

Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública. 23 de mayo de 2017

ESCUELA DE OPOSITORES IA SESIÓN PRÁCTICA GESTIÓN PATRIMONIAL

NIEVES ZAMORA SÁNCHEZ_23.05.2017

Dirección General del Patrimonio del Estado



LECTURA DEL ENUNCIADO

- Replanteo situación inmobiliaria ciudad x.

SITUACIÓN INMOBILIARIA ACTUAL

- AEAT: distribuida en 5 inmuebles, 3 de ellos en arrendamiento. 1.090 efectivos y 33.639 m2. Rentas por 1,9 M€.
- DEH: distribuida en 4 inmuebles, 3 de ellos en arrendamiento. 252 efectivos y 9.290 m2. Rentas por 845.000 €.

INMUEBLES PROPUESTOS

- 2 solares en propiedad
- 2 edificios, uno propiedad de la CA y otro privado lujo
- 4 oficinas en alquiler

DATOS DE MERCADO

- Rentabilidad media alquiler de oficinas 5,5 %
- Precio medio oficinas zona centro: 2.600 €/m2
- Precio medio oficinas periferia: 1.700 €/m2
- PEM de las obras de renovación y adaptación: 400 €/m2c
- PEM de oficinas de nueva planta: 1.100 €/m2c



SE PIDE

1. PROPUESTA DE OPTIMIZACIÓN, RAZONADA Y JUSTIFICADA.
2. ESTIMACIÓN DE PLAZOS
3. ESTIMACIÓN DE COSTES Y BENEFICIOS DE LA OPERACIÓN.

ANEXOS

ANEXO 1: Hoja de respuestas

ANEXO 2: Orden Ministerial de aprobación de los índices de ocupación de referencia.

0. PROCESO DE TOMA DE DECISIONES



1.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Análisis según criterios :

- **Económicos:** régimen (propiedad/arrendamiento), amortización de arrendamientos (rentas satisfechas), ratios arrendamiento
- **Ocupación:** Reubicación de las unidades con mayores desviaciones respecto a los índices de referencia
- **Funcionales:** dispersión de unidades (incremento gastos fijos)
- **Seguridad:** estructural, de uso, seguridad e higiene en el trabajo
- **Normativos:** incendios, accesibilidad
- **Oportunidad:** posibilidad de enajenar inmuebles producto de la operación

1.1.2. Orden MINHAP “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. (...) se dará prioridad a las mayores desviaciones de las ocupaciones reales respecto a los índices de referencia”

Prioridades de actuación:

2.1. Orden MINHAP “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 de que el Estado ostenta sobre su patrimonio inmobiliario histórico, se considera también la rehabilitación de este tipo de inmueble”

0. PROCESO DE TOMA DE DECISIONES



1.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Prioridades de actuación (generales):

1. **Criterios económicos: reducción de gasto y generación de ingreso**
 - Amortización de arrendamientos con ratio superior a la media y a ser posible sin abono de clausula de penalización.
 - Enajenación de inmuebles vacíos con valor en venta interesante (oportunidad)
2. **Criterios de ocupación**
 - Optimización de inmuebles con ratio de ocupación inferior a los índices de ocupación de referencia.
3. **Criterios de seguridad (en función de su carácter anteponer al resto)**
 - Actuación en inmuebles con estado deficiente y necesidades urgentes.
4. **Criterios funcionales**
 - Posibilidad de reagrupación, Mejor funcionamiento por ubicación, etc.



0. PROCESO DE TOMA DE DECISIONES

1.2. ESTIMACIÓN NECESIDADES

- **Estudio de necesidades: superficie, número de efectivos , nº de despachos y áreas especiales (muy justificadas).**
- **Comparar con situación actual: las nuevas necesidades deberían ir a la baja (amortización de plazas)**
- **Propuesta razonada.**
-

1.1.5. Orden MINHAP Medidas de utilización de espacio (edificios existentes)

- *“Priorización de áreas de trabajo abiertas*
- *Ocupación colectiva de despachos individuales*
- *Identificación de áreas especiales (salas de reuniones, archivos, etc...) susceptibles de ser transformados en áreas de trabajo*
- *externalización/digitalización de archivos”*

