

GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

1. Elaborar propuesta justificada de la actuación, a favor de una gestión inmobiliaria eficiente.

1. CONSIDERACIONES GENERALES. Con carácter previo a un estudio de necesidades espaciales y económico, es necesario tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- a. Las variables normales en este tipo de ejercicios son el factor superficie y el factor económico. En este caso concreto debemos añadir el factor seguridad.
- b. La urgencia es reubicar la Oficina Comercial. El resto de traslados, en su caso, se propondrán si resultan beneficiosos para los intereses de la Administración, como consecuencia del estudio espacial y económico.
- c. Para el resto de unidades administrativas, el primer paso será tantear si los inmuebles ocupados actualmente presentan una ocupación adecuada o subestándar, de acuerdo con la Orden de 11 de abril de 2013 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 (en adelante, Orden de Módulos).
- d. En caso de traslados, se priorizarán los relativos a las unidades cuyos ratios de ocupación (en m²/persona) se alejen más de los estándares fijados en la mencionada Orden.
- e. En lo posible, se tratará de concentrar sedes para poder compartir servicios comunes (salas de reuniones, de espera, servicios, seguridad, etc.)

2. ESTUDIO DE LAS NECESIDADES ESPACIALES

2.1. Situación actual:

Tanteamos si la actual ubicación de las Unidades Administrativas es o no adecuada, de acuerdo con la Orden de Módulos:

SITUACIÓN ACTUAL	Sup. Construida actual	efectivos	ratio	ratio de referencia	Desviación	Ocupación
Oficina Comercial	455	17	26,76	20	134%	Inadecuada
Embajada/Cancillería	700	15	46,67	25	187%	Muy inadecuada
Consulado General	325	14	23,21	20	116%	Inadecuada
Agregaduría de Defensa	82	6	13,67	20	-68%	Adecuada

2.2. Estudio de necesidades:

Una vez determinada la situación actual, determinamos qué superficie sería la óptima para albergar cada unidad:

OPCIÓN 1. CÁLCULO SEGÚN TABLAS DE PATRIMONIO:

AT ÁREAS de TRABAJO	N30	RATIO	TOTAL	N28/29	RATIO	TOTAL	N<28	RATIO	TOTAL	TOTAL AT
Oficina Comercial	1	18	18	2	13	26	14	9	126	170
Embajada/Cancillería	1		18	1		13	13		117	148
Consulado General	1		18	1		13	12		108	139
Agregaduría de Defensa	1		18	0		0	5		45	63

AE ÁREAS ESPECIALES	PROMED. m ² /pers.	Nº PERS	TOTAL [m ²]	OTRAS NECESIDADES		TOTAL AE
Oficina Comercial	2,55	17	43	130	CENTRO NEGOCIOS	173
Embajada/Cancillería		15	38	150	EXPOSICIONES Y CONFERENCIAS *	188
Consulado General		14	36	50	ARCHIVO **	86
Agregaduría de Defensa		6	15			15

* Parece necesario, por la indicación del enunciado de que se pretende difundir la cultura española en el mundo árabe

** La sala de espera solicitada ya estaría incluida en el ratio de 2,55 m²/pers.

	ASI ÁREAS DE SERVICIOS E INSTALACIONES			AC ÁREAS DE CIRCULACIONES		SU SUP ÚTIL	SZ SUP UTILIZAB	Sc SUP CERRAM	SC SUP CONSTR.
	PROMED. m ² /pers.	Nº PERSONAS	TOTAL [m ²]	PROMED. m ² /pers.	TOTAL [m ²]	AT+AE+ASI+AC	1,07*(AT+AE)	0,055*SU	SZ+ASI+AC+Sc
Oficina Comercial	0,91	17	15	0,91	15	374	367	21	419
Embajada/Cancillería		15	14		14	364	360	20	407
Consulado General		14	13		13	250	240	14	280
Agregaduría de Defensa		6	5		5	89	84	5	100
TOTAL									1.206

