



TERCER EJERCICIO – SUPUESTO PRÁCTICO SOBRE GESTIÓN PATRIMONIAL

14 de diciembre de 2019

La Dirección General XXX está integrada por tres Subdirecciones Generales, A, B y C

La Subdirección General A tiene la siguiente RPT:

| Puesto | Nivel | Uds |
|---------------------|---------|-----|
| Subdirector General | N-30 | 1 |
| Subdirector adjunto | N-29 | 1 |
| Consejeros Técnicos | N-28 | 1 |
| Jefe de Área | N-28 | 3 |
| Jefe de Servicio | N-26 | 6 |
| Jefe de Sección | N-24 | 7 |
| Administrativos | N-22-18 | 10 |
| Auxiliares | N-17-14 | 8 |
| TOTAL | | 37 |

La Subdirección General B tiene la siguiente RPT:

| Puesto | Nivel | Uds |
|---------------------|---------|-----|
| Subdirector General | N-30 | 1 |
| Subdirector adjunto | N-29 | 1 |
| Consejeros Técnicos | N-28 | 1 |
| Jefe de Área | N-28 | 4 |
| Jefe de Servicio | N-26 | 5 |
| Jefe de Sección | N-24 | 9 |
| Administrativos | N-22-18 | 11 |
| Auxiliares | N-17-14 | 6 |
| TOTAL | | 38 |

En los últimos años, el incremento de la carga de trabajo provocado por una mayor demanda social y el aumento de la atención al público ha supuesto que la CECIR (Comisión Interministerial de Retribuciones) apruebe una modificación de las RPT (Relación de Puesto de Trabajo) de las subdirecciones A y B, de tal modo que a la subdirección A se incorporarán: 1 nueva Jefatura de Área, 1 Jefatura de Servicio, 1 Jefaturas de Sección y 3 nuevos administrativos y a la subdirección B: 1 nueva Jefatura de Área, 1 Jefatura de Servicio, 2 Jefaturas de Sección, 4 nuevos administrativos y 2 nuevos auxiliares.

Por su parte, el Ministerio del que dependen orgánicamente estas subdirecciones tiene un gran interés en potenciar las competencias y funciones de estas unidades administrativas.

Además de las RPT se adjunta en **anexo 1 las necesidades especiales de cada subdirección.**

En la actualidad dichas subdirecciones ocupan dos inmuebles afectados al Ministerio CCC del que dependen.

El primer inmueble A, en el que está la subdirección A está ubicado en una zona céntrica de la ciudad y ocupa 1.000,98m² construidos. Se trata de un edificio con estructura mixta de pilares y muros de carga y cerramiento con bloque de hormigón prefabricado. Construido en los años 80, originalmente fue concebido como nave y se rehabilitó de forma integral hace 10 años para adecuarlo al uso administrativo. Se adjunta documentación gráfica en **el anexo 3** (Sin reflejar la tabiquería interior que existe en la actualidad). Se encuentra en buen estado de conservación en consonancia con la rehabilitación antes señalada.

EL segundo inmueble B en el que está implantada la subdirección B está ubicado cerca del inmueble A en la misma zona céntrica de la ciudad y tiene una superficie de 884,00 m² construidos. Se trata de un edificio de estructura reticular de pilares y cerramiento ligero, construido a finales de los años 90 y ubicado en la planta primera de un edificio de uso exclusivo oficinas. Su estado de conservación es aceptable, aunque solo se han realizado en él actuaciones de mantenimiento. Se adjunta documentación gráfica en **el anexo 4** (Sin reflejar la tabiquería interior que existe en la actualidad).

El ministerio CCC ha realizado un primer análisis en el que considera que es poco viable la implantación de los nuevos efectivos en las sedes que ocupan en la actualidad y señala además las dificultades e inconvenientes que ha supuesto la actual situación en dos edificios separados. En consecuencia ha considerado la posibilidad de una implantación de las dos subdirecciones A y B con sus nuevos efectivos, en un único inmueble, buscando para ello aquellos que cumplan:



situación céntrica, buen transporte público, posibilidad de zona para atención al público y para archivo, así como adecuada superficie.