2.4. Orden MINHAP Medidas de utilización de espacio nuevas actuaciones

- *“Generalización de las áreas de trabajo abiertas*
- *Utilización del despacho individual, solo, 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.”*



0. PROCESO DE TOMA DE DECISIONES

1.3. ANÁLISIS DE LOS INMUEBLES PROPUESTOS

Criterios:

- Económicos (propiedad, arrendamiento, adquisición, referencias al mercado, gastos asociados)
- Funcionales (superficies, tipo de inmueble, localización)
- Temporales (plazos estimados del procedimiento, plazos disponibilidad)
- Oportunidad de operaciones adicionales (reubicación de otras unidades, posibilidad de venta de otros inmuebles)
- Ventajas e inconvenientes.

1.4. PROPUESTA DE REUBICACIÓN

Presentar la opción:

- Económicos (coste de la operación, ahorros)
- Funcional (superficie, tipo de inmueble, localización, efectivos, ratios)
- Temporales (plazos)
- Otras oportunidades o razones
- Ventajas e inconvenientes, en sí mismas y frente a otras

1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA



1.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

DATOS DE REFERENCIA MERCADO ENUNCIADO

Rentabilidad media alquiler oficinas: 5,5%

Precio medio oficinas zona centro: 2.600 €/m²

Precio medio oficinas periferia: 1.700 €/m²

PEM obras renovación y adaptación: 400 €/m²

PEM oficinas nueva planta: 1.100 €/m²

DATOS ESTIMADOS

$V_m = V_{\text{anual}} / r$

Precio medio alquiler oficinas zona centro: 11,92 €/m²/mes (2.600x0.055/12)

Precio medio alquiler oficinas periferia: 7,79 €/m²/mes



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

UNIDADES	INMUEBLE		CALIFICACION	Nº efect	Superficies				Ratio ocupación	Régimen jurídico	Año		Renta anual €	Fin contrato	Ratio renta	
					m2 const. total	m2 const. oficinas	m2 const. bajo rasante	otros			Constr	Rehabilit			st	scsr
AEAT	A	Edificio de uso exclusivo de oficinas	Terciario	213	5.589,24	5.589,24			26,24	Arrendamiento			592.900,00	may-17	8,84	8,84
	B	Local en planta baja edificio residencial	Terciario	115	2.351,00	2.351,00	0		20,44	Arrendamiento			130.684,84	jul-20	4,63	4,63
	C	Edificio de uso exclusivo de oficinas	Terciario	462	7.690,76	6.190,76	1.500,00		13,40	Arrendamiento			1.210.000,00	mar-17	13,11	16,29
	D	Edificio de uso exclusivo	Terciario	50	7.213,00	2.213,00		5.000 m2 almacenes	44,26	Propiedad	1944					
	E	Edificio de uso exclusivo	Dotacional	250	10.795,00	7.492,00	2.207,00	1.096 m2 vivienda	29,97	Propiedad	1959					
AEAT				1.090	33.639,00	23.836,00	3.707,00	6.096,00	30,86				1.933.584,84		10,31	11,40
MINHAP	F	Edificio exclusivo de uso de oficinas	Terciario	64	2.015,00	1.765,00	250		27,58	Propiedad		1992				
	G	Edificio compartido de uso exclusivo de oficinas	Terciario	66	3.567,00	2.800,00	767		42,42	Arrendamiento			282.989,96	oct-18	6,61	8,42
	H	Edificio compartido de uso de oficinas	Terciario	61	2.248,96	2.248,96	0		36,87	Arrendamiento	1991		277.565,53	jun-19	10,28	10,28
	I	Edificio de 4 plantas de uso exclusivo oficinas. Planta baja comercial con otro arrendatario.	Terciario. Planta baja comercial con otro arrendatario.	61	1.460,00	1.460,00			23,93	Arrendamiento		2014	284.350,00	jun-19	16,23	16,23
DEH				252	9.290,96	8.273,96	1.017,00		36,87				844.905,49		9,68	10,82

1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA



1.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

ANÁLISIS

- Económicos: muchas unidades en arrendamiento (supresión como criterio general), C e I por encima de la media de oficinas centro (11,9 €/m²/mes)
- Ocupación por encima de la media: A, E, F, G, H e I (> 20 m²/efect) y D (> 40 m²/efect)
- Funcionales: dispersión (aumento en gastos corrientes de seguridad, mantenimiento, etc.)
- Seguridad y normativos: Problemas de seguridad en edificio E. Necesidad de realojo durante obras, ya solucionada.

