



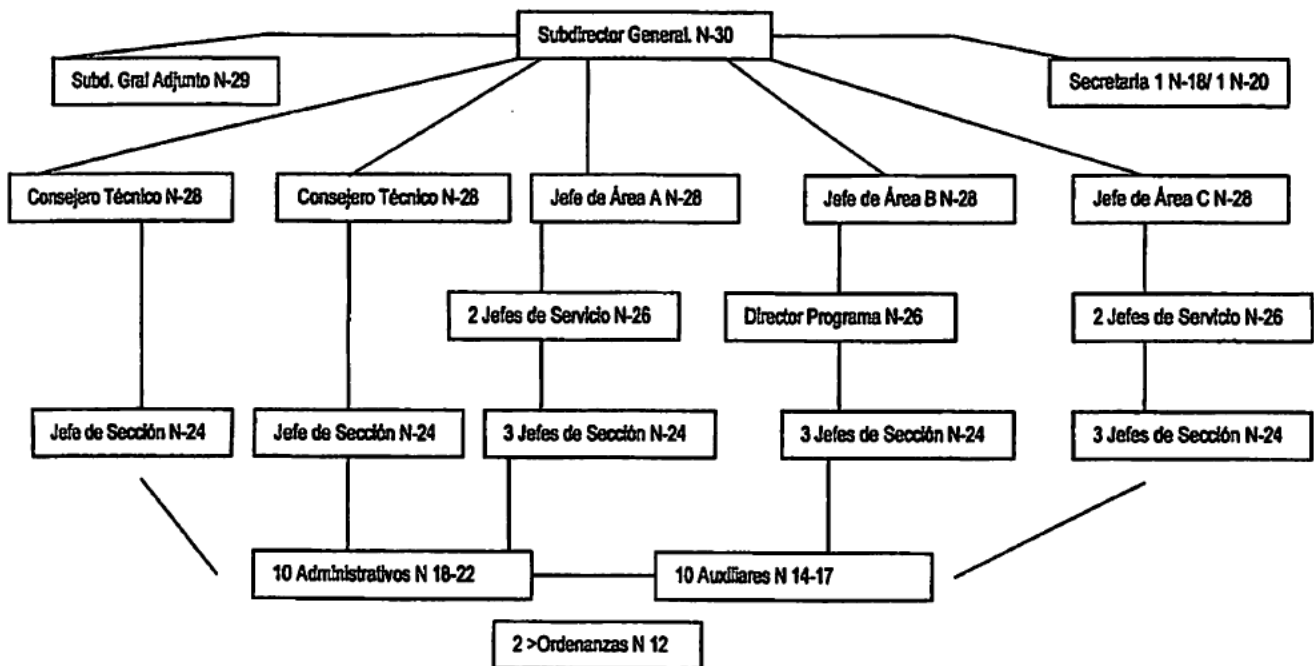
20 de diciembre de 2006.

Pongan su nombre, apellidos y DNI en TODAS las hojas.

Al finalizar el ejercicio, introduzcan las hojas dentro del sobre.

ENUNCIADO DEL CUARTO EXAMEN SUPUESTO DE GESTION PATRIMONIAL INMOBILIARIA

La Subdirección General XXXXXXXX cuyo organigrama es el siguiente:



Ocupa en régimen de arrendamiento las plantas baja (525 m² construidos) y primera (450 m² construidos) de un inmueble construido en 1965, situado en el centro de la ciudad MMMM, perteneciente a la Sociedad Mercantil KKKK. Después de sucesivas prórrogas, la renta satisfecha anualmente, ya Incrementada con el IPC, es de 76.050 €, sin IVA.

En el último trienio, el incremento de la carga de trabajo, provocado por una demanda social y una atención al público crecientes, la CECIR (Comisión Ejecutiva de la Comisión Interministerial de Retribuciones) acaba de aprobar una modificación de la RPT (Relación de Puestos de Trabajo) de la unidad objeto de estudio, Incorporándose a la misma 1 nueva Jefatura de Área, 2 Jefaturas de Servicio, 3 Jefaturas de Sección y 5 nuevos administrativos. El Ministerio, del que la Subdirección depende orgánicamente, tiene un gran interés en potenciar las competencias y funciones de la citada Unidad, acercando y facilitando a la ciudadanía una buena imagen de la prestación que la misma realiza. El Ministerio dispone de los medios económicos suficientes y está dispuesto a volcarlos en el servicio, considerado proyecto pionero y prioritario.