OPCIÓN 2. CÁLCULO SIMPLIFICADO (RECOMENDABLE): coger los índices de ocupación de referencia de la Orden (40, 25 y 20 m²/efectivo respectivamente), multiplicarlos por el número de efectivos de cada unidad y aplicarle un descuento del 20%. Da un cálculo aproximado en muy poco tiempo:

	nº personas	módulo [m ² /pers]	total [m ²]	otras necesidades [m ²]		total sup necesaria
Oficina Comercial	17	20	340	130	CENTRO NEGOCIOS	470
Embajada/Cancillería	15	25	375	150	EXPOSICIONES Y CONFERENCIAS *	525
Consulado General	14	20	280	50	ARCHIVO **	330
Agregaduría de Defensa	6	20	120			120

total 1.445

reducido un 20% 1.156 m²

2.3. Conclusiones:

PRIMERO. Hemos determinado que la Oficina Comercial, el Consulado General y la Embajada/Cancillería presentan un índice de ocupación subestándar en sus actuales ubicaciones, y que en el último caso es especialmente inadecuada. Además, es urgente estudiar la posibilidad de reubicar al primero de los servicios, dada su situación de temporalidad.

La superficie necesaria para estas unidades es de 420, 280 y 407 m² respectivamente.

Llama la atención que la única muestra disponible de inmediato (la primera) tiene una superficie construida igual a la necesaria para albergar a la Oficina Comercial y al Consulado General. Por lo tanto, **la primera finalidad del estudio económico será analizar la viabilidad de esta doble reubicación, que resolvería el problema en el corto plazo de la Oficina Económica y permitiría cancelar el arrendamiento del Consulado.**

SEGUNDO. Por otro lado, la Agregaduría de Defensa requiere una superficie mayor a la actual para desarrollar sus funciones (100 m² frente a los 82 m² actuales).

Por lo tanto, **la segunda finalidad del estudio económico será determinar una reubicación de esta unidad que resulte favorable para la Administración.**

TERCERO. Hasta aquí son consideraciones a corto plazo, para solucionar la situación de la Oficina Comercial y para mejorar las condiciones de la Agregaduría de Defensa sin incrementar costes. Sin embargo, **a largo plazo se podría estudiar la posibilidad de agrupar todas las sedes en un mismo inmueble, dado que esta ciudad es obviamente peligrosa.** Dado que no hay ninguna muestra de mercado que nos lo permita de forma directa, **la opción que se puede estudiar es la de adquirir el solar colindante a la embajada y edificar la superficie necesaria para albergar todas las unidades.**

La embajada actual tiene construidos 700 m² de oficina, de los cuales necesita unos 407. Por lo tanto, tiene disponibles 290 m² para otras unidades. Este espacio se puede utilizar para albergar a la Agregaduría de defensa (100 m²) y para la implantación del centro de negocios de la Oficina Comercial (130 m²) y del archivo vivo del Consulado (50m²). Por lo tanto, en el nuevo solar se tendrían que edificar:

289 m² de la Oficina Comercial (419m² totales – 130m² del centro de negocios)
 230 m² del Consulado (280m² – 50m² de archivo)
 Total: sobre 520 m²

Para hacer un cálculo más exacto del balance económico global de los movimientos previstos, podemos suponer que es necesario un plazo aproximado de 2 años para la adquisición de la parcela de Abdalí, la construcción del nuevo edificio y su amueblamiento.

Por último, indicar que el 3^{er} inmueble no permite agrupar sedes ni está disponible a corto plazo, por lo que en principio podemos descartar su análisis económico.

3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. Situación actual:

Para tener criterios de decisión objetivos, primero tantearemos si los arrendamientos actuales están en precio de mercado. Recordamos que la renta mensual en Shmeisani es de 8 – 9 €/m²:

1. OFICINA COMERCIAL

Ubicada en Al Ommari, en Shmeisani 168.

45.000 €/año / 12 meses/año = 3.750 €/mes; 3.750 €/mes / 455 m² = 8,24 €/m²mes. El arrendamiento está en precio de mercado, pero en el mejor de los casos requerirá una fuerte inversión en reconstrucción.

2. CONSULADO GENERAL Y AGREGADURÍA DE DEFENSA:

Ambas unidades están ubicadas en el Wasaem Center, en Shmeisani 135, ocupando 325 y 85 m² respectivamente.

Consulado: 31.200 €/año / 12 meses/año = 2.600 €/mes; 2.600 €/mes / 325 m² = 8 €/m²mes.

A. Defensa: 8.415 €/año / 12 meses/año = 701,25 €/mes; 701,25 €/mes / 85 m² = 8,25 €/m²mes.

Concluimos que ambos arrendamientos están en rangos normales de mercado.