Como inmueble idóneo proponen un edificio: **el inmueble C**, que cumple en general con las expectativas señaladas, aunque la ubicación no es céntrica, y tiene una superficie de: 2.251,66 m². Se trata de un edificio de oficinas de uso exclusivo, bien conservado y que se ocuparía en régimen de arrendamiento. Se oferta una renta inicial de 20 €/m²/mes, con un periodo de duración de cuatro años. El ministerio CCC ha realizado un estudio de mercado de la zona y concluye que la oferta de arrendamiento está dentro de los baremos de las ofertas de alquiler actuales. El inmueble consta de planta baja, primera y segundas. Se adjunta documentación gráfica de este inmueble C en **el anexo 5** (Sin reflejar la tabiquería interior que existe en la actualidad).

Se solicita a la Dirección General de Patrimonio informe técnico sobre la idoneidad de implantar las subdirecciones en el nuevo edificio en régimen de alquiler, o la posibilidad de ubicar a los nuevos efectivos en las sedes actuales.

La D.G.P. conoce que recientemente ha quedado desocupado un **inmueble D**, en el cual se ubicaba una unidad administrativa que ha sido trasladada. Dicho inmueble podría adscribirse sin problema al Ministerio CCC y está también ubicado en zona céntrica no lejos de las actuales sedes, se encuentra en buen estado y tiene una estructura de muros de carga.

Tiene una superficie construida de 1.301,95 m². Por lo que en dicho informe analiza también la posibilidad de trasladar solo a una de las subdirecciones a este inmueble D, del cual se adjunta documentación gráfica en **el anexo 6 (Sin reflejar la tabiquería interior que existe en la actualidad)**

Se pide:

1. Justificar motivadamente cual de las tres soluciones analizadas (nuevo edificio en alquiler, redistribución de las actuales sedes o traslado de solo una de las subdirecciones) es la más adecuada para las necesidades planteadas y para una gestión inmobiliaria eficiente en aras de los intereses de la AGE.
2. Motivos por los que se desestiman las otras soluciones no elegidas

Dar respuesta a las cuestiones planteadas de forma resumida en la hoja de respuestas que será objeto de lectura pública y el desarrollo justificativo de ambas preguntas se realizará en hojas aparte.

3. En coherencia con la respuesta dada a las cuestiones anteriores, realizar un esquema gráfico de implantación de la solución elegida, indicado de forma aproximada, las zonas especiales (zona de atención al público, archivo, aulas, salas de reuniones...), zonas de despachos individuales o compartidos con indicación de los niveles administrativos de los puestos, zonas de oficina el pool, áreas de circulación, aseos, etc.

El desarrollo justificativo de esta pregunta se realizará exclusivamente en hojas aparte.



HOJA-RESUMEN DE RESPUESTAS (SUPUESTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL):

Pregunta 1

| Solución elegida para dar servicio a las necesidades planteadas por la D.G. XXX | MOTIVOS |
|---|---------|
| | |

Pregunta 2

| Soluciones desestimadas | MOTIVOS |
|-------------------------|---------|
| | |
| | |



ANEXO 1. PROGRAMAS DE NECESIDADES

• **SUBDIRECCIÓN GENERAL A**

| Puesto | Nivel | Uds |
|---------------------|---------|-----------|
| Subdirector General | N-30 | 1 |
| Subdirector adjunto | N-29 | 1 |
| Consejeros Técnicos | N-28 | 2 |
| Jefe de Área | N-28 | 3 |
| Jefe de Servicio | N-26 | 6 |
| Jefe de Sección | N-24 | 7 |
| Administrativos | N-22-18 | 10 |
| Auxiliares | N-17-14 | 8 |
| TOTAL | | 37 |

Aumentará en 6 efectivos

| | |
|--|---------------------------------|
| III. ÁREAS NECESIDADES ESPECIALES | |
| espera y atención de público | 120 m2 útiles (sup. aproximada) |
| aula de formación con capacidad p/15 p. | |

• **SUBDIRECCIÓN GENERAL B**

| Puesto | Nivel | Uds |
|---------------------|---------|-----------|
| Subdirector General | N-30 | 1 |
| Subdirector adjunto | N-29 | 1 |
| Consejeros Técnicos | N-28 | 1 |
| Jefe de Área | N-28 | 4 |
| Jefe de Servicio | N-26 | 5 |
| Jefe de Sección | N-24 | 9 |
| Administrativos | N-22-18 | 11 |
| Auxiliares | N-17-14 | 6 |
| TOTAL | | 38 |