PRIORIDADES

- Amortizar arrendamientos, sobre todo aquellos en los que los ratios de ocupación y los ratios de renta estén por encima de la media.
- Reunificar unidades en un solo edificio (AEAT y DEH por separado), si es posible encontrar uno adecuado para cada uno (por cuestiones operativas y presupuestarias).
- Excluir Aduanas, que tiene que estar en Zona Portuaria. *

OTRAS OPERACIONES SECUNDARIAS

- Posibilidad de enajenación de algún inmueble liberado de los que estén en propiedad. Mejor con calificación que no sea dotacional.
- Permuta en casa de necesitar un inmueble para realojar efectivos.



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

2.2. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES

ANÁLISIS (AEAT):

	UNIDADES	INMUEBLE		CALIFICACION	Nº efect	Superficies				Ratio ocupación	
						m2 const. total	m2 const.	m2 const.	otros		
							oficinas	bajo rasante			
A E A T	Unidad desconcentrada de grandes contribuyentes	A	Edificio de uso exclusivo de oficinas	Terciario	213	5.589,24	5.589,24			26,24	
	Administración Sur	B	Local en planta baja edificio residencial	Terciario	115	2.351,00	2.351,00	0		20,44	
	Administración Norte	C	Edificio de uso exclusivo de oficinas	Terciario	462	7.690,76	6.190,76	1.500,00		13,40	
					ARRENDM	790	15.631,00	14.131,00	1.500,00		
	Aduanas. Zona Portuaria	D	Edificio de uso exclusivo	Terciario	50	7.213,00	2.213,00		5.000 m2 almacenes		44,26
	Delegación Especial	E	Edificio de uso exclusivo	Dotacional	250	10.795,00	7.492,00	2.207,00	1.096 m2 vivienda		29,97
					AEAT	1.040	26.426,00	21.623,00	3.707,00	1.096,00	25,41



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.2. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES

ANÁLISIS (DEH):

	UNIDADES	INMUEBLE		CALIFICACION	Nº efect	Superficies				Ratio ocupación	
						m2 const. total	m2 const.	m2 const.	otros		
							oficinas	bajo rasante			
M I N H A P	GERENCIA regional CATASTRO	F	Edificio exclusivo de uso de oficinas	Terciario	64	2.015,00	1.765,00	250		27,58	
	GERENCIA territorial CATASTRO	G	Edificio compartido de uso exclusivo de oficinas	Terciario	66	3.567,00	2.800,00	767		42,42	
	TEAR	H	Edificio compartido de uso de oficinas	Terciario	61	2.248,96	2.248,96	0		36,87	
	DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA	I	Edificio de 4 plantas de uso exclusivo oficinas. Planta baja comercial con otro arrendatario	Terciario. Planta baja comercial con otro arrendatario.	61	1.460,00	1.460,00			23,93	
					ARRM	188	7.275,96	6.508,96	767		34,62
					DEH	252	9.290,96	8.273,96	1.017,00		36,87



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.2. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES

Índices de referencia de ocupación nuevas intervenciones

AEAT (excluyendo Aduanas)

Inmuebles en arrendamiento : 790 efectivos (790x20=15.800 m2)

Inmuebles en propiedad: 250 efectivos (250x20=5.000 m2)

Total: 1.040 efectivos (1.040x20=20.800 m2)

DEH

Inmuebles en arrendamiento : 188 efectivos (188x20=3.760m2)

Inmuebles en propiedad: 64 efectivos (250x20=1.280 m2)

Total: 252 efectivos (252x20=5.040 m2)



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.3. ANÁLISIS DE INMUEBLES PROPUESTOS