3.2. Análisis de las muestras de mercado:

1. AL OMMART EN SHMEISANI 148:

El objetivo era analizar la viabilidad de alquilar este local para albergar a la Oficina Comercial y al Consulado. La renta es de 85.000 €/año:

85.000 €/año / 12 meses/año = 7.083,33 €/mes; 7.083,33 €/mes / 700 m² = 10,11€/mes.m². Es un 20% superior a la media del mercado en esta zona (8,5 € m²mes).

2. PARCELA EN ABDALI:

El objetivo era estudiar si su adquisición, para concentrar todas las sedes en un plazo de unos 2 años, es económicamente viable.

El edificio actual, de 430 m², presenta un estado semi-ruinoso y no parece poseer gran interés arquitectónico o histórico (es de 1993), parece razonable proceder a su demolición.

Como hemos visto antes (apartado 2.3), necesitamos edificar unos 520m², lo cual es perfectamente viable ya que la superficie máxima edificable es 1.312 m² (0,75 m²/m² * 1.750 m²)

Dado que la superficie de parcela es de 1.000 m², y el valor en venta es de 1.870.000 €, el valor del suelo es de 1.870 €/m² (Un 40% más caro que el umbral superior del estudio de mercado).

Otros costes necesarios para construir un nuevo edificio serían, al menos, los siguientes:

Coste de la demolición: Se puede estimar un coste de 40 €/m². Por lo tanto, el coste estimado es de 450 m² * 40 €/m² = 18.000 €.

Construcción nueva planta: recordamos que necesitábamos unos 520 m²: 1.000 €/m² * 520 m² = 520.000 €.

Por lo tanto, **el coste total** de la adquisición de la parcela, demolición y nueva construcción se estima en 1.870.000 € + 18.000 € + 520.000 € = **2.400.000 € (aproximadamente)**.

4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

1. La Oficina Comercial y el Consulado General ocupan actualmente una superficie total de 780 m², que es superior a la necesaria, y abonan una renta dentro del rango normal de mercado (76.200 €/año en total).

El local de Al Ornmari, en Shmeisani 148 está disponible de inmediato, ofrece la superficie necesaria (700 m²) y evita la necesidad de ejecutar unas obras de gran reparación en la

actual ubicación de la Oficina Comercial (en el caso de que se dictamine que es recuperable).

Por último, al ubicar juntas ambas unidades, se ahorran gastos comunes de utilización (seguridad, calefacción, luz, etc.) y se mejora las condiciones de seguridad.

Por el contrario, la renta anual a satisfacer es superior a la actual, pues supone un incremento del 11,5% (85.000 frente a los 76.200 €/año de las ubicaciones actuales).

Por todo lo expuesto, como **primera medida a corto plazo** se propone **rescindir los actuales contratos de arrendamiento de las oficinas que ocupan la Oficina Comercial y el Consulado General y alquilar el inmueble de Al Ornmari, en Shmeisani 148, tratando de obtener un 20% de descuento sobre el precio ofertado.**

2. La Agregaduría de Defensa ocupa un espacio insuficiente para la Unidad y, por otro lado, hay espacio vacante en la Embajada. Por lo tanto, como **segunda medida a corto plazo**, se propone **trasladar la Agregaduría de Defensa a la actual sede de la Cancillería**, ya que en este último inmueble (que es en propiedad) hay superficie vacante suficiente (ocupa 700 m² frente a los 407 m² que se estiman necesarios de acuerdo con el estudio de necesidades).

Este traslado permitirá eliminar el arrendamiento de 8.415 €/año.

3. **A largo plazo, si las condiciones de seguridad lo exigieran**, se podría plantear la posibilidad de **adquirir la parcela colindante a la actual Embajada**. Esta operación permitiría concentrar todas las sedes.

2. Realizar una estimación económica de dicha propuesta.

Todos los cálculos se han realizado en el apartado anterior.

Actuaciones a corto plazo:

1. Traslado de la Oficina Comercial y del Consulado General

NOTA: los cálculos que se reproducen a continuación, suponen que sí existe revisión anual de rentas, al contrario de lo que indicaba el enunciado.

