercicio.

Para la lectura pública del ejercicio, se deberán cumplimentar debidamente los datos resumen del ejercicio 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. Nuevo edificio de uso administrativo:

Superficie ocupada (m²)	
Número de plantas (ud)	
Superficie construida (m²)	

2. Número máximo de unidades que podrían reubicarse en el nuevo edificio de uso administrativo (escriba número de 0 a 5):

3. Propuesta de unidades a reubicar en el nuevo edificio de uso administrativo (marque con una X las que proceda):

Gerencia Regional Catastro (Departamento 1)	
Delegación del Gobierno (Departamento 2)	
Carreteras (Departamento 3)	
Costas (Departamento 4)	
Comercio-Estadística (Departamento 5)	

4. Propuesta de cuotas de participación de las unidades ocupantes del nuevo edificio en los gastos de conservación (escriba valor en % en las que proceda):

Gerencia Regional Catastro (Departamento 1)	
Delegación del Gobierno (Departamento 2)	
Carreteras (Departamento 3)	
Costas (Departamento 4)	
Comercio-Estadística (Departamento 5)	

ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SOLAR

Parcela urbana de forma poligonal, según planimetría adjunta, con una superficie de 2.797 m^2.

Por el Oeste tiene lindero frontal a la vía pública (Avenida de Andalucía) en línea recta de 69,90 m de longitud.

Linda por el Norte y por el Este con otros bienes integrados en el Patrimonio del Estado, y linda por el Sur con inmuebles de uso residencial

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Calificación: Administración pública.

Tipología edificatoria: manzana cerrada.

Coeficiente de edificabilidad máxima: 2 m^2c / m^2s.

Ocupación máxima: 40 % de la superficie de la parcela.

Fondo máximo edificable: 16,00 m.

Alineación oficial: retranqueo de 5,00 m a la vía pública, de modo que la fachada de la nueva construcción se alinee con las edificaciones adyacentes.

Retranqueo a linderos laterales: 0,00 m.

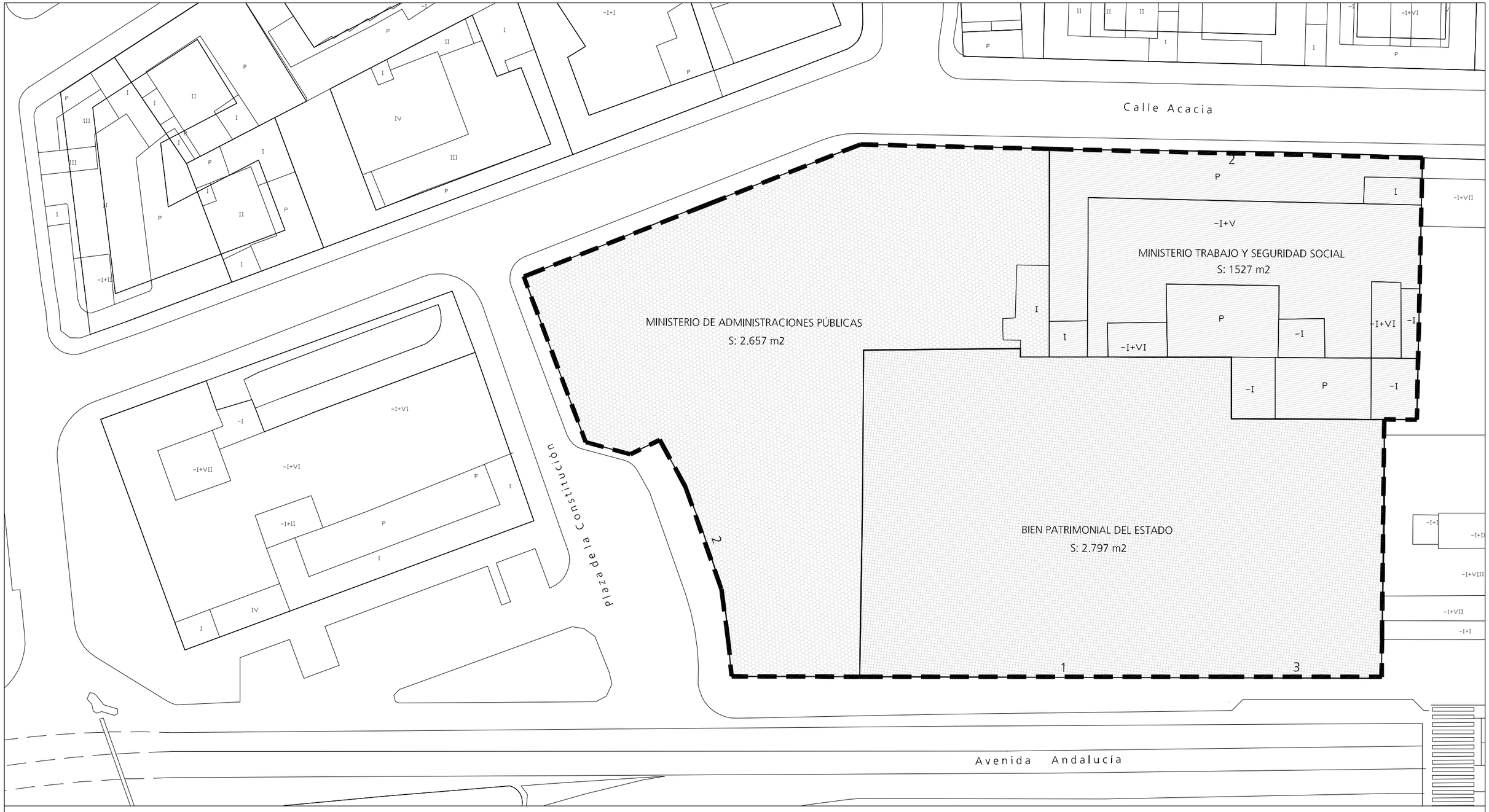
Número máximo de plantas sobre rasante: 6.