Después de esta aprobación la RPT de la Unidad es la que a continuación se recoge:

Subdirector	N-30	1
Subdirector Adjunto	N-29	1
Consejeros técnicos	N-28	2
Jefes de área	N-28	5
Director de Programa	N-26	1
Jefe de Servicio	N-26	6
Jefe de Sección	N-24	14
Administrativos	N-22-18	15
Auxiliares	N-17-14	12

Debido al vencimiento del contrato 31/01/2007 y conociendo las necesidades de espacio de la Subdirección, la sociedad KKKK ha ofertado anexionar al actual local otro de su propiedad de 345 m² útiles, en planta baja que ha quedado recientemente vacante.

KKKK propone la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, con fecha 1 de febrero 2007, por un periodo de 5 años, revisión anual de la renta, conforme al IPC y tres prórrogas más, potestativas para el arrendatario. El local a arrendar es el resultado de agregar al local de 975 m², el de 345 m². La renta solicitada por la propiedad es de 148.740 €/año, IVA Incluido. Los gastos de Comunidad, a razón de 600 € mes más IVA, correrían a cargo del arrendatario. La Sociedad Mercantil KKKK se compromete a realizar la obra para comunicar los dos locales en planta baja. No obstante, el inmueble requiere de una serie de actuaciones tanto para adaptarse a la normativa de accesibilidad y de protección contra incendios, como para actualizar la imagen del servicio que se presta al ciudadano, valoradas por los técnicos en 300 €/m² construido, de ejecución material, que deberán de ser satisfechos por el arrendatario, y que la propiedad se compromete a autorizar.

Consultado el mercado disponible se han encontrado las MUESTRAS que se adjuntan en el ANEXO I

Se pide:

- A. Que exponga de forma ordenada, esquemática y breve el procedimiento que debería de seguirse para la toma de decisiones, en lo relativo a qué ubicación es la óptima para alojar la Unidad Administrativa objeto de estudio (*Este esquema será el único que se proceda a exponer durante la pública lectura del supuesto aquí planteado*)
- B. Que realice el Informe pertinente centrándose, no tanto en los resultados numéricos, como en los conceptos, y criterios que deben de guiar su análisis,
1. Estudiar la idoneidad o no de permanecer en el local arrendado a la Sociedad KKKK.
 2. Determinar y razonar cual sería la oferta más interesante de las disponibles en mercado, en caso de no ser conveniente celebrar una novación del contrato existente.
 3. Señalar qué consideraciones y procedimientos habría que adoptar en ambos casos.
 4. En aras de una gestión inmobiliaria eficiente para los intereses generales del Estado, ¿qué otras alternativas podrían sugerirse?

ANEXO

MUESTRAS

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN	INMUEBLE DISPONIBLE	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REFORMA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	RENTA	RENTA UNITARIA	V EN VENTA	GASTOS DE COMUNIDAD	OBSERVACIONES
ENSANCHE, CALLE ANCHA	EDIFICIO MIXTO VIVIENDA / OFICINA	PLANTA BAJA, 1ª Y 2ª	1950	SIN REFORMA	REGULAR	185.832 €			INCLUIDOS	
CENTRO	EDIFICIO EXCLUSIVO, PLANTA BAJA + 3	EDIFICIO COMPLETO	1930	REFORMA INTEGRAL 2000	MUY BUENO		14,86	3.625.000 €		
			1955		BUENO	11,50 €/m2 mes	13,91			
CENTRO	EDIFICIO VIVIENDAS	PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y 1ª	2005		EXCELENTE	16,6 €/m2 mes	17,6		INCLUIDOS	
PARQUE EMPRESARIAL	EDIFICIO MIXTO, INDUSTRIAL / OFICINAS	PLANTA BAJA, 1ª, 2ª, 3ª AL COMPLETO	1995		BUENO	10,5 €/m2 mes	12,18		1500 €/mes	
CASCO. CALLE ESTRECHA	EDIFICIO HISTÓRICO REHABILITADO, SEDE DE UNA IMPORTANTE INSTITUCIÓN	PLANTA BAJA 725 m2 ENTREPLANTA 180 m2		REFORMA INTEGRAL 2006	LOCAL DIÁFANO EN ESTRUCTURA	8 €/m2 mes	8,35	1.900.500 €	INCLUIDOS	La propiedad no correría a cargo con las obras de acondicionamiento, estimadas en 400 €/m2

AT ÁREA DE TRABAJO (INCLUYE CIRCULACIÓN SECUNDARIA)	MÓDULOS AÑO 89	MÓDULOS ANTERIORES	MÓDULOS NUEVOS	PROMED. m ² /pers.	CALCULO NECES.
--	----------------	--------------------	----------------	-------------------------------	----------------