ANÁLISIS:

	INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	CALIFIC	EFFECTIVOS	RATIO	REGIMEN	GASTOS	RATIOS	PLAZO	OTROS COSTES	ESTADO INMUEBLE
E	D.E.AEAT	centro	10.795,00	exc dot	270	40,00	ppdad		400,00	obra	6.217.488,20	
F	G. catastro	centro	2.015,00	exc 3º of	80,60	25,00	ppdad					
1	Solar	CN	30.000,00	dot/terc	1.500	20,00	adscrito AEAT		1.100,00	obra	47.516.700,00	solar
2	Solar	Centro	4.800,00	dot AP compt con educ y dep	240	20,00	patrimonial		1.100,00	obra	7.602.672,00	solar
3	Edificio	Centro	5.000,00	dot	200	25,00	CCAA	permuta?	400,00	adec	2.879.800,00	vacante?
4	Edificio	Centro	4.728,00	terciario	236	20,00	adquisicion	13.000.000,00	2.749,58			nuevo, lujo
5	Pta Oficina	Centro	1.460,00	uso mixto	58	25,00	alquiler	280.320,00	16,00			entrar
6	Pta Oficina	ensanche	1.100,00	exc 3º	55	20,00	alquiler	92.400,00	7,00			nueva, diaf
7	2 ptas ofi	periferia	1.800,00	mixto	72	25,00	alquiler	85.320,00	3,95	adec	720.000,00	renovacion
8	Oficina	CNprime	23.700,00	exc 3º	1.185	20,00	alquiler	4.266.000,00	15,00			diafano



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.3. ANÁLISIS DE INMUEBLES PROPUESTOS

PRIORIDAD

¿Tenemos inmuebles en propiedad que podamos utilizar?

¿Podemos descartar a priori algún inmueble?

PROPIEDAD

-Inmueble 1: Solar en propiedad que podría dar solución a la AEAT en totalidad o incluso AEAT+DEH en totalidad.

-Inmueble 2: Solar en propiedad que podría dar solución a los DEH en arrendamiento.

-Inmueble E: Actualmente sede de la AEAT. Podría dar solución a la DEH en totalidad, pero necesita reforma.

ARRENDAMIENTOS

- Mirar con lupa los arrendamientos. No se justifica eliminar un arrendamiento para concertar otro salvo casos muy justificados.

-Inmuebles 5 y 8 por encima de la media

- Inmuebles 6 y 7 insuficientes por superficie, al menos para soluciones globales.

ADQUISICIONES

- Inmueble 4 por encima de la media, insuficiente por superficie y elementos totalmente inadecuados (spa)



2. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.3. ANÁLISIS DE INMUEBLES PROPUESTOS

ANÁLISIS:

TOTAL DEH

	INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	CALIFIC	CAPACIDAD (EFFECT)	RATIO	REGIMEN	GASTOS	RATIOS	PLAZO	OTROS COSTES	ESTADO INMUEBLE
E	D.E.AEAT	centro	10.795,00	exc dot	270	40,00	ppdad		400,00	obra	6.217.488,20	
F	G. catastro	centro	2.015,00	exc 3ª of	81	25,00	ppdad					
1	Solar	CN	30.000,00	dot/terc	1.500	20,00	adscrito AEAT		1.100,00	obra	47.516.700,00	solar
2	Solar	Centro	4.800,00	dot AP compt con educ y dep	240	20,00	patrimonial		1.100,00	obra	7.602.672,00	solar
3	Edificio	Centro	5.000,00	dot	200	25,00	CCAA	permuta?	400,00	adec	2.879.800,00	vacante?
4	Edificio	Centro	4.728,00	terciario	236	20,00	adquisicion	13.000.000,00	2.749,58			nuevo, lujo
5	Pta Oficina	Centro	1.460,00	uso mixto	58	25,00	alquiler	280.320,00	16,00			entrar
6	Pta Oficina	ensanche	1.100,00	exc 3ª	55	20,00	alquiler	92.400,00	7,00			nueva, diaf
7	2 ptas ofi	periferia	1.800,00	mixto	72	25,00	alquiler	85.320,00	3,95	adec	720.000,00	renovacion
8	Oficina	CHprime	23.700,00	exc 3ª	1.185	20,00	alquiler	4.266.000,00	15,00			diafano