Aumentará en 10 efectivos

| | |
|--|---|
| III. ÁREAS NECESIDADES ESPECIALES | |
| Sala de reuniones para aprox 10 pers | 2 ud |
| Zona de archivo vivo | 50 m ² útiles (sup aproximada) |



ANEXO 2. ORDEN DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS POR LA QUE SE APRUEBAN LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE REFERENCIA

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 posibilite 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 deben 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, entendiéndose 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 m²
- Niveles 29-28 (despacho) 13 m²
- Resto de puestos de trabajo (promedio)..... 9 m²

El resto de áreas de trabajo y las áreas especiales, entendiéndose 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



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

Resolución de 6 de marzo de 2019 de la Subsecretaría
(B.O.E. Nº 60 de 11 de marzo)

ANEXO 3. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE Nº A.



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

Resolución de 6 de marzo de 2019 de la Subsecretaría
(B.O.E. Nº 60 de 11 de marzo)

ANEXO 4. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE Nº B



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

Resolución de 6 de marzo de 2019 de la Subsecretaría
(B.O.E. Nº 60 de 11 de marzo)

ANEXO 4. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE Nº C.



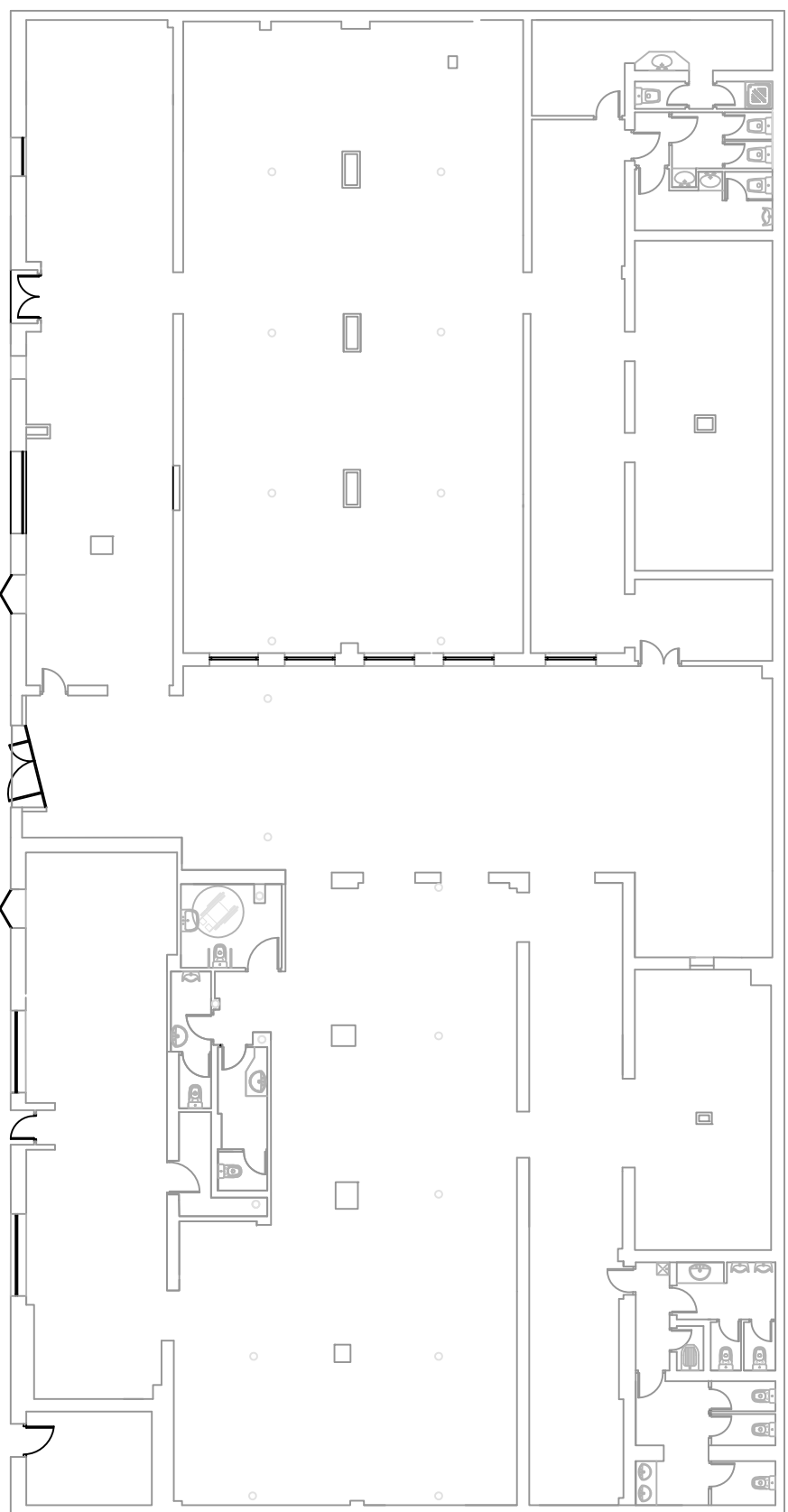
MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

