



SESION_04__SUPUESTO 04 B (2014)_____09.05.17



CRITERIOS UTILIZADOS EN EL ANÁLISIS DE LOS INMUEBLES OCUPADOS ACTUALMENTE POR LOS SERVICIOS DE LA AGE:

1. Criterios de optimización de la ocupación de espacios:

- ✓ Disminuir ratios de ocupación de los edificios públicos, aproximándolos a los del sector privado, a efectos de concentrar sede
- ✓ Se descartará la reubicación de servicios localizados en inmuebles de ocupación adecuada o incluso intensiva, salvo que su estado sea tal que requieren de una fuerte inversión de recuperación.
- ✓ Entre los inmuebles de ocupación subestándar, se priorizarán aquellos que presenten mayores desviaciones respecto a los índices estándar.



2. Criterios económicos.

- ✓ Generación de ingresos públicos (enajenación inmuebles sobrantes).
- ✓ Amortizando arrendamientos.
- ✓ **Se priorizará el traslado** de aquellas unidades que ocupen un inmueble:
 - Cuya **renta** sea superior a las medias de su zona.
 - Cuyo **valor en venta** sea superior al valor medio.
 - Presenten un **estado deficiente** (requiera obras de adecuación).
- ✓ Por el contrario, **no se priorizará el traslado** de aquellas unidades:
 - Cuya **renta** o **valor en venta** sean inferiores a las medias de su zona.
 - **Arrendamientos con cláusulas de penalización** por rescisión anticipada.
 - Ocupen **inmuebles en propiedad**.


3. Adaptabilidad al nuevo inmueble.



SELECCIÓN RAZONADA DE LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS QUE SE PROPONE TRASLADAR AL EDIFICIO DEL BANCO DE ESPAÑA:

PASO 1: EVALUACIÓN DE LA SUPERFICIE DISPONIBLE

TIPOLOGÍA: Inmueble de muros de carga

PLANTA	Sconst [m ²]		Nº EFECTIVOS
BAJA	754	25 m²const/efectivo 	30
PRINCIPAL	628		25
PRIMERA	606		24
SEGUNDA	612		24
TERCERA	498		20
TOTAL	3.098		124

Total RPT: **159 efectivos.**  **Descartar** el traslado de alguna/s unidad/es compuestas por unos **35 efectivos.**

SELECCIÓN RAZONADA DE LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS QUE SE PROPONE TRASLADAR:



PASO 2: ANÁLISIS UNIDADES TRASLADABLES

SERVICIO	RPT ACTUAL	SUP CONSTR	A DEDUCIR	SUP. COMP.	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE REFERENCIA	OCUPACIÓN	DESVIACIÓN
	Efec.	[m2]	[m2]	[m2]	[m2/efec.]	[m2/efec.]		
INSP. TRABAJO	30	1850	190	1660	55	25	SUBESTÁNDAR	220%
D.T. COMERCIO	12	660	0	660	55	25	SUBESTÁNDAR	220%
MUFACE	10	350	0	350	35	40	ADECUADA	
INE	57	1881	0	1881	33	25	SUBESTÁNDAR	132%
FOGASA	13	533	0	533	41	25	SUBESTÁNDAR	164%
CONF. HIDRO.	25	500	0	500	20	25	ADECUADA	
SUBD. GOBIERNO	12	780	95	685	57	25	SUBESTÁNDAR	228%



PASO 2: ANÁLISIS UNIDADES TRASLADABLES

CRITERIOS ECONÓMICOS:

MUFACE:

- a) Renta anual = 53.550 € = 2,75 €/m²mes < 15 €/m²mes (ratio de alquiler en el centro de la ciudad, Anexo 3).
- b) Cláusula de penalización del 20% por resolución anticipada (hasta 2022).

