

GESTIÓN PATRIMONIAL INMOBILIARIA

---

**A.- EXPONER DE FORMA ORDENADA ESQUEMÁTICA Y BREVE, EL PROCEDIMIENTO QUE DEBERÍA SEGUIRSE PARA LA TOMA DE DECISIONES, EN LO RELATIVO A QUÉ UBICACIÓN ES LA ÓPTIMA PARA ALOJAR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA OBJETO DE ESTUDIO.**

Dada la situación planteada, **se propone el siguiente procedimiento:**

1. **CONSIDERACIONES GENERALES.** Con carácter previo a un estudio de necesidades espaciales y económico, es necesario tener en cuenta los siguientes factores favorables a la ubicación actual:
  - a. **Se presupone que el actual local cumple con las necesidades del servicio**, puesto que el contrato que finaliza ya ha sido objeto de sucesivas prórrogas y se encuentra en el centro de la ciudad, siendo ésta una ubicación adecuada para una Unidad con una importante carga de atención al público.
  - b. Siempre cualquier nueva implantación de un servicio implica unos **gastos extra de traslado y adecuación de los nuevos inmuebles a la actividad a desarrollar**; en este caso el local actual se encuentra ya adaptado y la actividad en desarrollo.
  - c. Mantener la actividad **puede evitar el cierre de la Unidad durante el tiempo que duren los traslados de equipos y personal**, siempre que las obras de adecuación del nuevo local se realicen manteniendo en funcionamiento el actual.
  - d. Por último, **mantener la actividad en el mismo local** (más la ampliación) **reduce el tiempo de impacto del traslado en la actividad**, ya que el personal – y el público – conocen ya la localización y funcionamiento de las oficinas.

2. **ESTUDIO DE LAS NECESIDADES ESPACIALES**

El **Plan de Racionalización del Patrimonio Inmobiliario de la Administración General del Estado**, aprobado en la reunión del Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales de 8 de mayo de 2012, se articula en base a **cinco grandes líneas de acción**.

La tercera de estas líneas de acción consiste en **optimizar la ocupación de espacios**, reduciendo la ratio de espacio ocupado por efectivo, y disminuyendo los gastos de mantenimiento.

Por lo tanto, una vez tenidas en cuenta las consideraciones previas indicadas en el punto anterior, **es imprescindible:**

- a. **Estudiar las necesidades espaciales de la unidad con la nueva RPT**, para establecer qué superficie es la óptima para el desarrollo de la actividad. Para este análisis, **emplearemos 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.  
Para realizar un estudio sistemático de las necesidades, en este caso se utilizará la tabla que se proporciona con el enunciado. En un supuesto más actualizado, utilizaremos un cálculo aproximado.
- b. **Determinar qué inmuebles – de entre el actual y los propuestos – son susceptibles de ocupación** y cuáles pueden desecharse, porque su dimensión no se acerque a este óptimo (por exceso o por defecto), sin necesidad de proceder a un análisis económico.
- c. De entre los inmuebles susceptibles de ocupación, el orden de prelación de tipologías será:

- i. En primer lugar, **se priorizarán los inmuebles de planta libre**, ya que permiten la distribución en oficina abierta y, en consecuencia, reducen al máximo los ratios de ocupación (disposiciones 1ª.5 y 2ª.1 de la Orden de Módulos).
  - ii. **Prevalecerán los inmuebles históricos sobre los de tipología de muros de carga**, dada la responsabilidad que el Estado ostenta en cuanto a la protección y conservación del patrimonio histórico (disposición 2ª.1)
- d. El enunciado indica que el Ministerio correspondiente quiere **acercar y facilitar a la ciudadanía una buena imagen de la prestación de la Unidad**. Por lo que es importante:
- i. Que las condiciones de superficie permitan albergar la Unidad.
  - ii. Al albergar atención al público, se priorizará también la ubicación en planta baja.
  - iii. Que las condiciones de ubicación del inmueble permitan seguir garantizando un buen servicio a la ciudadanía.

### **3. FACTORES ECONÓMICOS**

Como criterio preliminar, se procurará **evitar**, en lo posible, establecer contratos de **arrendamiento**.