TOTAL AEAT+DEH/TOTAL AEAT

ARRM DEH



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.4. PROPUESTAS (siempre excluyendo Aduanas)

1. NUEVA SEDE AEAT+DEH al solar nº 1, consumiendo parte de la edificabilidad.
 - **Ventajas:** una sola actuación, unificación efectivos, bien situado
 - **Desventajas:** plazos, superficie superior a necesaria, quedar vacante edificio E (dotacional)
 - **Otras operaciones:** permitiría enajenar inmueble F.

2. NUEVA SEDE AEAT al solar nº 1, consumiendo parte de la edificabilidad. DEH al edificio F, sobre el que habría que intervenir (ubicación alternativa para 180-250 efectivos de la D.E.AEAT)
 - **Ventajas:** Unifica unidades de manera funcional, bien situadas ambas
 - **Desventajas:** plazos, superficie superior a necesaria solar nº 1 y reubicación D.E.AEAT
 - **Otras operaciones:** permitiría enajenar inmueble F, posible permuta con inmueble 3 (a estudiar).



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.4. PROPUESTAS (siempre excluyendo Aduanas)

3. NUEVA SEDE AEAT al solar nº 1, consumiendo parte de la edificabilidad. DEH en arrendamiento al solar nº 3, consumiendo parte de la edificabilidad.

- **Ventajas: Unifica unidades de manera funcional, bien situadas ambas**
- **Desventajas: plazos, superficie de ambos solares superior a necesaria**
- **Otras operaciones: permitiría enajenar inmueble F.**



1. ELABORAR PROPUESTA RAZONADA

1.4. PROPUESTAS (siempre excluyendo Aduanas)

PPTA	UDS	EFFECT	INMUEBL E	nº	SUP. NEC	SUP. AL ALZA 5%	SUP. INMB
1	AEAT y DEH	1.292	Solar	1	25.840,00	27.000,00	30.000,00
2	AEAT tot	1.040	Solar	1	20.800,00	22.000,00	30.000,00
	DEH tot	252	D.E.AEAT	E	5.040,00	5.300,00	10.795,00
3	AEAT tot	1.040	Solar	1	20.800,00	22.000,00	30.000,00
	DEH arm	188	Solar	2	3.760,00	4.000,00	4.800,00



2. PLAZOS

PROPUESTA Nº 1

CONSTRUCCION NUEVA SEDE AEAT Y DEH DE 27.000 M2 EN SOLAR Nº 1:

Redacción de proyecto de ejecución (concurso, adjudicación, redacción y recepción) 4 tramitación + 6-8 redacción

. Obtención de licencia 6-8 meses (se solicita con el proyecto básico y se solapa 2 meses con la redacción del proyecto de ejecución)

. Licitación 4 meses + Ejecución de la obra 24-30 meses

. Traslado 2 meses

TOTAL: 44-50 meses (3,5-4 años)



2. PLAZOS

PROPUESTA Nº 2 (añadir búsqueda de inmueble para D.E. AEAT)

CONSTRUCCION NUEVA SEDE AEAT DE 22.000 M2 EN SOLAR Nº 1:

Redacción de proyecto de ejecución (concurso, adjudicación, redacción y recepción) **4 tramitación + 6-8 redacción**

. Obtención de licencia 6-8 meses (se solicita con el proyecto básico y se solapa 2 meses con la redacción del proyecto de ejecución)

. **Licitación 4 meses** + Ejecución de la obra 18 -24 meses

. Traslado 2 meses

TOTAL: 38-46 meses (3 - 4 años)

REFORMA EDIFICIO E 10.795 M2

. Redacción de proyecto de ejecución (concurso, adjudicación, redacción y recepción) **4 tramitación + 4-6 meses redacción**

. Obtención de licencia 6-8 meses (se solicita con el proyecto básico y se solapa 2 meses con la redacción del proyecto de ejecución)

