



SEGUNDO EJERCICIO

SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL

26 de septiembre de 2026

Una Sociedad Mercantil Estatal (SME) es propietaria de un inmueble situado en el centro de una localidad española, con una superficie construida sobre rasante de 3.120 m², levantado sobre una parcela de aproximadamente 1.237 m², que ocupa una manzana completa.

El inmueble está integrado por dos edificios contiguos y físicamente unidos, construidos en dos fases diferenciadas en el tiempo:

- **Edificio principal (edificio antiguo)**, con una superficie construida sobre rasante de **1.598 m²**. Se trata de un edificio catalogado, construido en 1931 y cuya última rehabilitación se realizó en el año 1990.
Su configuración estructural responde a un sistema de muros de carga, por lo que no dispone de plantas diáfanas.
- **Ampliación del edificio (edificio nuevo)**, con una superficie construida sobre rasante de **1.522 m²**. Se trata de un edificio construido en 1975, adosado al anterior y unido físicamente a él como ampliación del conjunto, con características arquitectónicas y una apariencia exterior similares a las del edificio catalogado.
Aunque en la actualidad presenta una distribución compartimentada, su estructura permite considerarlo un edificio de planta funcional.



Edificio nuevo

Edificio antiguo

Los servicios técnicos de la Dirección General del Patrimonio del Estado (DGPE) están estudiando la posibilidad de adquirir a título oneroso la totalidad del inmueble o, alternatively, uno de los dos edificios que lo integran, con el fin de optimizar la situación inmobiliaria de la Administración General del Estado en la localidad.

En relación con el inmueble objeto de análisis, cabe destacar los siguientes aspectos:

- **Situación urbanística:** resulta de aplicación el Plan Especial de Ordenación, Protección y Actuación del Centro Histórico y el Catálogo de Elementos de Interés Histórico, Artístico y Ambiental.
 - **Clasificación de suelo:** Urbano.
 - **Calificación:** Sistema General de Equipamiento Público – Centro Administrativo.
 - **Uso principal:** Oficinas de la Administración.
 - **Usos compatibles:** equipamiento y uso comercial.
 - **Nivel de protección:**
 - **Edificio antiguo:** edificación catalogada con Nivel B de protección, correspondiente a Protección Tipológica, Grado 1. Se admiten obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento, restauración, consolidación, demolición de cuerpos añadidos, reconstrucción o restauración y rehabilitación para adecuar el edificio a su uso original.
 - **Edificio nuevo:** edificación no catalogada.
- **Estado actual:** Ambos edificios se encuentran comunicados interiormente a nivel de planta baja. El estado de conservación del conjunto es **deficiente**, siendo necesaria la ejecución de obras de rehabilitación.
- **Superficie construida:**

Plantas	Edificio antiguo (m ²)	Edificio nuevo (m ²)
Planta baja	558	602
Planta 1ª	520	460
Planta 2ª	520	460
SUP. CONSTRUIDA TOTAL	1.598	1.522

Ambos edificios cuentan con una planta bajo rasante, que alberga las instalaciones y un pequeño archivo. Esta superficie no se tendrá en cuenta en el presente supuesto.

- **Nivel de ocupación:**
 - **Edificio antiguo:** presenta un grado de ocupación muy reducido. En la actualidad, únicamente alberga una oficina de la SME con una plantilla de 15 trabajadores, y dependencias sindicales, ocupadas por 4 trabajadores. En total, se utilizan 400 m² de la planta baja.
 - **Edificio nuevo:** se encuentra completamente desocupado.

Está previsto el traslado inmediato de las dependencias sindicales y, en un plazo aproximado de 18 meses, el de la oficina de la SME a una nueva ubicación, lo que supondrá la desocupación íntegra del inmueble.

La tasación realizada para estudiar la posible adquisición del inmueble arroja los siguientes valores:

Edificio antiguo: 680.000 €

Edificio nuevo: 630.000 €

Total inmueble: 1.310.000 €

A efectos del presente supuesto, se considera viable la segregación urbanística y registral de los dos edificios, así como su funcionamiento independiente.