Resolución de 6 de marzo de 2019 de la Subsecretaría
(B.O.E. Nº 60 de 11 de marzo)

ANEXO 4. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE Nº D.

ANEXO 3. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE A

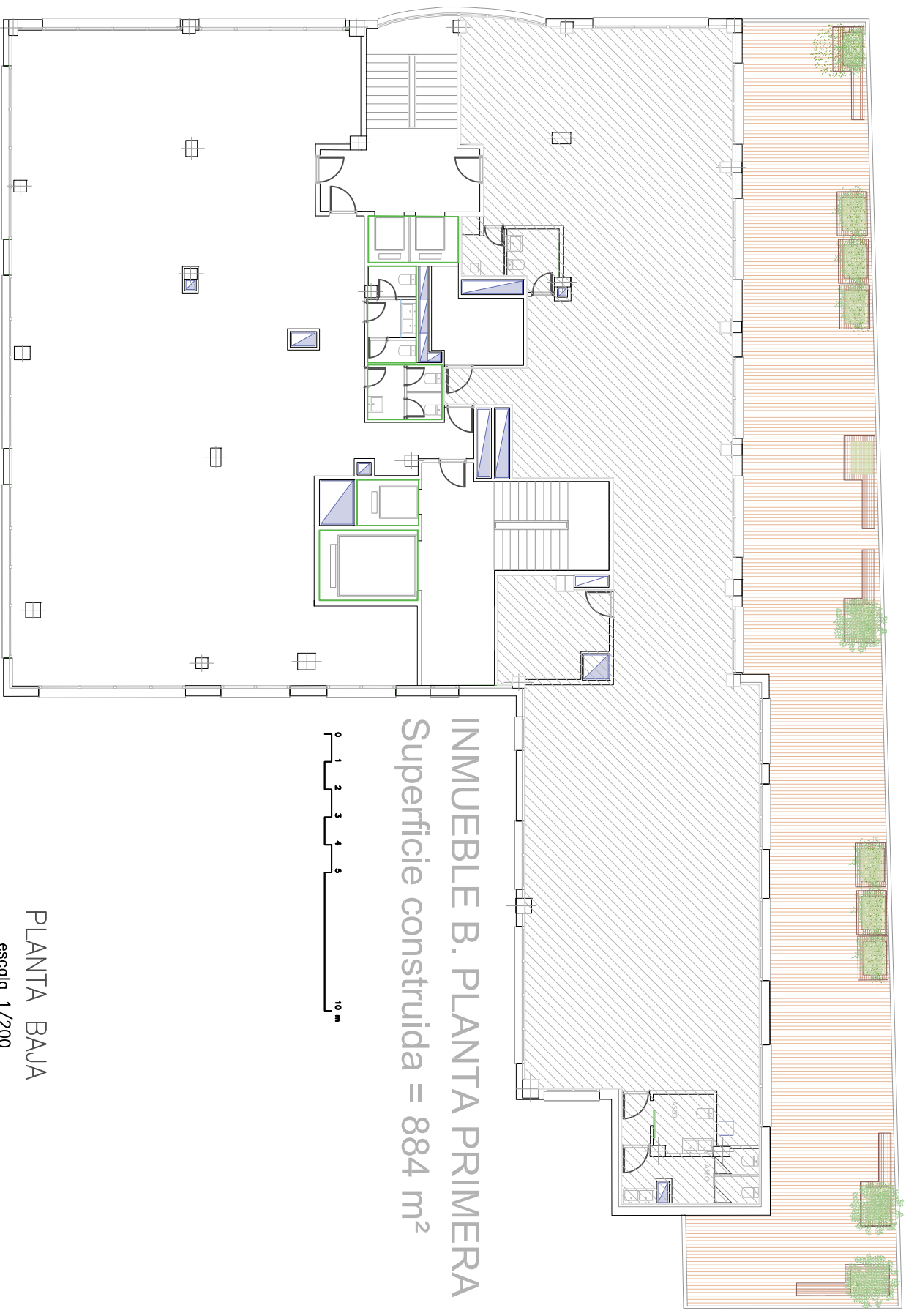


INMUEBLE A. PLANTA BAJA
Superficie construida = 1.000,98 m²

PLANTA BAJA
escala 1/200



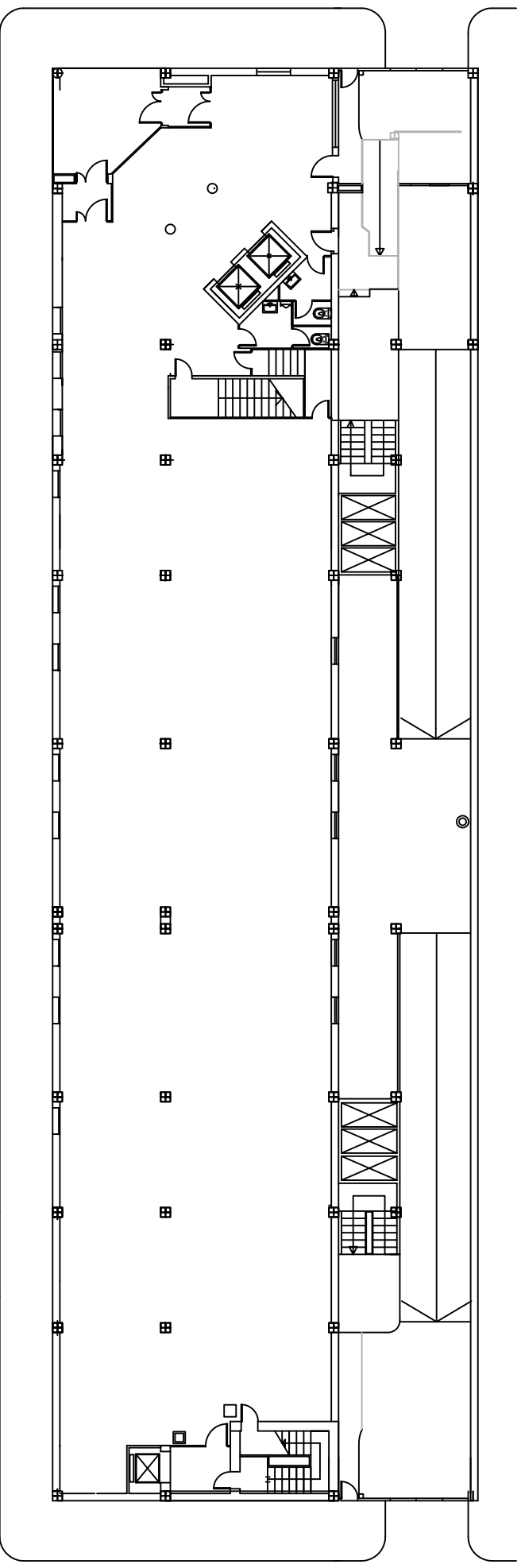
ANEXO 4. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE B