No es posible construcción bajo rasante, como consecuencia de los datos aportados por el estudio geotécnico, ni se contempla dotación de plazas de aparcamiento.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Se estima que la construcción del nuevo inmueble tendrá un PEM de 1.400 €/m^2c, estimando en un 10% del PEM total los gastos correspondientes a redacción de Proyectos y Dirección Facultativa, trabajos complementarios, tasas e impuestos, etc.

PLANO DEL SOLAR, CERTIFICACIÓN CATASTRAL, E IMAGEN AÉREA



Serie PLANO DE INFORMACIÓN

Plano ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I-4

Emplazamiento : AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 1 y 3, PLAZA CONSTITUCIÓN 2 Y CALLE ACACIAS 2

Promotor : DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DEL ESTADO

JULIO 2012

Escala 1/500

0 5m 10m

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30572...

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV ANDALUCIA DE 1 N2-3 Suelo

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

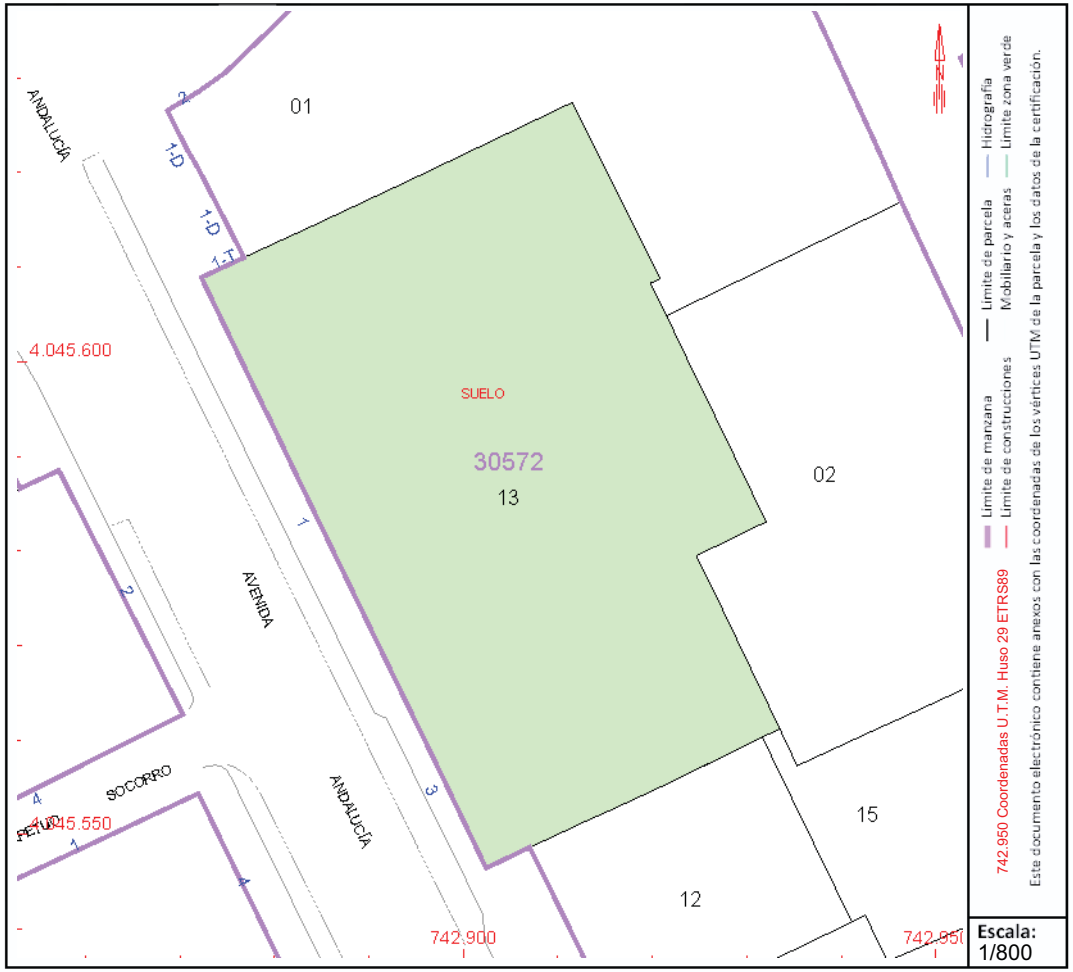
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.797 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 30 de Marzo de 2021

