



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

10 de septiembre de 2025

En el centro de una ciudad española se sitúa el **Inmueble 1**, de titularidad estatal, con unas condiciones excelentes de localización y visibilidad.

El edificio se encuentra en uso como oficinas de distintos servicios administrativos, pero con un nivel bajo de ocupación. Asimismo, el inmueble presenta un estado de conservación deficiente, lo que ha provocado la pérdida de funcionalidad de los espacios y de las instalaciones, requiriéndose una intervención a corto plazo.

Atendiendo a estas circunstancias, la Dirección General del Patrimonio del Estado acuerda promover las obras de rehabilitación integral del **Inmueble 1**, con un doble objetivo:

- Renovar los espacios interiores y los sistemas de instalaciones aplicando criterios de sostenibilidad y eficiencia energética.
- Optimizar el uso del inmueble, integrando en él a otras unidades administrativas de la AGE con el fin de racionalizar la utilización de edificios en la localidad.

El **Inmueble 1** tiene una superficie total construida sobre rasante de 5.131 m², distribuida en planta baja + 9. La superficie construida bajo rasante es de 490 m², destinada a plazas de aparcamiento y a locales de almacén.

Se trata de un edificio de planta funcional construido en 1975.

La calificación urbanística es la de “Equipamiento: Administración Pública”, y el uso principal de “Oficinas”. La edificabilidad máxima permitida por el planeamiento se encuentra agotada.

El inmueble está ocupado por cuatro unidades de la AGE y una de la administración autonómica, con la siguiente distribución de efectivos:

Inmueble	Unidad	Puestos de trabajo
1	Inspección Provincial de Trabajo	61
	Servicio Público de Empleo Estatal	27
	Fondo de Garantía Salarial	24
	Inspección de Telecomunicaciones	8
	<i>Oficina territorial de trabajo – Administración Autonómica</i>	30

La ejecución de las obras de rehabilitación requiere la previa desocupación completa del edificio.



No existen en la localidad inmuebles de propiedad estatal adecuados para la reubicación temporal de las unidades que se encuentran en el **Inmueble 1** en la actualidad, por lo que será preciso el arrendamiento de oficinas durante la duración de las obras.

La renta mensual media en el mercado privado de alquiler de oficinas es de 12 €/m²/mes, sin IVA.

Cuando finalicen las obras de rehabilitación integral, retornarán al **Inmueble 1** todas las unidades que actualmente se encuentran en ese edificio, a excepción de la *Oficina territorial de trabajo – Administración Autonómica* que, cuando se inicien las obras, se trasladará definitivamente a una sede de la comunidad autónoma.

Los otros inmuebles utilizados por unidades de la AGE en esa ciudad son los siguientes:

Inmueble	Unidad	Puestos de trabajo
2	Gerencia de Justicia	46
3	Demarcación de Carreteras	26
4	Instituto Nacional de Estadística	64
5	Oficina Nacional para el Cambio Climático	190
6	AEAT	78
7	Agencia Estatal de Meteorología	24
8	Delegación del Gobierno	105

Se detalla en Anexo 1 las características de estos inmuebles.

Por último, una vez finalizada la rehabilitación integral, será preciso clarificar el régimen de afectación del **Inmueble 1** y la participación de los departamentos ocupantes en las obligaciones de conservación y en los gastos comunes, con el fin de garantizar el mantenimiento adecuado del edificio.



SE PIDE:

Respecto a la rehabilitación integral del **Inmueble 1** y la situación inmobiliaria descrita, en base a los principios de gestión de edificios contemplados en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y a los índices de ocupación de referencia para inmuebles de uso administrativo, conteste las siguientes cuestiones:

1. Formule un planteamiento de optimización de los inmuebles de la AGE en la localidad, identificando las unidades administrativas que podrían utilizar el edificio cuando finalicen las obras de rehabilitación.

Justifique las decisiones adoptadas, incluyendo una estimación razonable de la inversión total necesaria para la rehabilitación del edificio.

2. Considerando que el Servicio Público de Empleo Estatal ocupará la planta 2ª del edificio rehabilitado, realice una propuesta gráfica de implantación de dicha unidad.

Para ello, el opositor deberá dibujar una distribución de espacios directamente sobre el plano de planta aportado en el Anexo 3.

3. Respecto a la utilización del **Inmueble 1** una vez finalizada su rehabilitación:

Redacte un informe técnico en el que se proponga el régimen de afectación del bien a los departamentos que utilizarán el inmueble, indicando la competencia para su conservación. Asimismo, formule un planteamiento de cuotas de participación en los gastos de mantenimiento y conservación del edificio entre las unidades que lo ocuparán.

La extensión no superará las 300 palabras.

4. Respecto a los arrendamientos de oficinas para la reubicación temporal de unidades administrativas durante la ejecución de obras de rehabilitación, responda brevemente a las siguientes cuestiones:

- ¿Qué requisitos deben cumplirse para que los arrendamientos de inmuebles puedan concertarse de modo directo, y no mediante concurso público o procedimiento de licitación restringida?