Es necesario realizar un **estudio comparativo de los costes de cada una de las opciones viables**. Estos costes son:

- a. Respecto al **local actual**:
  - i. Coste anual del **arrendamiento**.
  - ii. Coste de las **obras de adecuación del nuevo local**, puesto que las de comunicación entre locales son asumidas por el propietario del inmueble.
- b. Respecto al **resto de locales** no desechados en el estudio espacial:
  - i. Coste anual del **arrendamiento o costes de adquisición**. Será necesario utilizar un método de valoración que permita comparar ambos parámetros.
  - ii. Ante situaciones parecidas, **se primará la adquisición de inmuebles frente al arrendamiento**.
  - iii. Repercusión del **importe de las Obras** de Adecuación a Normativa y Actualización del local sobre el importe de arrendamiento a lo largo de los posibles 8 años de duración de la ocupación del local. (Habría que capitalizar dicho importe durante el tiempo potencial de duración del contrato de arrendamiento, a un tipo de interés equivalente al de Bonos u Obligaciones del Estado, 4%).
  - iv. Repercusión de los **gastos de traslado y nueva implantación**.
  - v. Repercusión de los **Gastos de Comunidad**,

### **4. CONCLUSIONES Y PROPUESTA**

El estudio solicitado deberá incluir un apartado en el que se proponga la ubicación de la Unidad que resulte más ventajosa para la Administración, con una exposición sintética de los motivos que fundamentan dicha propuesta.

**B.- REALIZAR EL INFORME PERTINENTE CENTRÁNDOSE, NO TANTO EN LOS RESULTADOS NUMÉRICOS, COMO EN LOS CONCEPTOS Y CRITERIOS QUE DEBEN GUIAR SU ANÁLISIS,**

1. Estudiar la idoneidad o no de permanecer en el local arrendado a la Sociedad K.
2. Determinar y razonar cuál sería la oferta más interesante de las disponibles en el 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?

**1. ESTUDIAR LA IDONEIDAD O NO DE PERMANECER EN EL LOCAL ARRENDADO A LA SOCIEDAD K.****2. DETERMINAR Y RAZONAR CUAL SERIA LA OFERTA MAS INTERESANTE DE LAS DISPONIBLES EN EL MERCADO, EN CASO DE NO SER CONVENIENTE CELEBRAR UNA NOVACION DEL CONTRATO EXISTENTE.**

Para poder dar respuesta a las cuestiones planteadas, es necesario realizar los análisis espaciales y económicos indicados en el apartado anterior.

**1. ESTUDIO DE NECESIDADES**

<b>AT</b> ÁREA DE TRABAJO (INCL. CIRC. SECUNDARIA)	PROMEDIO * [m2/pers]	Nº PERS	TOTAL [m2]
NIVEL 30 (DESPACHO)	18	1	18
NIVELES 28-29 (DESP. INDIV.)	13	8	104
NIVELES 9-27 (PROMEDIO)	9	48	432
<b>SUBTOTAL AT</b>			<b>554</b>

<b>AE</b> ÁREAS ESPECIALES	OBSERVACIONES	PROMEDIO * [m2/pers]	Nº PERS	TOTAL [m2]
<b>AE1: USOS ASOCIADOS, DEPENDIENTES O INTEGRADOS</b>		<b>1,5</b>	<b>57</b>	<b>85,5</b>
SALAS DE JUNTAS / REUNIONES	1,80 - 2 m <sup>2</sup> /PLAZA	0,6		
SALA DE ESPERA / VISITAS	1,75 m <sup>2</sup> /PLAZA	0,4		
LOCALES TÉCNICOS		0,5		
AULAS DE FORMACIÓN	2 m <sup>2</sup> /PLAZA	*	no aplica	
BIBLIOTECA	DISPONER DE ARCHIVERO EN RPT		no aplica	
<b>AE2: USOS COMPLEMENTARIOS</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
SALA DE USOS MÚLTIPLES (SALÓN DE ACTOS, EXPS.)	1,20 m <sup>2</sup> /PLAZA	*	no aplica	
CAFETERÍA	NO EN NUEVOS EDIFICIOS	*	no aplica	
<b>AE3: ARCHIVOS Y ALMACENES</b>		<b>0,9</b>	<b>57</b>	<b>51,3</b>
ARCHIVOS VIVOS (NO PERSONAL)	SG. NECESIDADES	0,5 - 1		
ARCHIVOS MUERTOS	SUPRIMIR	0		
ALMACÉN MATERIAL / MOBILIARIO		0,25		
<b>AE4: RECINTOS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO *</b>		<b>0</b>	<b>=0,5*57</b>	<b>22,8</b>
ATENCIÓN AL PÚBLICO	J. SEGÚN AFLUENCIA			
* Se solicita en el enunciado, pero no se da ninguna indicación de la afluencia de público, por lo que estimamos un máximo de 20 personas en sala de espera. La superficie que se indica sería la de la sala de espera, puesto que la de la zona de trabajo ya se tiene en cuenta con el cálculo del área de trabajo y el de circulaciones.				
<b>AE5: OTROS LOCALES</b>		<b>0,15</b>		<b>20,55</b>
BOTIQUÍN / SERV. MÉDICO	A PARTIR DE 50 PERS. 12 m <sup>2</sup>	*		12
MANTENIMIENTO, SEGURIDAD, CONDUCTORES		0,15	57	8,55