Situación de unidades de la AGE en la localidad

En primer lugar, los servicios de la Delegación de Economía y Hacienda de la localidad se encuentran distribuidos en dos inmuebles, uno de titularidad estatal y otro en arrendamiento:

1/Edificio en Paseo de Velázquez 17 (compartido con la AEAT), en el centro de la ciudad.

- Inmueble propiedad del Estado, cuenta con un adecuado estado de conservación.
- Está ocupado en total por 27 efectivos y alberga:
 - Dirección de la Delegación de Economía y Hacienda.
 - Secretaría General.
 - Intervención Territorial.
- La superficie ocupada es de 1.043 m², distribuidos de la siguiente manera:
 - Planta Baja (Registro): 146 m²
 - Plantas 4 y 5: 374 m² en cada una
 - Planta 6: 149 m²

2/Entreplanta del edificio sito en Calle Mayor 3.

- Inmueble de uso mixto (comercial en planta baja, oficinas en entreplanta y viviendas en las plantas superiores).
- Alberga a la Gerencia Regional del Catastro, compuesta por 36 efectivos en total.
- Está muy próximo al edificio de la SME.
- Ocupa una superficie de 2.250 m²
- En régimen de arrendamiento, supone un coste de 251.608 €/año, IVA incluido.

Por otra parte, existen **otras unidades de la AGE** que se encuentran en situación de **arrendamiento**:

3/Edificio en Calle Cervantes 7, a escasos metros del edificio de la sede principal de la SME.

- Usuario: Servicios de Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social
- Uso urbanístico: residencial, si bien actualmente está ocupado íntegramente por estas oficinas.
- Cuenta con una superficie construida de 1.104 m².
- El arrendamiento anual supone un importe de 165.498 €/año, IVA incluido.
- RPT: 52 puestos de trabajo.

4/Edificio en Calle Constitución 3, a las afueras de la ciudad.

- Usuario: Dirección Territorial de Comercio.
- Uso urbanístico: Equipamiento Privado.
- El local alquilado cuenta con una superficie de 100 m².
- El arrendamiento anual supone un importe de 14.317 €/año, IVA incluido.
- RPT: 5 puestos de trabajo.



Por último, en la localidad existen **otras unidades de la AGE** ubicadas actualmente en **inmuebles de dominio público o en bienes propios** de Organismos públicos. Son los siguientes:

5/Edificio sito en Calle de la Fuente 8, en una ubicación céntrica de la ciudad.

- Inmueble propiedad de la AGE, actualmente afectado a uso administrativo.
- Se trata de un edificio residencial, utilizado por servicios del Ministerio del Interior.
- La superficie ocupada es de 1.102 m².
- Total puestos de trabajo: 52 efectivos.
- El valor de mercado de dicho inmueble se estima en 1.400.000 euros.

6/Edificio sito en Calle Goya 22, en una ubicación céntrica de la ciudad.

- Inmueble propiedad de la AGE, actualmente afectado a uso administrativo.
- Se trata de un edificio residencial, ocupado por servicios del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes.
- La superficie ocupada es de 1.073 m², distribuidos en planta baja y planta primera.
- Total puestos de trabajo: 23 efectivos.
- El valor de mercado de dicho inmueble se estima en 1.300.000 euros.

7/Edificio sito en Calle Colón 5, situado en las afueras de la ciudad.

- Inmueble propiedad de la AGE, actualmente afectado a uso administrativo.
- Se trata de un edificio residencial, utilizado por servicios del Ministerio de Trabajo y Economía Social, ubicado a las afueras de la ciudad.
- La superficie ocupada es de 895 m², en la entreplanta del inmueble.
- Total puestos de trabajo: 27 efectivos.
- El valor de mercado de dicho inmueble se estima en 1.100.000 euros.

8/Edificio sito en Calle Nueva 10, en una ubicación céntrica de la ciudad.

- Inmueble propiedad de un Organismo Autónomo, actualmente destinado a uso administrativo.
- Se trata de un edificio residencial, utilizado por servicios del Ministerio de Política Territorial.
- La superficie ocupada es de 361 m².
- Total puestos de trabajo: 20 efectivos.
- El valor de mercado de dicho inmueble se estima en 500.000 euros.