ANEXO 2. DESCRIPCIÓN DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS

- **Gerencia Regional del Catastro (Departamento 1)**

Ubicación actual: ocupa una parte de un edificio histórico de titularidad municipal, en régimen de cesión gratuita de uso, sin abonar canon alguno.

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

Puesto	**Nivel**	**Uds**
Gerente regional	N-29	1
Gerente regional adjunto	N-29	1
Jefe de área	N-28	8
Inspector técnico facultativo	N-27	10
Técnico superior catastral	N-26	27
Técnico de inspección	N-24	12
Gestor catastral	N-20	9
Subgestor catastral	N-18-16	20
Auxiliar de oficina	N-14	2
TOTAL		90

ÁREAS ESPECIALES	
Zona de atención al público	140 m^2
Salas de reuniones para 12 personas	2 ud
Salas de espera para 10 personas	2 ud
Archivo vivo	20 m^2
Aula de formación para 15 personas	1 ud

- **Delegación del Gobierno (Departamento 2)**

Ubicación actual: inmueble arrendado en su totalidad, por el que se abona un canon anual de 1.200.000 € + IVA. Se trata de un edificio de muros de carga, con una antigüedad de 30 años, que dispone de una superficie construida total de 4.200 m^2.

Los estudios realizados concluyen que, reubicando esta unidad en un inmueble funcional de planta libre, la superficie necesaria se reduciría en un 25% respecto a la ocupada en el edificio arrendado.

- **Carreteras (Departamento 3)**

Ubicación actual: planta en régimen de arrendamiento, dentro de un edificio funcional de oficinas multi-inquilino, ocupando una superficie construida total de 1.100 m^2, con una renta mensual unitaria de 15,50 €/m^2 + IVA.

De la RPT de la unidad se deduce que la superficie construida necesaria coincide con los 1.100 m^2 que este servicio viene ocupando.

- **Costas (Departamento 4)**

Ubicación actual: oficina arrendada en un inmueble de uso mixto residencial-terciario, con una renta mensual de 16.500 € + IVA.

La unidad está compuesta por 24 efectivos, sin que existan requerimientos concretos de áreas especiales.

- **Comercio-Estadística (Departamento 5)**

Ubicación actual: en régimen de arrendamiento en el mismo edificio de planta libre que la unidad de Carreteras, con idéntica renta mensual unitaria, pero ocupando dos plantas, con una superficie construida total de 2.200 m^2.

Se considera que la superficie óptima de la unidad puede obtenerse minorando en un 8 % el espacio que utiliza actualmente, debido a la amortización de diversos puestos de trabajo que se han producido en los últimos ejercicios, sin que exista previsión de crecimiento de la RPT.

A efectos de dimensionar el nuevo edificio de uso administrativo, se considera una superficie construida total de **160 m^2** correspondientes a áreas de acceso e instalaciones generales del edificio.

ANEXO 3. 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 m^2 construidos sobre rasante por efectivo:

- Inmuebles históricos:..... 40 m^2/efectivo
- Inmuebles de muros de carga ..... 25 m^2/efectivo
- Inmuebles de planta libre/funcionales ..... 20 m^2/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