<b>SUBTOTAL AE *</b>	<b>2,55</b>	<b>180,15</b>
----------------------	-------------	---------------

$$AT + AE = 554 + 180 = 734 \text{ m}^2$$

<b>SZ SUPERFICIE UTILIZABLE</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>SZ [m2]</b>	<b>PROMED. m<sup>2</sup>/pers.</b>	<b>% SC</b>	<b>% SOBRE SZ</b>	<b>CÁLCULO NECES</b>
PARTICIONES INTERIORES, PILARES	1,07 x (AT+AE)					<b>785,35</b>

<b>ASI A. SERVICIOS E INSTALACIONES</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>ASi [m2]</b>	<b>PROMED. m<sup>2</sup>/pers.</b>	<b>% SC</b>	<b>% SZ</b>	<b>CÁLCULO NECES</b>
ASEOS COLECTIVOS	0,032 x (AT+AE)		0,50			
OFICIOS DE LIMPIEZA	0,1 m2 persona		0,10			
INSTALACIONES DE PLANTA	0,02 x (AT+AE)		0,33			
<b>SUBTOTAL ASI</b>			<b>0,91 *</b>			<b>51,87</b>

\* Debe ser 0,93, pero en el enunciado pone 0,91

<b>AC ÁREAS DE CIRCULACIÓN</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>ACi [m2]</b>	<b>PROMED. m<sup>2</sup>/pers.</b>	<b>% SC</b>	<b>% SZ</b>	
AC <sub>0</sub> : NÚCLEOS VERTICALES COMUNICACIÓN			1,50			
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			
AC <sub>1</sub> : CIRCULACIÓN PRIMARIA			2,50			
CIRCULACIÓN PRIMARIA	0,15 x (AT+AE)		2,48			
<b>SUBTOTAL AC</b>			<b>4,00</b>			<b>228</b>

<b>SU SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>AT+AE+ASI+AC</b>	<b>21,4</b>	<b>1.014</b>
---------------------------	---------------------	-------------	--------------

<b>Sc SUPERFICIE DE CERRAMIENTO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>Sc [m2]</b>	<b>PROMED. m<sup>2</sup>/pers.</b>	<b>% SC</b>	<b>% SZ</b>	
GRUESO DE CERRAMIENTO	0,035 x SU		0,75			
GRUESO NUCL. COM. VERT.	0,020 x SU		0,43			
<b>SUBTOTAL Sc</b>			<b>1,2</b>			<b>67,09</b>

<b>SC SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>SZ+ASI+AC+Sc</b>	<b>6,1</b>	<b>1.132,3</b>
---------------------------------	---------------------	------------	----------------

Tipología: El enunciado no dice nada, podemos suponer un tipo medio: Edificio de muros de carga.