PLANTA BAJA

escala 1/200

ANEXO 5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE C

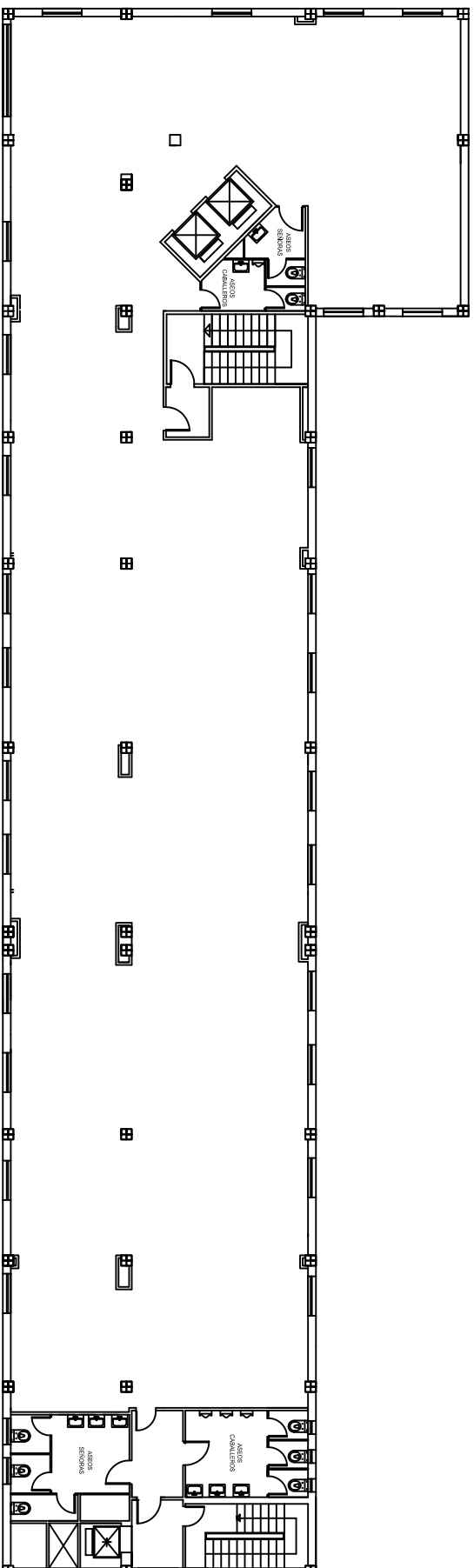


PLANTA BAJA
escala 1/250

INMUEBLE C. PLANTABAJA
Superficie construida = 697,46 m²



ANEXO 5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE C



PLANTA PRIMERA