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA:

- a) Inmueble es propiedad de la AGE (no implica gasto de arrendamiento).
- b) Valor de tasación = 1.187.062 € = 2.374 €/m² < 3.500 €/m² (ratio enajenación zona centro)



1. ÁREA DE TRABAJO

MÓDULOS [m2/pers]		INS. TRABAJO		D.T. COMERCIO		INE		FOGASA		SUBD DEL GOBIERNO	
		efs	sup	efs	sup	efs	sup	efs	sup	efs	sup
NIVEL 30	18	0	0	0	0	1	18	0	0	1	18
NIVELES 28-29	13	3	39	1	13	2	26	1	13	3	39
NIVELES 9-27	9	27	243	11	99	54	486	12	108	8	72
TOTAL AT		30	282	12	112	57	530	13	121	12	129

2. ÁREAS ESPECIALES

AE1	1,5	30	45	12	18	57	86	13	20	12	18
AE2	enunciado		90								
AE3	1,25	30	38	12	15	57	71	13	16	12	15
AE4	enunciado		100								
AE5	0,15	30	5	12	2	57	9	13	2	12	2
TOTAL AE			277		35		165		38		35

AT + AE		559		147		695		159		164	1.724
----------------	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	--	-----	-------



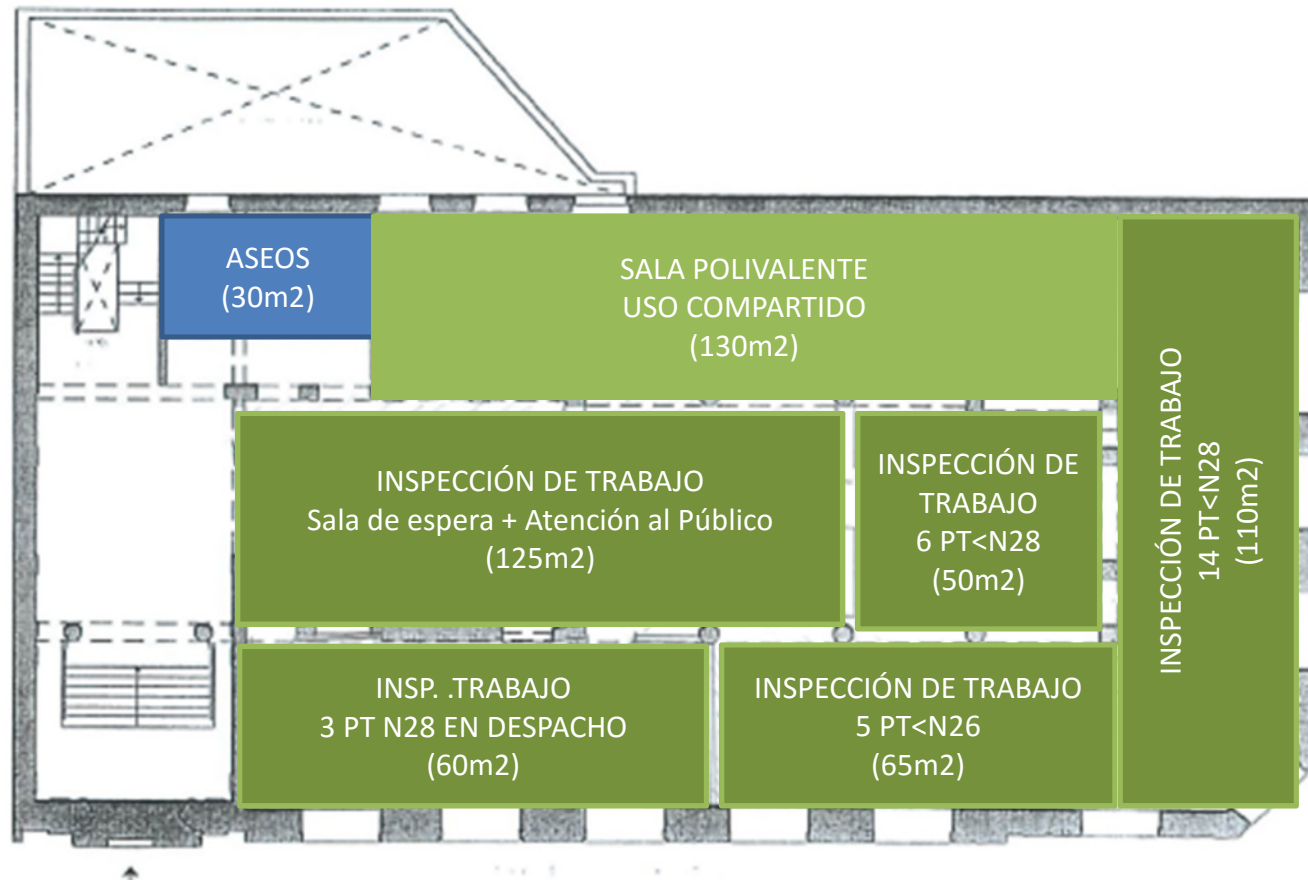
SUPERFICIE ÚTIL
(medida en plano)