Ratio: 25 m<sup>2</sup>c/efectivo. N° efectivos: 57.

$$57 \text{ efectivos} \times 25 \text{ m}^2\text{c/efectivo} = 1.425 \text{ m}^2\text{c}$$

Dado que la Orden MINHAP de índices establece que el objetivo es reducir, para nuevas actuaciones, una media del 20% sobre los actualmente vigentes, podemos entender que la ubicación actual es adecuada si cumple con esta norma:

$$1.425 \text{ m}^2\text{c} \times 0,80 = 1.140 \text{ m}^2\text{c}$$

NOTA: Dado que consideramos este cálculo más adecuado, utilizaremos esta superficie de 1.140 m<sup>2</sup>c para el resto del ejercicio.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### a. Oficinas actuales:

- i. **Obras** para adaptarse a la normativa de accesibilidad y de protección contra incendios, como para actualizar la imagen del servicio que se presta al ciudadano: 300 €/m<sup>2</sup> en PEM (dato del enunciado):

Concepto	Importes obra
PEM (€/m <sup>2</sup> construido)	300
GG (13%)	39
BI (6%)	18
Total PBL (sin IVA)	357
IVA (21%)	74,97
Total unitario:	431,97
Superficie: 975 m <sup>2</sup> c + 345 m <sup>2</sup> u /0,8	1.400
<b>Total, Valor obras:</b>	<b>604.758 €</b>

Por lo tanto, la **repercusión anual de las obras ejecutadas** será de **604.758 € / 8 años = 75.594 €/año.**

- ii. **Renta anual: 148.740 €/año, IVA Incluido.**
- iii. **Gastos comunidad:** 600 €/mes IVA excluido = **7.200 €/año**, ya que la cuota de comunidad no tiene IVA.

En resumen, el **coste anual de mantener la ubicación actual**, incorporando el nuevo local es de  $V_t = V$  repercusión obras + Renta Anual + Gastos de Comunidad = **75.594 + 148.740 + 7.200 €/año = 231.535 €/año, equivalentes a 231.535 / 1.400 m<sup>2</sup> = 165,38 €/m<sup>2</sup>año.**

### b. Muestras de mercado.

De las muestras disponibles, se desconoce el dato de superficie (salvo en el inmueble 6 cuya superficie es de 905,00 m<sup>2</sup>). Por lo que se entenderá que en el resto de casos la superficie es suficiente para albergar el uso propuesto.

#### b.1. INMUEBLE 1:

**ANÁLISIS FÍSICO:** En principio, y sin conocer la superficie concreta del inmueble, se considera que el inmueble es apto para albergar el servicio. La planta baja sería la adecuada para la implantación del servicio de atención al público y las restantes para el trabajo propio de la Unidad.

Por otro lado, la ubicación es adecuada (ensanche), pues permite la afluencia de público. EL uso urbanístico también lo es.

**ANÁLISIS ECONÓMICO:** Considerados los datos aportados del testigo 1, se debe incrementar el importe de la renta, con los siguientes conceptos:

- a) **Renta anual** = 185.832,00 € (IVA excl.) \* 1,21 (IVA) = **224.856,72 €/año (IVA incl.)**
- b) **Obras de adecuación**<sup>1</sup>: al menos 300 € /m<sup>2</sup> en PEM, lo que supone un importe total de  $300 * 1.19 = 357$ ;  $357 * 1.21 = 432$  €/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Gastos de adecuación a normativa vigente (CTE, Seguridad frente a Incendios y Accesibilidad de Utilización), ya que por las características del inmueble, éste no se encuentra adaptado. Se incrementa también con los gastos propios de reforma

Suponemos que la superficie del inmueble es al menos, igual a la necesaria:  $432 \text{ €/m}^2 * 1.140 \text{ m}^2 = 492.480$ ;  $492.480 / 8 \text{ años} = 61.560 \text{ €/año}$

c) **Gastos de traslado.** Imposibles de determinar.

Por lo tanto, **la nueva implantación tendría un coste no inferior a 286.417 €/año**, sin incluir gastos de traslado, por lo que **no resulta más rentable que la ubicación actual.**

### b.2. INMUEBLE 2:

**ANÁLISIS FÍSICO:** La planta baja, adecuada para la implantación del servicio de atención al público y las restantes para el trabajo propio de la Unidad.

En cuanto a su ubicación, se considera adecuada por facilitar la afluencia del público.

En cuanto a las condiciones urbanísticas, es necesario confirmar que se permite el uso de oficinas.

#### ANÁLISIS ECONÓMICO:

a) **Renta anual** =  $14,86 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mes (IVA no incluido)} * 1,21 * 12 \text{ meses} = 215,77 \text{ €/m}^2 \text{ año}$ .

b) **Obras de adecuación:** Consideramos  $150 \text{ €/m}^2$  en PEM, que equivalen a  $216 \text{ €/m}^2$ ;  $216 \text{ €/m}^2 / 8 \text{ años} = 27 \text{ €/m}^2 \text{ año}$ .