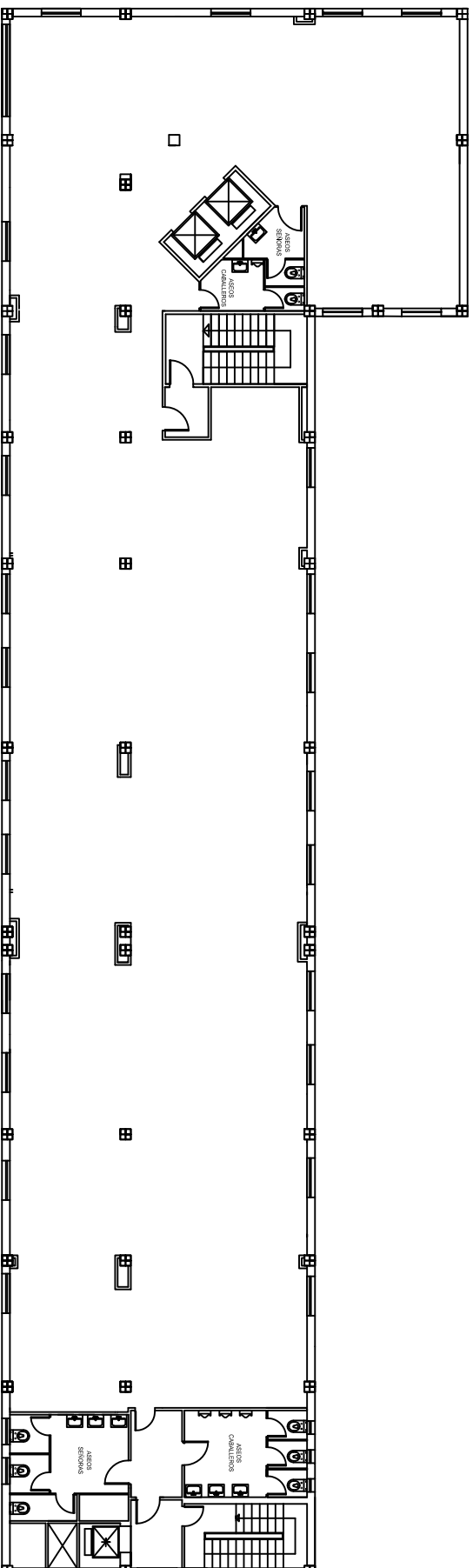
escala 1/250

INMUEBLE C. PLANTA PRIMERA

Superficie construida = 777, 10 m²



ANEXO 5. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE C

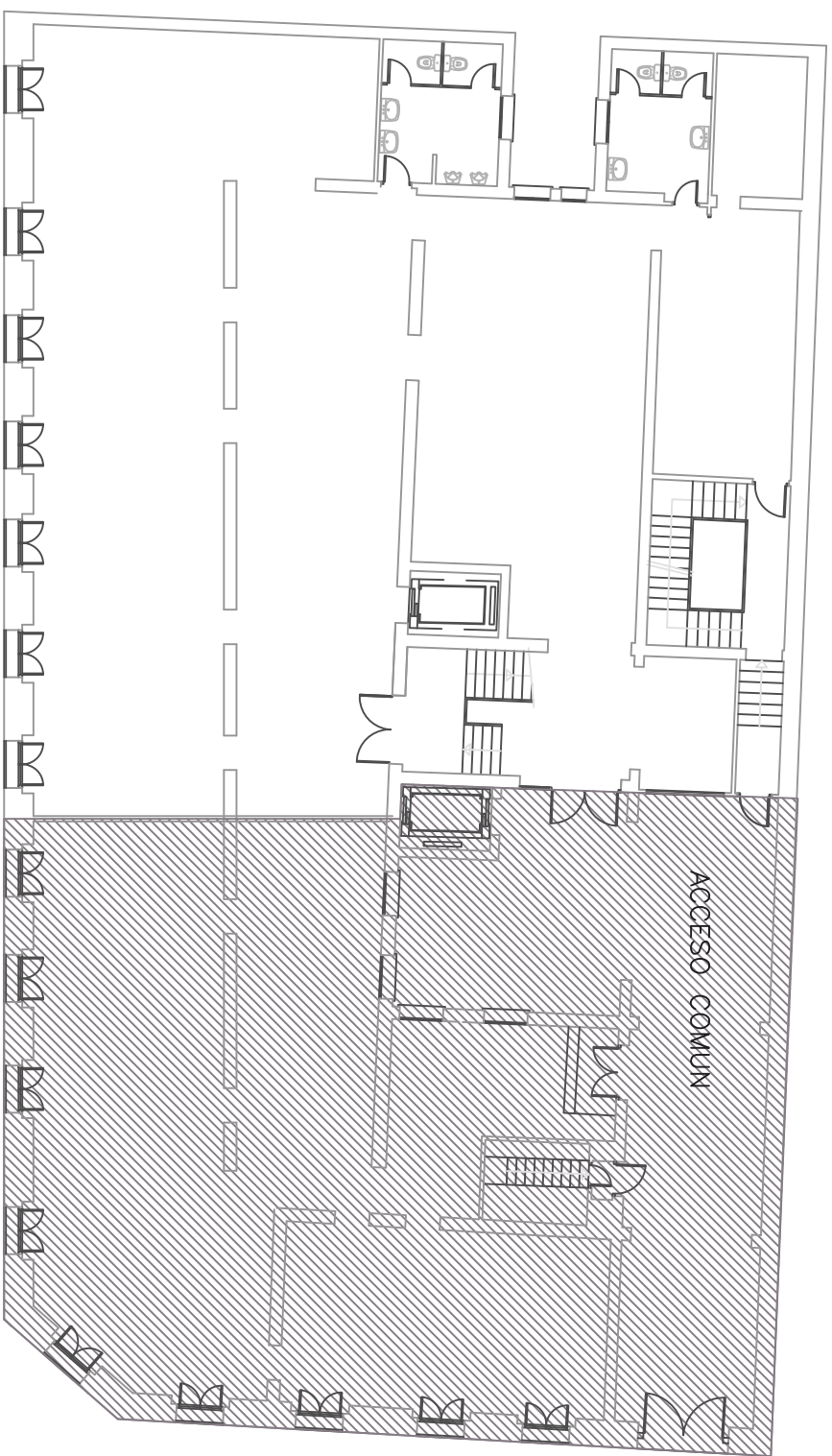


PLANTA SEGUNDA
escala 1/250

INMUEBLE C. PLANTA SEGUNDA
Superficie construida = 777, 10 m²