. **Licitación 4 meses** + Ejecución de la obra 12 -18 meses

. Traslado 2 meses

TOTAL: 30-40 meses (2.5 - 3,5 años)



2. PLAZOS

PROPUESTA Nº 3

CONSTRUCCION NUEVA SEDE AEAT DE 22.000 M2 EN SOLAR Nº 1:

Redacción de proyecto de ejecución (concurso, adjudicación, redacción y recepción) **4 tramitación + 6-8 redacción**

. Obtención de licencia 6-8 meses (se solicita con el proyecto básico y se solapa 2 meses con la redacción del proyecto de ejecución)

. **Licitación 4 meses** + Ejecución de la obra 18 -24 meses

. Traslado 2 meses

TOTAL: 38-46 meses (3 - 4 años)

CONSTRUCCIÓN NUEVA SEDE DEH (UDS ARREM) DE 4.800 M2 EN SOLAR Nº 2

. Redacción de proyecto de ejecución (concurso, adjudicación, redacción y recepción) **4 tramitación + 4-6 meses redacción**

. Obtención de licencia 6-8 meses (se solicita con el proyecto básico y se solapa 2 meses con la redacción del proyecto de ejecución)

. **Licitación 4 meses** + Ejecución de la obra 12 -18 meses

. Traslado 2 meses

TOTAL: 30-40 meses (2.5 - 3,5 años)

3. SALDO ECONÓMICO



PROPUESTA Nº 1

CONSTRUCCION NUEVA SEDE AEAT Y DEH DE 27.000 M2 EN SOLAR Nº 1:

Coste de las obras: $27.000 \times 1.100 \times 1.19 \times 1.21 = 42,77 \text{ M€}$

Ahorros en arrendamientos: **2,78 M€ anuales**

Otras operaciones: posible enajenación inmueble F

$1.765 \text{ m}^2 \text{ s/r oficina} \times 2.600 \text{ €/m}^2 + 250 \text{ m}^2 \text{ b/r} \times 2.600 \times 0,60 = 4,98 \text{ M€}$



3. SALDO ECONÓMICO

PROPUESTA Nº 2

CONSTRUCCION NUEVA SEDE AEAT DE 22.000 M2 EN SOLAR Nº 1:

Coste de las obras: $22.000 \times 1.100 \times 1.19 \times 1.21 = 34,56 \text{ M€}$

Ahorros en arrendamientos: **1,94 M€ anuales**

REFORMA EDIFICIO E 10.795 M2

Coste de las obras: $10.795 \times 400 \times 1.19 \times 1.21 = 6,2 \text{ M€}$

Ahorros en arrendamientos: **0,84 M€ anuales**

Otras operaciones: posible enajenación inmueble F

$1.765 \text{ m}^2 \text{ s/r oficina} \times 2.600 \text{ €/m}^2 + 250 \text{ m}^2 \text{ b/r} \times 2.600 \times 0,60 = 4,98 \text{ M€}$

TOTAL

Coste de las obras: **40,78 M€**

Ahorros en arrendamientos: **2,78 M€**

Otras operaciones: posible enajenación inmueble F

$1.765 \text{ m}^2 \text{ s/r oficina} \times 2.600 \text{ €/m}^2 + 250 \text{ m}^2 \text{ b/r} \times 2.600 \times 0,60 = 4,98 \text{ M€}$



3. SALDO ECONÓMICO

PROPUESTA Nº 2

BÚSQUEDA DE INMUEBLE PARA LA ACTUAL SEDE DEL. ESPECIAL AEAT

Nº efectivos: 250

Superficie necesaria: $250 \times 20 = 5.000 \text{ m}^2$

Podrían caber en edificio CCAA (5.000 m²) nº 3 o buscar arrendamiento alternativo

Posibilidad de permuta (viabilidad económica)

• (CCAA) Valor inmueble nº 3: $5.000 \text{ m}^2 \times 2.600 \text{ €/m}^2 \times \text{coef. Uso dotacional}^* = 9,1 \text{ M€}$