MINISTRO	345	345	345	*1	
SECRETARIO DE ESTADO	270	270	270	*1	
SUBSECRETARIO	240	240	240	*1	
DIRECTOR GENERAL (DESPACHO)	60	51	30		
NIVEL 30 (DESPACHO)	45	40	18		
NIVELES 28-29 (DESP. INDIV.)	30	26	13	14	
NIVELES 9-27 (PROMEDIO)	(7,5 - 22,5) 15	(6,5 - 20) 13,5	9		

SUBTOTAL AT				14	
--------------------	--	--	--	-----------	--

*1 Pendiente de revisar a la baja

AE ÁREAS ESPECIALES	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.
----------------------------	---------------	-------------------------------

AE1: USOS ASOCIADOS, DEPENDIENTES O INTEGRADOS		1,5
SALAS DE JUNTAS / REUNIONES	1,80 - 2 m²/PLAZA	0,6
SALA DE ESPERA / VISITAS	1,75 m²/PLAZA	0,4
LOCALES TÉCNICOS (INFORMÁTICA, DELINEACIÓN, TELECOM., REPROGRAFÍA)		0,5
AULAS DE FORMACIÓN	2 m²/PLAZA	*2
BIBLIOTECA	DISPONER DE ARCHIVERO EN RPT 4 - 5 m ² cada 1,000 ud	

AE2: USOS COMPLEMENTARIOS		*2
SALA DE USOS MÚLTIPLES (SALÓN DE ACTOS, EXPOSICIONES)	1,20 m²/PLAZA	*2
CAFETERÍA	NO EN NUEVOS EDIFICIOS	*2

AE3: ARCHIVOS Y ALMACENES		1
ARCHIVOS VIVOS (NO PERSONAL)	JUSTIFICAR SEGÚN NECESIDADES	1
ARCHIVOS MUERTOS	SUPRIMIR	0
ALMACÉN MATERIAL / MOBILIARIO	JUSTIFICAR SEGÚN NECESIDADES	0,25

AE4: RECINTOS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO		*2
ATENCIÓN AL PÚBLICO	JUSTIFICAR SEGÚN AFLUENCIA	*2

AE5: OTROS LOCALES		0,15
BOTIQUÍN / SERV. MÉDICO	A PARTIR DE 50 PERSONAS, 12 m ²	*2
MANTENIMIENTO, SEGURIDAD, CONDUCTORES		0,15

SUBTOTAL AE		* 2,65
--------------------	--	---------------

* 2 AÑADIR SEGÚN NECESIDAD: AULAS DE FORMACIÓN, BIBLIOTECA, SALAS DE USOS MÚLTIPLES, ATENCIÓN AL PÚBLICO, OTROS LOCALES

SZ SUPERFICIE UTILIZABLE	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.	% SC	% SOBRE SZ	CALCULO NECES.
PARTICIONES INTERIORES, PILARES	1,07 x (AT+AE)				

ASI AREAS DE SERVICIOS E INSTALACIONES	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.	% SC	% SZ
ASEOS COLECTIVOS	0,032 x (AT+AE)	0,5		
OFICIOS DE LIMPIEZA		0,1		
INSTALACIONES DE PLANTA	0,02 x (AT+AE)	0,33		

SUBTOTAL ASI		0,91			
---------------------	--	-------------	--	--	--

AC ÁREAS DE CIRCULACIÓN	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.	% SC	% SZ
--------------------------------	---------------	----------------------------------	------	------

AC₀: NÚCLEOS VERTICALES DE COMUNICACIÓN		1,5			
ASCENSORES	0,03 x (AT+AE)	0,50			
ESCALERAS	0,03 x (AT+AE)	0,50			
DISTRIBUIDORES DE PLANTA	0,03 x (AT+AE)	0,50			

AC₁: CIRCULACIÓN PRIMARIA		2,5			
CIRCULACIÓN PRIMARIA	0,15 x (AT+AE)	2,48			

SUBTOTAL AC		4,0			
--------------------	--	------------	--	--	--

SU SUPERFICIE ÚTIL	AT+AE+ASI+AC	21,4			
---------------------------	---------------------	-------------	--	--	--

Sc SUPERFICIE DE CERRAMIENTO	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.	% SC	% SZ
GRUESO DE CERRAMIENTO	0,035 x SU	0,75		
GRUESO DE NÚCLEOS DE COMUNICACIONES VERTICALES	0,020 x SU	0,43		

SUBTOTAL Sc		1,2			
--------------------	--	------------	--	--	--

SC SUPERFICIE CONSTRUIDA	SZ+ASI+AC+Sc	6,1			
-------------------------------------	---------------------	------------	--	--	--