ANEXO 6. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE D

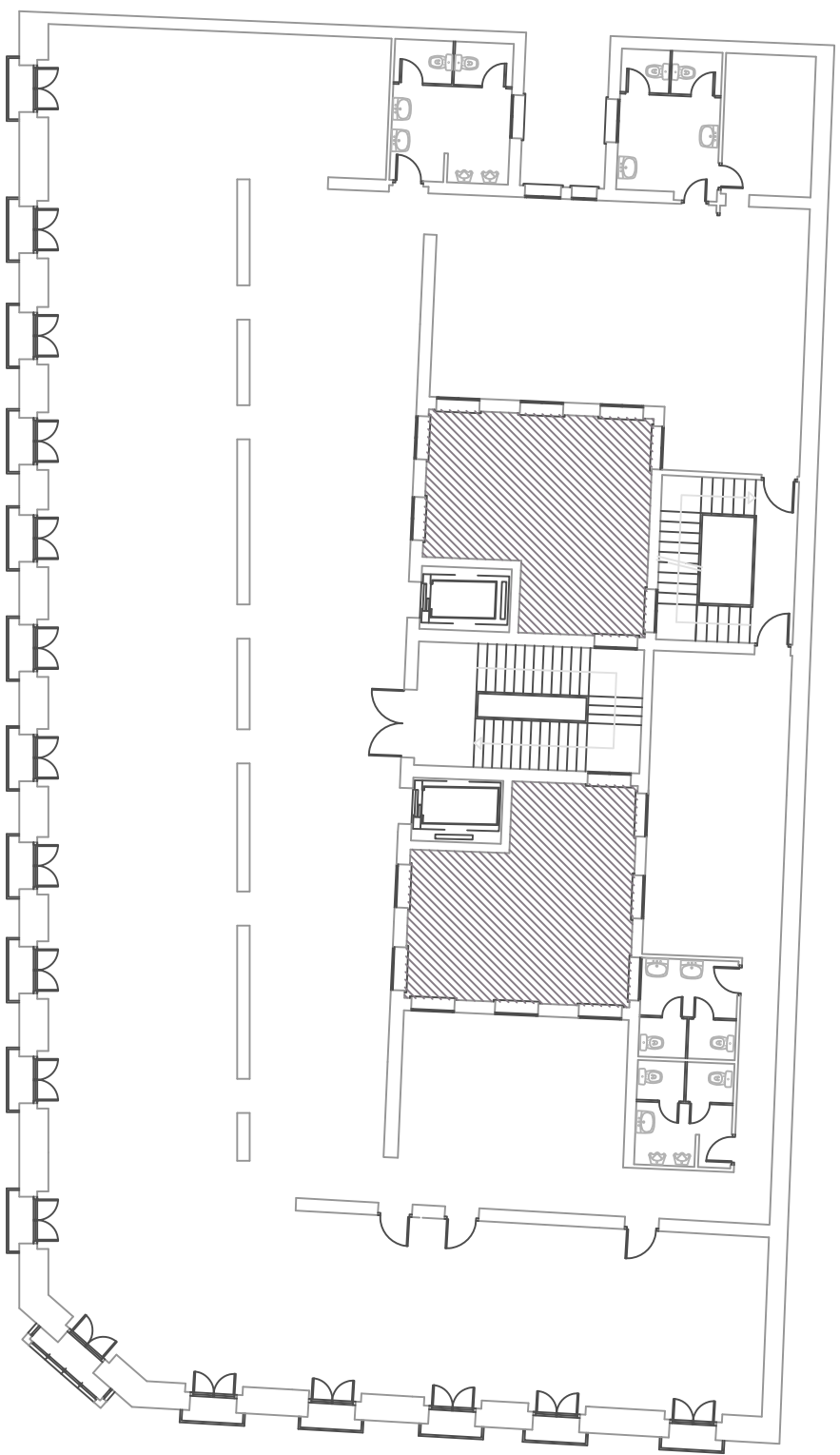


INMUEBLE A. PLANTA BAJA
Superficie construida = 466,72 m²

PLANTA BAJA
escala 1/200



ANEXO 6. DESCRIPCIÓN GRÁFICA INMUEBLE D



INMUEBLE D. PLANTA PRIMERA
Superficie construida = 835,28 m²

PLANTA PRIMERA
escala 1/200