SE PIDE:

Con el objetivo de optimizar la utilización de los inmuebles de la Administración General del Estado en la localidad, responda de forma razonada a las siguientes cuestiones:

1. Determine, a la vista de las necesidades existentes y de las características del inmueble objeto del supuesto, la alternativa que considere más conveniente: adquisición de la totalidad del inmueble o adquisición de uno de los dos edificios que lo integran.

El supuesto admite distintas alternativas de optimización, debiendo justificarse la solución adoptada atendiendo al conjunto de circunstancias planteadas.

2. En coherencia con la alternativa seleccionada, formule una propuesta de ocupación del inmueble, identificando las unidades administrativas que considere oportuno trasladar y justificando las superficies asignadas y los criterios de organización funcional adoptados.

Complemente dicha propuesta mediante una representación gráfica esquemática, sobre los planos aportados, de la organización por plantas de las distintas unidades, sin que sea necesario definir distribuciones interiores.

3. Para la alternativa seleccionada, realice un análisis económico y temporal de la propuesta formulada, estimando el coste total de la inversión y su periodo de recuperación, a partir de los costes de adquisición y rehabilitación y de los ahorros que puedan derivarse de la operación.

Analice asimismo los principales condicionantes temporales para la puesta en servicio del inmueble.

De acuerdo con la normativa de gestión patrimonial, responda de forma razonada a las siguientes cuestiones:

4. En caso de adquirirse el inmueble por la Administración General del Estado, indique si éste tendría inicialmente la naturaleza de bien de dominio público o de bien patrimonial.

5. Indique los supuestos en los que, conforme a la normativa de gestión patrimonial, puede acordarse la adquisición directa de un inmueble por la Administración General del Estado, y señale cuáles de ellos podrían resultar de aplicación al caso planteado.

6. En relación con la tasación correspondiente a la adquisición del inmueble, indique quién puede realizarla, qué órgano debe aprobarla y cuál es su plazo de validez.

7. Determine si el inmueble, una vez adquirido y destinado a alguna de las unidades administrativas señaladas en el enunciado, tendría la consideración de edificio administrativo conforme a la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Justifique la respuesta.

8. En el supuesto de que el inmueble adquirido fuera ocupado por unidades pertenecientes a distintos departamentos ministeriales, indique qué régimen de afectación podría establecerse y cuáles serían sus principales efectos.