- ¿Deben constar esos arrendamientos en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado?

Responda todas las preguntas de forma justificada y con referencia a los apartados de la normativa de gestión patrimonial que sean de aplicación.



DOCUMENTACIÓN ADJUNTA EN ANEXOS

Anexo 1: DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES Y UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA AGE

Anexo 2: PLAZOS Y COSTES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Anexo 3: PLANO DE PLANTA 2ª INMUEBLE 1

Anexo 4: SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL: RPT Y ÁREAS ESPECIALES

Anexo 5: 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 DE LA AGE

	Titularidad	Unidades ocupantes	RPT (*)	Superficie construida (m²)		Características del inmueble	Condiciones urbanísticas	Renta actual
				Sobre rasante	Bajo rasante			
Inmueble 1	PROPIEDAD AGE	Inspección Provincial de Trabajo Servicio Público de Empleo Estatal Fondo de Garantía Salarial Inspección de Telecomunicaciones <i>Oficina de la Administración Autonómica (**)</i>	61 27 24 8 30	5.131	490	Construido en 1975, en el centro de la ciudad, con excelente localización y visibilidad. Estado de conservación deficiente, requiere obras de rehabilitación integral.	Uso: Equipamiento, Administración Pública.	-
Inmueble 2	ARRENDADO	Gerencia de Justicia	46	1.320	-	Edificio de oficinas funcional, ubicado en un parque empresarial a las afueras de la ciudad. Año de construcción: 1992. Estado de conservación: normal.	Uso: Terciario-Oficinas	Renta mensual: 27.390 € (IVA no incluido)
Inmueble 3	ARRENDADO	Demarcación de Carreteras	26	1.100	250	Piso en planta cuarta de edificio de viviendas de 1965. Estructura de muros de carga. Estado de conservación: regular. Aparcamiento en sótano para 6 vehículos oficiales.	Uso: mixto Residencial – Terciario	Renta mensual: 13.750 € (IVA no incluido)
Inmueble 4	ARRENDADO	Instituto Nacional de Estadística (***)	64	2.050	-	Edificio moderno de oficinas multi-inquilino. Tipología de planta libre. Estado de conservación: bueno.	Uso: Terciario-Oficinas	Renta mensual unitaria: 13,50 €/m² (IVA no incluido)
Inmueble 5	ARRENDADO	Oficina Nacional para el Cambio Climático	190	3.900	550	Inmueble funcional, construido en 2018. Régimen de arrendamiento con opción de compra a una sociedad anónima mercantil estatal. Estado de conservación: bueno.	Uso: Equipamiento, Administración Pública. Nivel de protección: parcial.	Renta anual: 479.700 € (IVA no incluido)
Inmueble 6	PROPIEDAD AGE	AEAT	78	1.550	375	Edificio construido en 2009, destinado en exclusiva a servicios de la AGE. Buena localización. Funcional: estructura reticular de pilares, cerramientos ligeros. Estado de conservación: bueno.	Uso: Equipamiento: Administración Pública.	-
Inmueble 7	PROPIEDAD AGE	Agencia Estatal de Meteorología	24	940	-	Ocupa una planta de un edificio de viviendas construido en 1985. Estado de conservación: regular. Poco funcional para uso como oficina.	Uso: Residencial.	-
Inmueble 8	PROPIEDAD AGE	Delegación del Gobierno	105	4.150	860	Antiguo palacio de finales del siglo XIX. Inmueble histórico, muy representativo, céntrico. Estado de conservación: normal. Adaptado a normativa vigente.	Uso: Equipamiento, Administración Pública. Nivel de protección: integral. BIC.	-

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

(**) La Oficina de la Administración Autonómica se trasladará definitivamente a una sede titularidad de la comunidad autónoma cuando se inicien las obras de rehabilitación del Inmueble 1.

(***) El INE dispone además de otro inmueble arrendado de 168 m² que utiliza como almacén de material.



ANEXO 2. PLAZOS Y COSTES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Plazos para la rehabilitación integral del Inmueble 1:

- Contratación y desarrollo de proyectos, y obtención de licencia de obras: 12 meses
- Licitación de las obras, adjudicación del contrato, e inicio de los trabajos: 6 meses
- Ejecución de las obras: 24 meses

Presupuesto de Ejecución Material obras de rehabilitación:

Sobre Rasante	Bajo Rasante
PEM €/m2	PEM €/m2
1.600,00	1.200,00

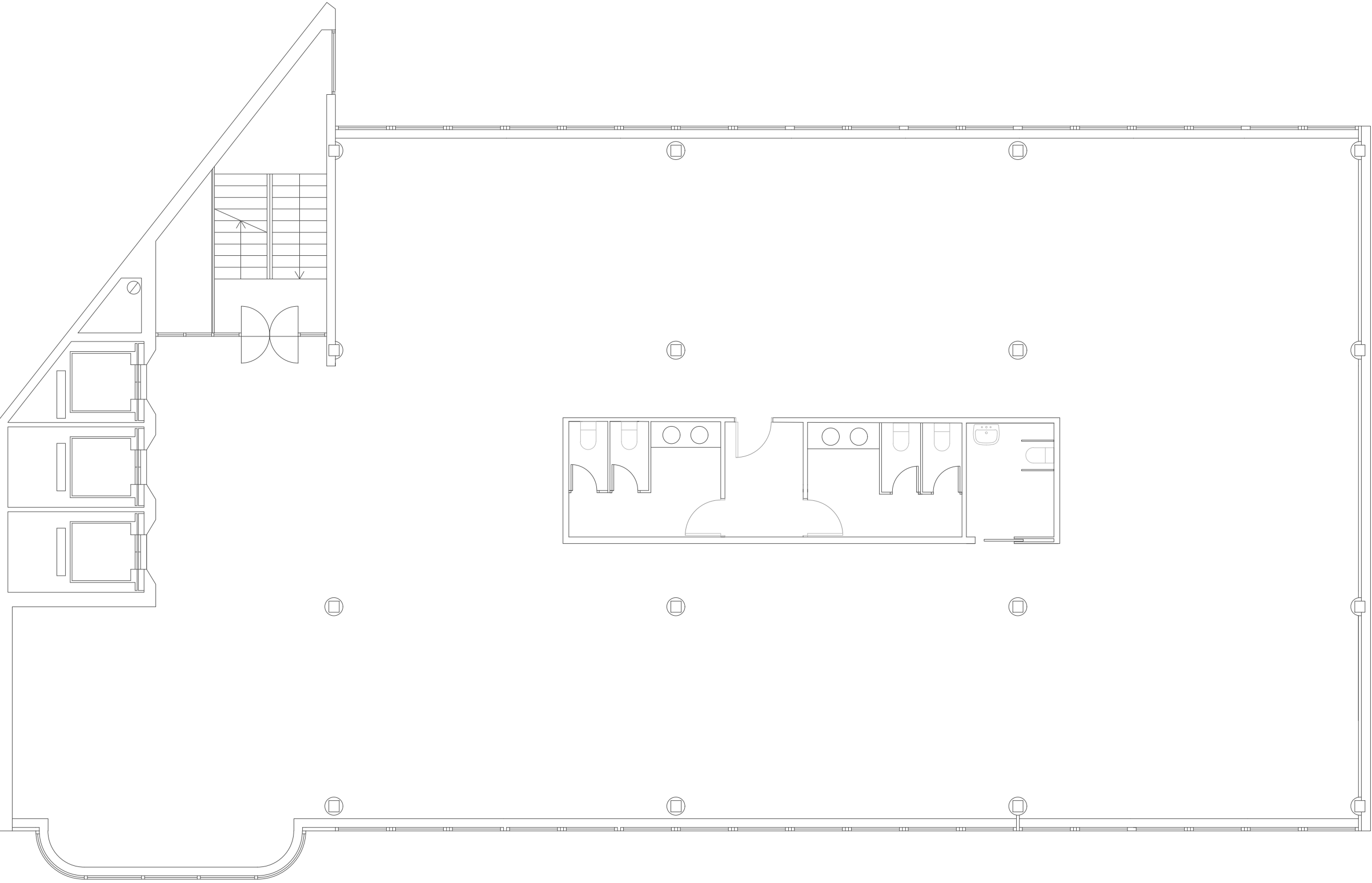
Se estima en un 10% del PEM total los gastos correspondientes a redacción de Proyectos y Dirección Facultativa, trabajos complementarios, tasas e impuestos, etc.

Mudanzas y traslados:

Los servicios de mudanzas y traslados de unidades tienen un coste de 150 € por cada puesto de trabajo trasladado, IVA no incluido, en cada movimiento entre edificios.

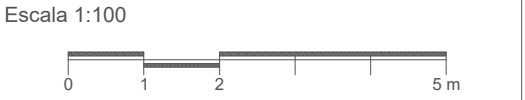


ANEXO 3. PLANO DE PLANTA 2ª INMUEBLE 1



TOTAL PLANTA 2

**SUP.
CONSTRUIDA**
498,50 m²



Planta 2



ANEXO 4. SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL: RPT Y ÁREAS ESPECIALES

Relación de puestos de trabajo y áreas especiales:

Servicio Público de Empleo Estatal

Puesto	Nivel	Uds
Director Territorial	N-30	1
Coordinador de Área	N-29	4
Jefe de Área	N-28	3
Jefe de Servicio	N-26	6
Jefe de Sección	N-22	5
Jefe de Negociado de Prestaciones	N-18	4
Auxiliar de Oficina de Prestaciones	N-14	4
TOTAL		27
ÁREAS ESPECIALES		
Sala de reuniones para 20 personas		1
Archivo vivo		14 m2



ANEXO 5. 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