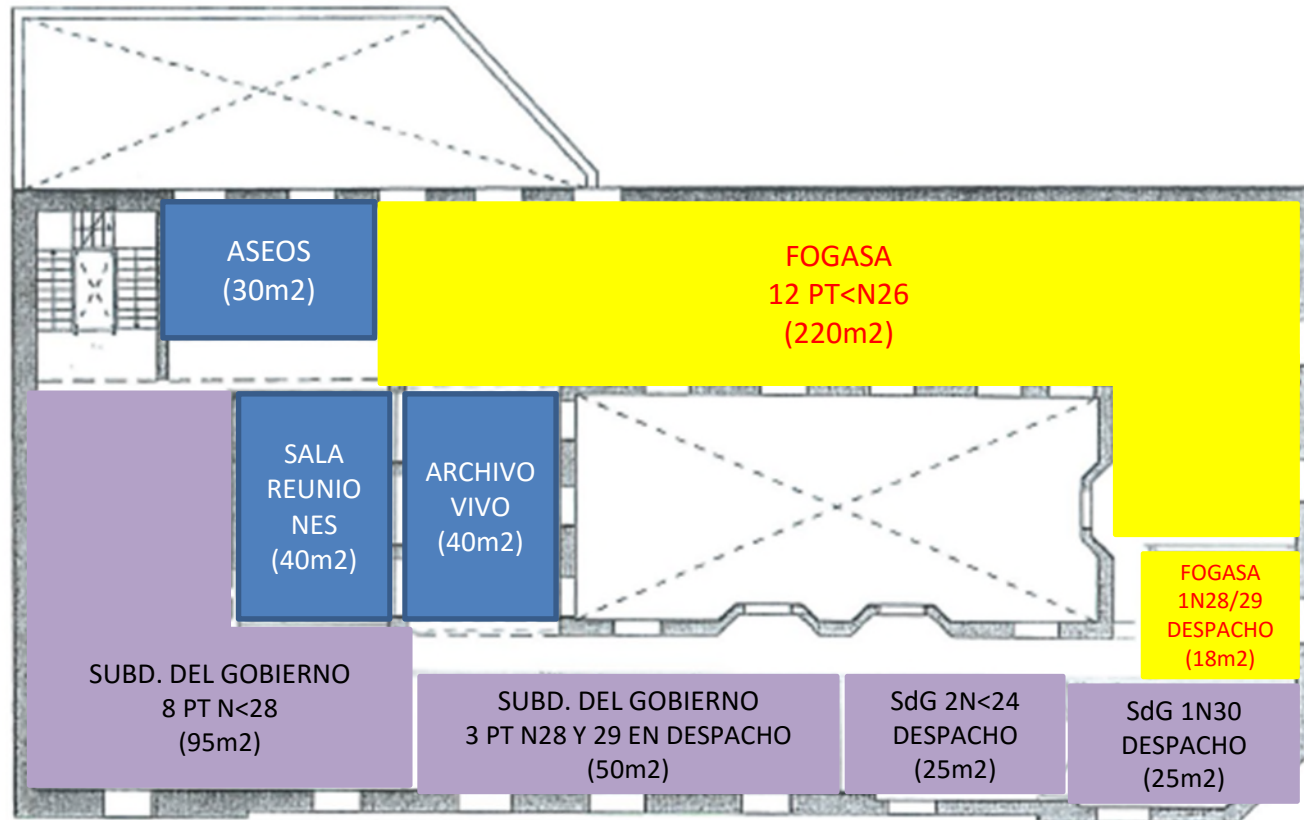
PLANTA BAJA	530
PL PRINCIPAL	390
PL PRIMERA	390
PL SEGUNDA	390
PL TERCERA	300

POSIBLE IMPLANTACIÓN:

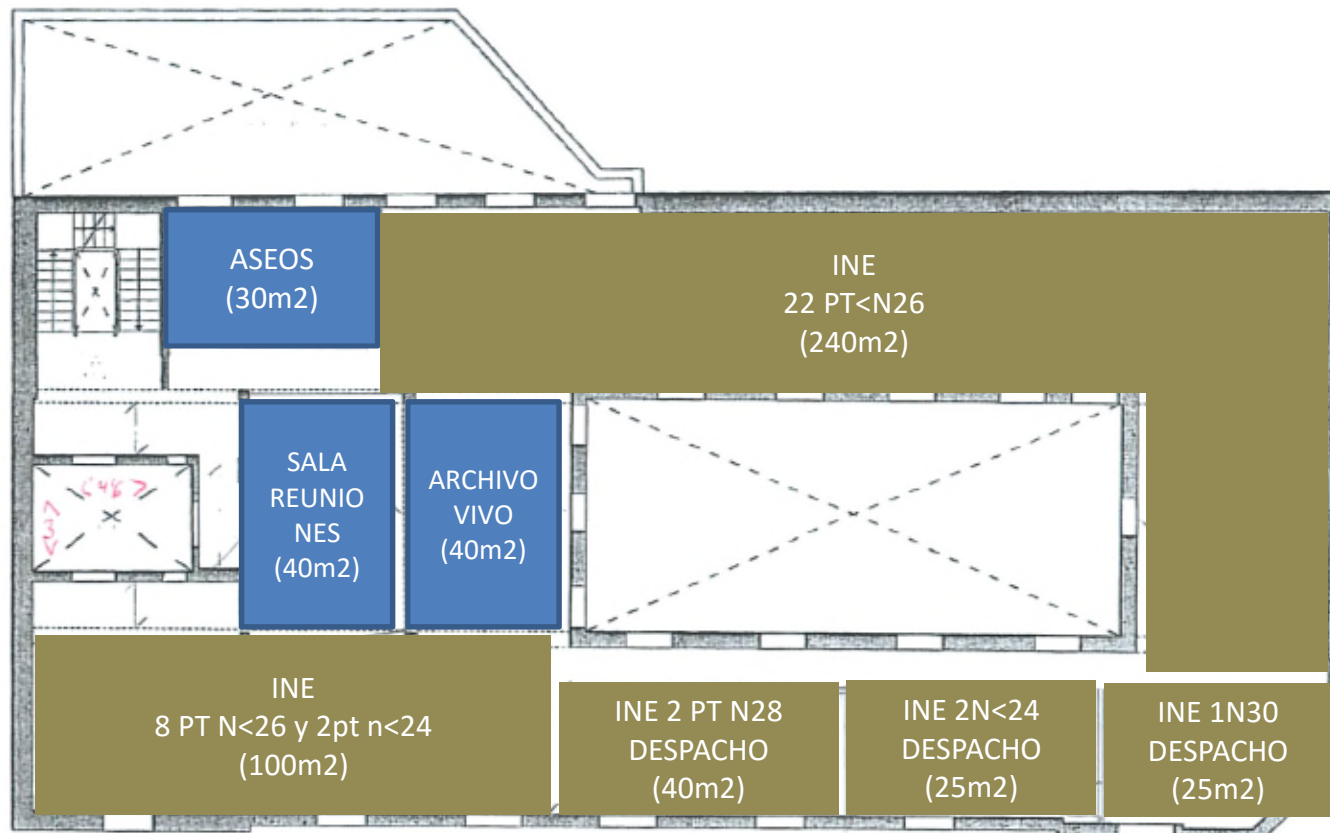
PLANTA BAJA	530
Inspección de trabajo	460
Sala Polivalente compartida entre la Insp. Trabajo y la Subdelegación	100
PL PRINCIPAL	390
FOGASA	160
Subdelegación del gobierno	165
PL PRIMERA	390
INE	390
PL SEGUNDA	390
INE	280
D.T. COMERCIO	110
PL TERCERA	300
Parcialmente vacante, puede albergar instalaciones	