El arrendamiento se incrementa de 76.200 €/año a 85.000 €/año, por lo que debemos calcular el coste de un eventual traslado de la Oficina Comercial y el Consulado a este local durante 2 años:

$$C_n = C_0 \times (1 + i)^n$$

$$C_0: 85.000 - 76.200 = 8.800 \text{ €}$$

$$i: 6,50\%$$

$$n: 2 \text{ años}$$

$$C_2 = 8.800 \times (1 + 0,065)^2 = 9.372 \text{ €}$$

Por lo que la renta total se incrementará en este periodo de 2 años en 9.372 €.

2. Cancelación del arrendamiento de la Agregaduría de Defensa

$C_2 = 8.415 \times (1 + 0,065)^2 = 8.962 \text{ €/año}$. El ahorro en esos 2 años es de 17.377 €.

Por lo tanto, a corto plazo, la operación es favorable para los intereses del Estado.

A largo plazo:

Sería necesaria una inversión inicial de 2.400.000 € durante los primeros años: 1.870.000 € de adquisición y el resto para ejecutar las obras.

Por otro lado, se ahorraría el coste de todos los arrendamientos, por un importe anual de 85.000 €/anuales. Un cálculo aproximado del periodo de amortización sería: $2.400.000 \text{ €} / 85.000 \text{ €/año} = 28 \text{ años}$.

3. Exponer brevemente la tramitación administrativa necesaria.

Arrendamiento del inmueble en Al Ornmari, en Shmeisani 148:

Se trata de un procedimiento de arrendamiento (la nueva sede de la Oficina Comercial y del Consulado General), definido en el Art. 124 de la Ley 33/2004 y en el Art. 90 del Reglamento (Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, en adelante RD).

En el supuesto actual, podríamos entender que se acudiría a concertar el arrendamiento de modo directo (Art. 124.1), ya que:

- El atentado que ha dejado inservible la sede de la Oficina Comercial es obviamente un acontecimiento imprevisible que exige tramitar con gran urgencia el traslado.
- Por motivos de seguridad, no parece posible acudir al concurso público.

La propuesta de arrendamiento será sometida a informe técnico, que recogerá:

- El estudio de mercado y el informe de la Abogacía del Estado (124.2)
- La oferta del arrendador (124.3)

La formalización del contrato corresponde al Ministro de Hacienda o persona en quién delegue acordar el arrendamiento (122 Ley y 90 RD).

Adquisición de Abdalí:

Se trata de un procedimiento de adquisición de inmuebles, regulado en los Art 116 y 118 de la Ley 33/2003 y los Arts. 27 y 34 del Reglamento.

En concreto, se propone la adquisición directa del inmueble, justificada tanto por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer como por las condiciones del mercado inmobiliario local (116.5).

El procedimiento se inicia a petición del Ministro de Asuntos Exteriores, quien deberá remitir al Ministro de Hacienda una solicitud en la que se justifique la necesidad de realizar la adquisición directa, acompañada por la correspondiente tasación del inmueble (116.1).

El Ministerio de Asuntos Exteriores deberá aportar los siguientes documentos al expediente:

- Memoria, incluyendo al menos los siguientes aspectos:
 - o Justificación de la necesidad a satisfacer (116.3).
 - o Justificación del procedimiento de adquisición, de acuerdo con lo indicado anteriormente (116.3).
 - o Identificación de quien ofrece el inmueble (27.1.a RD).
 - o Identificación del inmueble (27.1.b RD)

- Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización (27.1.c RD)
- La oferta de venta con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato (27.1.d RD)
- Informe técnico realizado por personal cualificado del Ministerio de Asuntos Exteriores, incluyendo tasación del inmueble (116 y 27.2 RD).

Posteriormente la DG de Patrimonio del Estado deberá:

- Analizar la documentación aportada y aprobar la tasación (27.2 RD).
- Obtener informe favorable de Abogacía del Estado sobre las condiciones de la adquisición proyectada (116).
- Elevar al órgano competente la propuesta de Resolución por la que se autoriza la adquisición (27.2 RD)

En este caso, dado que podemos suponer que los créditos para la adquisición del inmueble están consignados en el presupuesto del Ministerio de Asuntos Exteriores, corresponderá a este Ministro acordar la adquisición (118).

(Si los créditos estuvieran consignados en el presupuesto del Ministerio de Hacienda, correspondería a este Ministro).

Una vez realizada la adquisición por el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, éste remitirá la documentación acreditativa de la misma a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a efectos de su constancia al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y para, en su caso, acordar la correspondiente afectación (34 RD).