Por lo tanto, **la nueva implantación tendría un coste no inferior a 242,77 €/m<sup>2</sup>año**, sin incluir gastos de traslado, por lo que **no resulta más rentable que la ubicación actual.**

### b.3 INMUEBLE 3:

Dado que la ubicación del inmueble es un factor determinante para dictaminar la procedencia o no de un traslado al mismo, se considera que **esta muestra no debe ser tomada en cuenta en el análisis**, por no disponer de información suficiente para ello.

### b.4 INMUEBLE 4:

**ANÁLISIS FÍSICO:** Al tratarse de una ocupación en varias plantas, baja, entreplanta y primera se considera que la superficie disponible es la suficiente para albergar el servicio. La planta baja sería la adecuada para la implantación del servicio de atención al público y las restantes para el trabajo propio de la Unidad.

En cuanto a su ubicación, se considera adecuada por facilitar la afluencia del público.

En cuanto a las condiciones urbanísticas, es necesario confirmar que se permite el uso de oficinas.

**ANÁLISIS ECONÓMICO:** Considerados los datos aportados del testigo 3, se debe incrementar el importe de la renta, con los siguientes conceptos:

a) **Renta anual** =  $16,6 \text{ €/m}^2 \text{ mes (IVA incluido)} * 1,21 \text{ (IVA)} * 12 \text{ meses} = 241,03 \text{ €/m}^2 \text{ año IVA incl.}$

b) El estado de conservación es excelente, por lo que habría que considerar algún gasto menor de coste de implantación (pequeñas obras, señalética, etc.).

c) Gastos de traslado.

Por lo tanto, **la nueva implantación tendría un coste no inferior a 241,03 €/m<sup>2</sup>año**, sin incluir gastos de traslado, por lo que **no resulta más rentable que la ubicación actual.**

---

y adecuación a la actividad (se consideran incluidos en este concepto los gastos de implantación - instalaciones-). Se considera un presupuesto de ejecución material PEM de  $300,00 \text{ €/m}^2$  como en el inmueble ocupado, aunque probablemente serían superiores ya que el inmueble no se encuentra adaptado a la actividad de la Unidad a trasladar.

**b.5 INMUEBLE 5:**

**ANÁLISIS FÍSICO:** Al tratarse de una ocupación en varias plantas, baja, primera, segunda y tercera, al completo se considera que la superficie disponible es la suficiente para albergar el servicio. La planta baja sería la adecuada para la implantación del servicio de atención al público y las restantes para el trabajo propio de la Unidad.

En cuanto a su ubicación, se considera **poco** adecuada ya que los parques empresariales no suelen tener fácil acceso al público en general.

En cuanto a las condiciones urbanísticas, es adecuado ya que las ordenanzas permiten la implantación de oficinas.

**ANÁLISIS ECONÓMICO:**

- a) **Renta anual** =  $10,5 \text{ €/m}^2\text{mes (IVA incluido)} * 1,21 \text{ (IVA)} * 12 \text{ meses} = 152,46 \text{ €/m}^2\text{año IVA incl.}$
- b) **Obras de adecuación:**  $300 \text{ €/m}^2$  en PEM, que equivalen a  $432 \text{ €/m}^2$ ;  $432 \text{ €/m}^2 / 8\text{años} = 54 \text{ €/m}^2\text{año}$ .
- c) **Gastos de Comunidad** =  $1.500 \text{ €/m}^2\text{mes} * 12 \text{ meses} = 18.000 \text{ €/anuales}$
- d) Gastos de traslado.

Por lo tanto, **la nueva implantación tendría un coste no inferior a 206,46 €/m<sup>2</sup>año más 18.000 €/anuales**, sin incluir gastos de traslado, por lo que **no resulta más rentable que la ubicación actual**.

**b.6 INMUEBLE 6: no es adecuado, ya que la superficie no permite la instalación de la Unidad**, pues su superficie construida es de 905 m<sup>2</sup> frente a los 1.132 m<sup>2</sup> c requeridos.