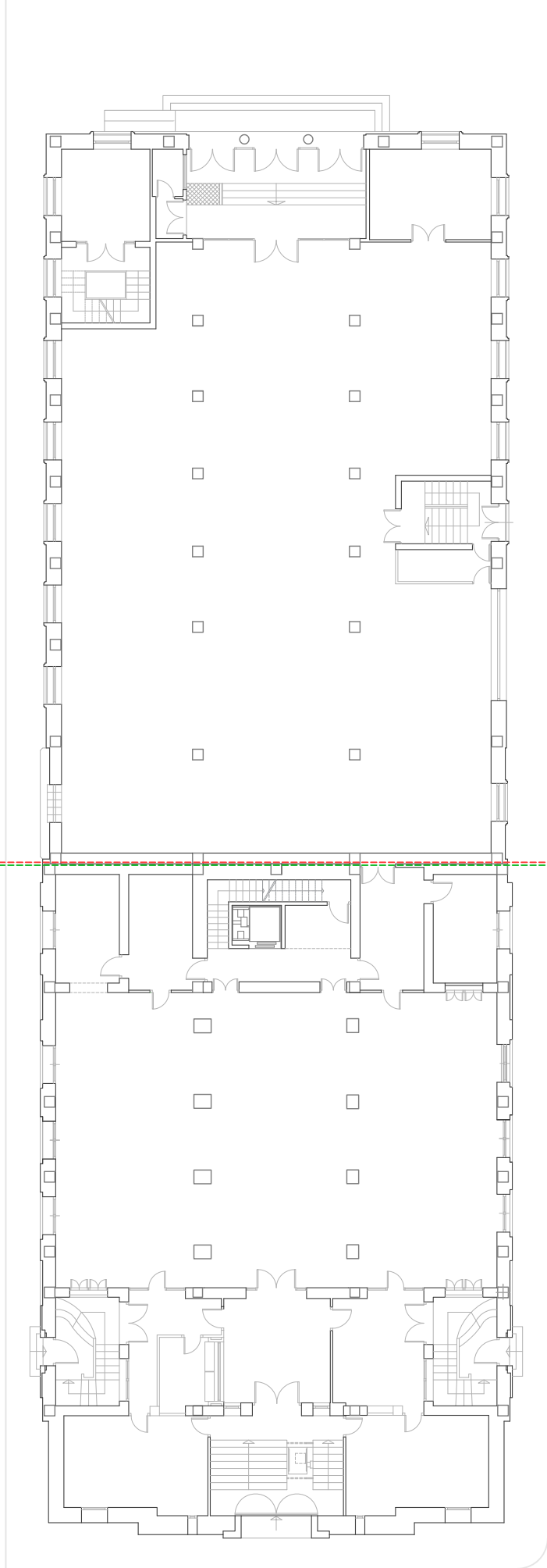
ANEXO 1 - INFORMACIÓN DE MERCADO

- Tras un análisis de oficinas de alquiler, se constata que el valor medio de las mismas es de:
Centro de la ciudad: 7,50 €/m²/mes. IVA incluido
Afueras de la ciudad: 6,00 €/m²/mes. IVA incluido
- Presupuesto de Ejecución Material estimado para obras de rehabilitación de edificios de oficinas en la localidad:
PEM obras sobre rasante: 1.600 €/m²
- Se estima en un 10% del PEM total los gastos correspondientes a redacción de Proyectos, Dirección Facultativa y trabajos complementarios, y tasas e impuestos.
- En el análisis no se tendrán en consideración los costes correspondientes a servicios de mudanzas y traslados de unidades.

ANEXO 2 - PLANIMETRÍA

Se aportan planos de planta del inmueble, en su configuración actual, sin representación de las distribuciones interiores.