*Entre 0,65 y 0,75 (generalmente en relación al uso vivienda). Se adopta 0,70

• (Estado) Valor solar nº 2: $4.800 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 1,92 \text{ M€}$

$F = 2.600 \times (1 - 0.21) - 1.100 \times 1.35$; $F = 569$; $569 \times 0,7 = 398 \text{ €/m}^2$ suelo dotacional

(Estado) Inmueble F: $1.765 \text{ m}^2 \times 2.600 \text{ €/m}^2 + 250 \text{ m}^2 \times 2.600 \text{ €/m}^2 \times 0,6 = 4,98 \text{ M €}$

Suma = $4,98 + 1,92 = 6,90 \text{ M €}$

• art 153: $A - B \leq 0,5 A \rightarrow 9,1 - 6,90 = 2,2$; $9,1 \times 0,5 = 4,55$; $2,2 \leq 4,55$ SÍ



3. SALDO ECONÓMICO

PROPUESTA Nº 3

CONSTRUCCION NUEVA SEDE AEAT DE 22.000 M2 EN SOLAR Nº 1:

Coste de las obras: $22.000 \times 1.100 \times 1.19 \times 1.21 = 34,56 \text{ M€}$

Ahorros en arrendamientos: **1,94 M€ anuales**

CONSTRUCCIÓN NUEVA SEDE UDS DEH EN ARRENDAMIENTO DE 4.800 M2 EN SOLAR Nº 2

Coste de las obras: $4.800 \times 1.100 \times 1.19 \times 1.21 = 7,6 \text{ M€}$

Ahorros en arrendamientos: **0,84 M€ anuales**

TOTAL

Coste de las obras: **42,16 M€**

Ahorros en arrendamientos: **2,78 M€**

RESUMEN PLAZOS Y COSTES PROPUESTAS

PPTA	UDS	EFFECT	INMUEBLE	nº	PLAZO	COSTES	AHORROS	años amort	OTROS BENEF
1	AEAT y DEH	1.292	Solar	1	44-50m	42.765.030,00	2.778.490,33	15	4.979.000,00
2	AEAT tot	1.040	Solar	1	38-46m	34.557.600,00	1.933.584,84		
	DEH tot	252	D.E.AEAT	E	30-40m	6.217.488,20	844.905,49		
						40.775.088,20	2.778.490,33	15	4.979.000,00
3	AEAT tot	1.040	Solar	1	38-46m	34.557.600,00	1.933.584,84		
	DEH arm	188	Solar	2	30-40m	7.602.672,00	844.905,49		
						42.160.272,00	2.778.490,33	15	

Apéndice de funcionamiento

SUBD. GOB.	Subdelegación de Gobierno
------------	---------------------------

DEPENDENCIAS INTEGRADAS	Oficina de extranjeros
	Área de Sanidad
	Área de Agricultura
	Área de Industria
	Dependencia de Trabajo
	Instituto Geográfico

← Por “incómodo”

Por funcionamiento → AEAT

Por localización → Aduanas

DELEGACIÓN EC. Y HACIENDA	Delegación de Economía y Hacienda
	Secretaría General
	Intervención Territorial
	Gerencia Territorial Catastro

Por funcionamiento → JUZGADOS

DEPENDENCIAS NO INTEGRADAS	Mº HFP Tribunal Ec-Admtvo Regional	
	Mº Justicia: Abogacía del Estado	
	Mº Justicia: Gerencia Regional Justicia	
	Mº MARM. Demarcación de costas	
	Mº Fomento. Ud carreteras.	
	Mº Ind., Turismo y Comercio. DP. Comercio Ext	
	Mº Ciencia E Innovación. Jefatura Insp. Telc	
	Mº EC Delegación Provincial INE	
	Mº Trabajo	DP. Servicio Público Empleo Estatal
		Inspección de Trabajo
Fondo Garantía Salarial		

← Necesitan antena en cubierta

← Por funcionamiento (nº efectivos)

← Por “incómodo”

← Por funcionamiento (nº inspectores)

← Por funcionamiento

Con flecha los que por sus características **suelen** estar ubicados de manera independiente



GRACIAS POR LA ATENCIÓN

nieves.zamora@minhafp.es