**CONCLUSIONES Y PROPUESTA**

El inmueble actual parece la opción más ventajosa para la Administración, por ubicación, porque garantiza la continuidad del servicio sin necesidad de interrupciones y porque económicamente es la opción más favorable.

El inmueble 1 no mejora la opción actual en cuanto a condiciones físicas, y es un 17% más caro, sin incluir gastos de traslado.

El inmueble 2 tiene una localización y características físicas acordes con las necesidades del servicio, y el coste anual es muy poco superior al inmueble actual. Seguramente sea la mejor opción después de éste.

Descartamos el inmueble 3 puesto que su superficie es insuficiente.

El inmueble 4 presenta una buena localización y correctas características físicas, pero el coste anual es un 38% superior al del inmueble actual, por lo que hace que sea peor opción que el 1 y el 2 (además del actual).

El inmueble 5 no mejora la situación actual ni en cuanto a localización ni en cuanto a coste económico.

**3 CONSIDERACIONES Y PROCEDIMIENTOS A ADOPTAR EN AMBOS CASOS.****a. En el caso de arrendamientos:**

Arts. 122 a 128 Ley 33/2003. En concreto, el Art. 124 establece que:

Las propuestas de arrendamientos deberán acompañarse de:

- Oferta del arrendador.

- Informe técnico, recogerá obligatoriamente el estudio de mercado realizado en el apartado 2 del presente supuesto.
- Informe de Abogacía del Estado.

Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida.

La formalización de los contratos corresponde al Director General del Patrimonio del Estado o funcionario en quien delegue.

Una vez formalizado el contrato, se deberá redactar el correspondiente proyecto de obras, que deberá ser aprobado, licitado y ejecutado antes del traslado de la Unidad, de acuerdo con el TRLCSP.

#### **b. En el caso de adquisición (inmueble nº 2):**

Art. 135: La competencia para la adquisición del inmueble corresponde al Ministro de Hacienda (Art. 135 LPAP), al ser el importe del inmueble nº 2 superior a 3.500.000 € (Art. 7 Orden HAP/1335/2012, BOE 21/06/2012)

Art. 15: La **adquisición a título oneroso** deberá ser mediante **concurso de inmuebles**, ya que no se da ninguna de las circunstancias previstas en el Art. 113.4 de la Ley. Esta adquisición por concurso requerirá:

- Memoria justificativa.
- Pliego de condiciones, incluyendo:
  - Características del inmueble a adquirir (especificaciones técnicas, urbanísticas, de ubicación, etc.).
  - Criterios de adjudicación y forma de valoración y ponderación.
  - Precio máximo y forma de pago, así como gastos de la adquisición.
  - Cláusulas por las que se regirá el contrato.
  - Modelo de presentación de ofertas y procedimiento de licitación.

Art. 116. Procedimiento:

- A la documentación indicada en el apartado anterior, se adjuntará el informe de Abogacía del Estado.
- Tasación del inmueble.
- Se publicará el anuncio en BOE.

Por último, se deberá redactar el correspondiente proyecto de obras, que deberá ser aprobado, licitado y ejecutado antes del traslado de la Unidad.

#### **4 VALORACIÓN DE OTRAS ALTERNATIVAS**

De acuerdo con el criterio expresado en la reunión del Pleno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales de 8 de mayo de 2012, se debería comprobar la existencia o no de **inmuebles en propiedad de la Administración** y que éstos reúnan las condiciones requeridas por la Unidad considerada, de manera que se dé utilidad al patrimonio propio de la Administración General del Estado y se pueda rentabilizar un activo disponible y en desuso de manera coyuntural, evitando mantener inmuebles vacíos.

Se debe considerar el carácter de permanencia del Servicio a ubicar y la posibilidad de que éste sea integrado en otro existente. La tendencia de la Administración es reducir arrendamientos y concentrar Unidades en edificios de su propiedad, de manera que se reduzcan gastos de todos los conceptos: por arrendamientos y por mantenimiento de inmuebles.



Si se trata de un Servicio de carácter temporal, que se desarrolle durante periodos concretos al año, puede ser ventajoso el arrendamiento del local que lo albergue. Si por el contrario, tiene vocación de permanencia, lo que habría que valorar es la posibilidad de disponer de un local propio, que no quede sujeto a la fluctuación del mercado de arrendamientos.