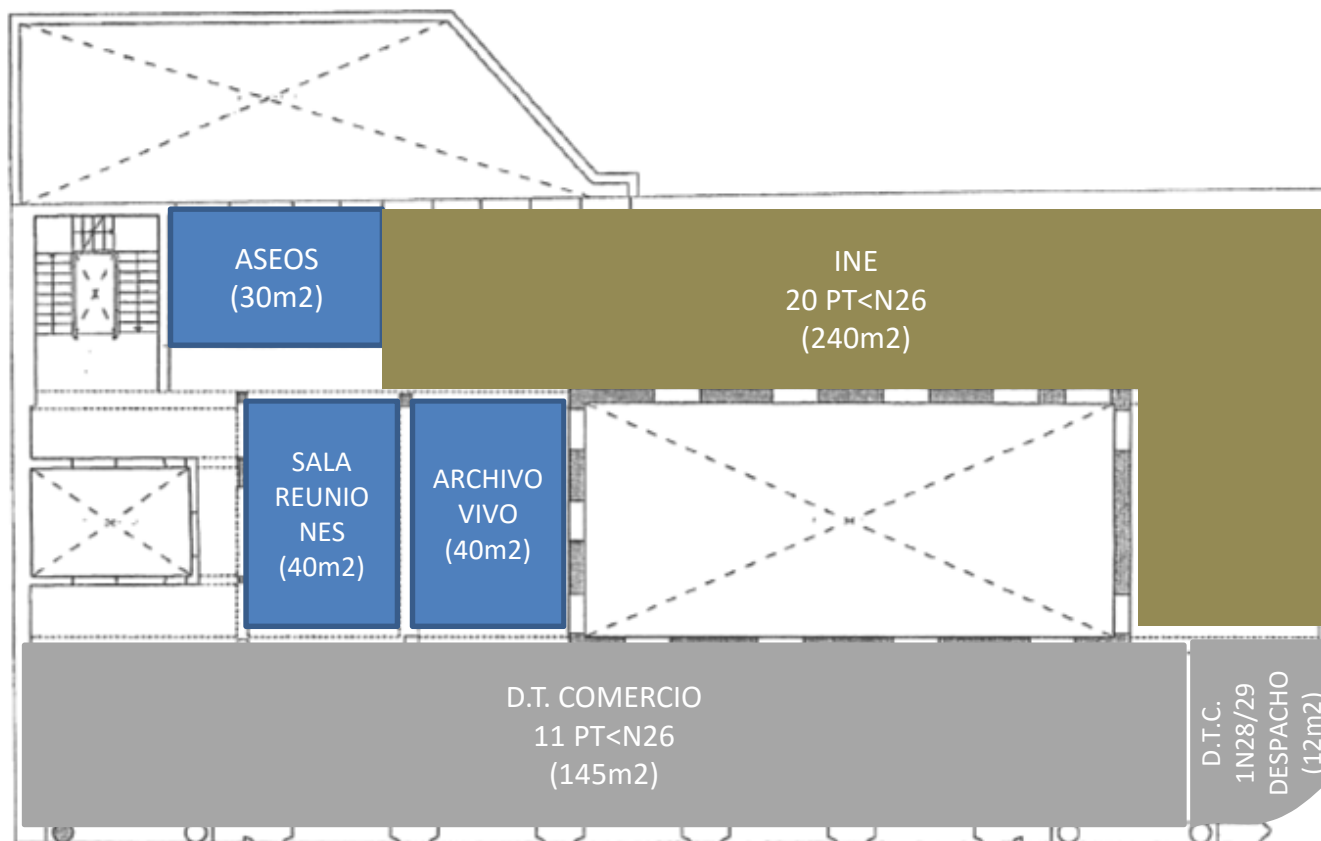
PLANTA BAJA



PLANTA PRINCIPAL



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