PLANIMETRÍA DEL EDIFICIO. PLANTA BAJA



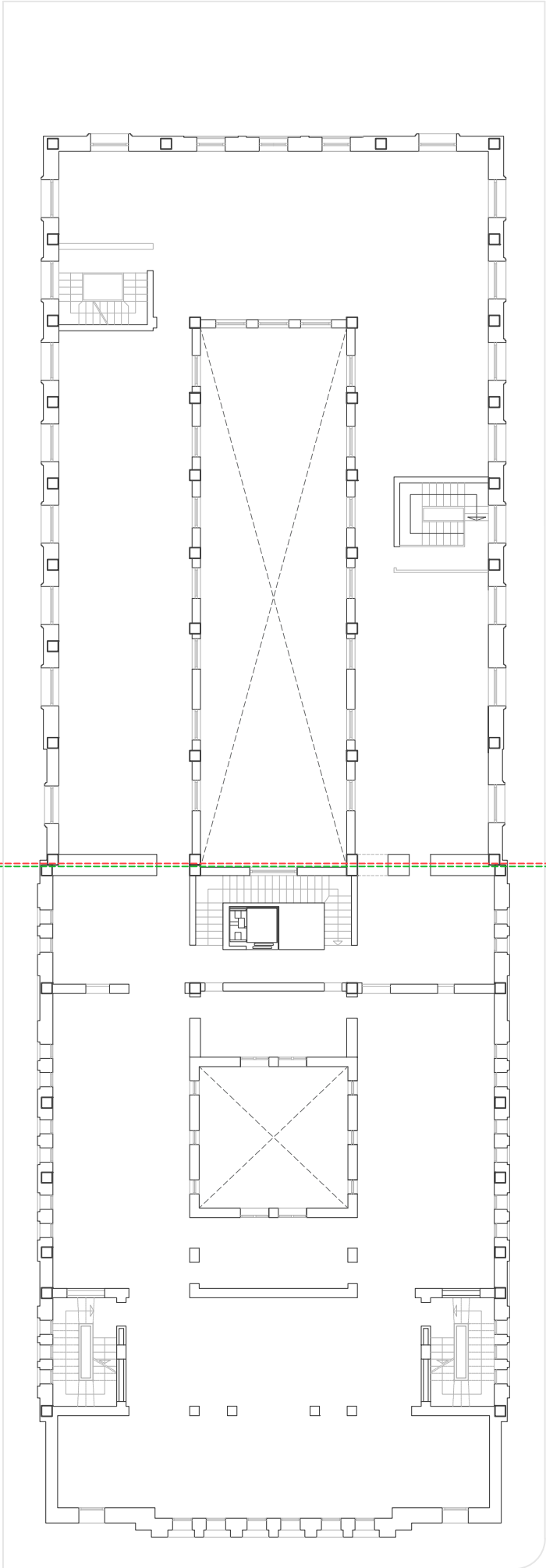
EDIFICIO NUEVO

EDIFICIO ANTIGUO

1m 2m 3m 4m 5m

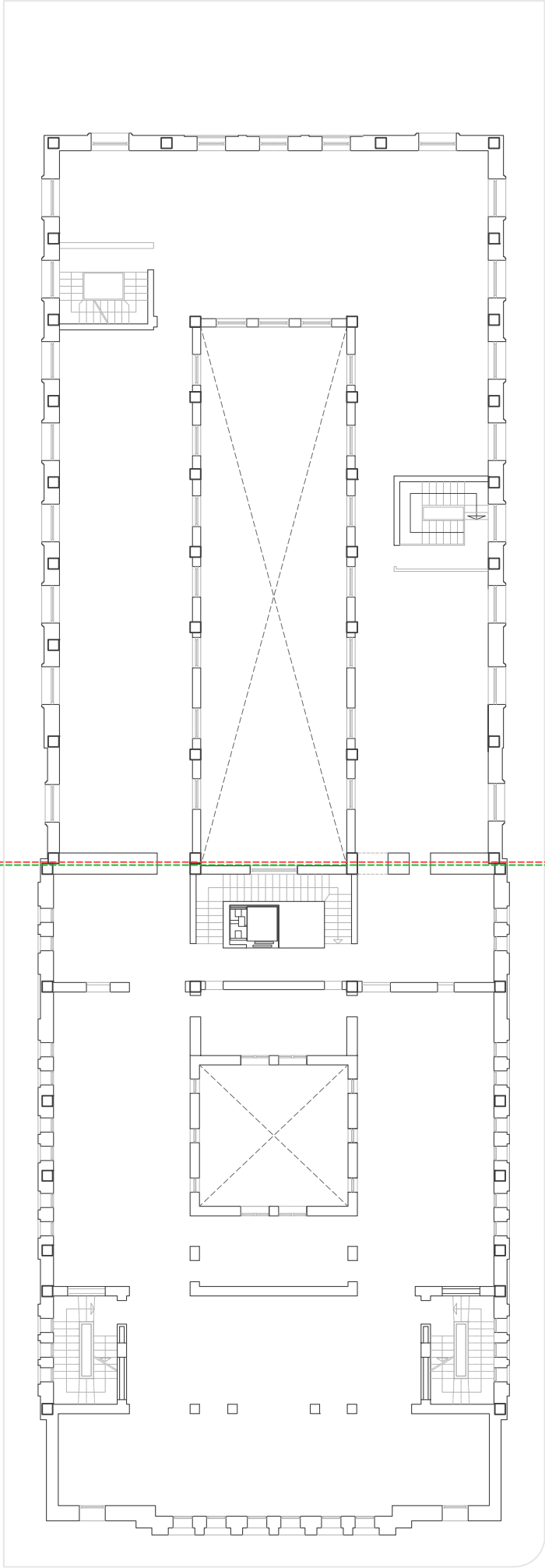
ESCALA 1:250

PLANIMETRÍA DEL EDIFICIO. PLANTA PRIMERA



EDIFICIO NUEVO — EDIFICIO ANTIGUO

PLANIMETRÍA DEL EDIFICIO. PLANTA SEGUNDA



EDIFICIO NUEVO — EDIFICIO ANTIGUO