



GESTIÓN PATRIMONIAL

SIMULACRO 30.06.2017



UNIDAD ADMINISTRATIVA		Nivel 30	N. 29-28	N. ≤ 27
Ministro y Gabinete del Ministro		8	8	23
Secretaría de Estado (SEº) de Financiación		3	4	5
Subsecretaría		4	6	14
Dirección General nº 1	Total	6	18	49
	Unidad de Apoyo	2	2	6
	Subdirección Gral. 1-1	1	3	12
	S.G. 1-2	1	5	9
	S.G. 1-3	1	4	15
	S.G. 1-4	1	4	7
Dirección General nº 2	Total	5	14	31
	Unidad de Apoyo	2	2	6
	S.G. 2-1	1	4	9
	S.G. 2-2	1	6	10
	S.G. 2-3	1	2	6
Dirección General nº 3	Total	5	12	57
	Unidad de Apoyo	2	1	2
	S.G. 3-1	1	3	13
	S.G. 3-2	1	2	22
	S.G. 3-3	1	6	20



1. ANÁLISIS DE INMUEBLES ACTUALMENTE OCUPADOS. CRITERIOS UTILIZADOS

1. Art. 156 Ley 33/2003:

Adecuación a las necesidades de los servicios públicos.

- **Planificación global e integrada** de las **necesidades** de inmuebles de uso administrativo.
- **Eficiencia y racionalidad** en su utilización.
- **Rentabilidad de las inversiones**, considerando el impacto de las características de los inmuebles en su utilización por los ciudadanos y en la productividad de los servicios administrativos vinculados a los mismos.
- De **imagen unificada**, que evidencie la titularidad de los edificios, y que transmita los valores de austeridad, eficiencia y dignidad inherentes al servicio público.
- De **coordinación por el Ministerio de Hacienda** de los **aspectos económicos** de los criterios anteriores y de verificación por dicho departamento del cumplimiento de los mismos.

1. ANÁLISIS DE INMUEBLES ACTUALMENTE OCUPADOS. CRITERIOS UTILIZADOS

2. Plan de Acción para la Racionalización del Patrimonio Inmobiliario del Estado:

(Aprobado en el Pleno de 08/05/2012 de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales)

- Elaboración de un **diagnóstico preciso**
- **Reducción de arrendamientos**
- **Optimización** de la ocupación de espacios
- Generación de **ingresos públicos**
- Construcción de **equipamientos autofinanciables**

2. Orden MINHAP de 11/04/2013 (índices de referencia):

Medidas de **utilización de espacio para nuevas actuaciones:**

- Generalización de **áreas de trabajo abiertas.**
- Utilización del **despacho individual**, sólo, 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.



2. PROPUESTA RAZONADA DE LOS SERVICIOS QUE SE PROPONE TRASLADAR

1. ESTUDIO ESPACIAL DE LOS INMUEBLES ACTUALMENTE OCUPADOS

a) MINISTRO + GABINETE. SECRETARÍA DE ESTADO DE FINANCIACIÓN. SUBSECRETARÍA.

- Sin datos de superficie ni económicos.
- Todos requieren plazas de garaje.
- Edificio representativo, propiedad del Estado.
- Zona de baja actividad inmobiliaria.

b) DIRECCIÓN GENERAL Nº 1

- Requiere zona de atención al público en planta baja.
- Ocupa pl. baja + 2 en un edificio histórico.
- Superficie adecuada: $40 \text{ m}^2 / \text{efectivo} * 73 \text{ efectivos} = 2.920 \text{ m}^2$. Dado que ocupa una superficie de 3.050 m^2 , sólo se debía un 4% del ratio óptimo.

2. PROPUESTA RAZONADA DE LOS SERVICIOS QUE SE PROPONE TRASLADAR

1. ESTUDIO ESPACIAL DE LOS INMUEBLES ACTUALMENTE OCUPADOS (cont.)

c) DIRECCIÓN GENERAL Nº 2.

- Funcionamiento independiente.
- Por emplazamiento y fecha, podemos suponer una tipología de muros de carga.
- Superficie adecuada: $25 \text{ m}^2 / \text{efectivo} * 50 \text{ efectivos} = 1.250 \text{ m}^2$. Superficie ocupada: 1.200 m^2 (adecuada).

d) DIRECCIÓN GENERAL Nº 3.

- Funcionamiento independiente.
- Por emplazamiento y fecha podemos suponer una tipología de planta libre.
- $20 \text{ m}^2 / \text{efectivo} * 74 \text{ efectivos} = 1.480 \text{ m}^2$. Superficie ocupada: 1.900 m^2 . Inadecuada, ya que se desvía un 28%.



2. PROPUESTA RAZONADA DE LOS SERVICIOS QUE SE PROPONE TRASLADAR

1. ESTUDIO ESPACIAL DE LOS INMUEBLES OCUPADOS (cont.). CONCLUSIONES

1. No existen motivos que aconsejen trasladar al **Ministro, Gabinete, Secretaría de Estado ni Subsecretaría.**
2. Respecto a la **D.G. nº 1:**
 - Ocupa eficientemente la superficie del inmueble, y cumple con la condición de cercanía a la Subsecretaría.
 - **Por el contrario, ocupa un inmueble arrendado. Por lo tanto, el análisis económico determinará si es susceptible de traslado.**
3. La **D.G. nº 2** presenta un índice de ocupación adecuado. Por otro lado, por sus características de funcionamiento, es fácilmente trasladable. La decisión se tomará de acuerdo con el análisis económico.
4. La **D.G. nº 3** presenta un índice de ocupación inadecuado. Además, por su funcionamiento, es fácilmente trasladable.

2. PROPUESTA RAZONADA DE LOS SERVICIOS QUE SE PROPONE TRASLADAR

2. ESTUDIO ESPACIAL DEL INMUEBLE DISPONIBLE

1. Superficie disponible = $968 \text{ m}^2/\text{planta} * 2 \text{ plantas} + 564 \text{ m}^2 = 2.500 \text{ m}^2$.
2. Tipología: Planta libre.
3. **Ocupación adecuada:** $2.500 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2/\text{pl} = 125 \text{ efectivos}$.
4. La **planta baja no está disponible**.

D.G. 1	73 efectivos	}	123 efectivos
D.G. 2	50 efectivos		
D.G. 3	74 efectivos	}	124 efectivos
5. Cualquiera de las 2 combinaciones (DG1 + DG2 ó DG2 + DG3) sería adecuada pero, a **falta de análisis económico, proponemos trasladar las DG 2 y DG3 por los motivos expuestos en el punto anterior.**

4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA PLANTEADA

1. OBRAS DE ADAPTACIÓN

2.500 m² * 200 €/m² = 500.000 € de PEM. 500.000 € * 1,19 * 1,21 = **719.950 € de PBL.**

2. ENAJENACIÓN INMUEBLE OCUPADO POR D.G. 2:

2 plantas propiedad del Estado (1.200 m²).

Precio de mercado: 3.000 a 3.200 €/m²

1.200 m² * 3.000 €/m² = 3.600.000 €

1.200 m² * 3.200 €/m² = 3.840.000 €

3. EXTINCIÓN ARRENDAMIENTO INMUEBLE OCUPADO POR D.G. 3:

Renta anual: 75.230 €. Revisión de rentas: 1,5% anual. Penalización: 2%.

Penalización: los efectos del arrendamiento son desde enero de 2016, y se extinguen en diciembre de 2020. Dado que el estudio se realiza en mayo de 2017, quedan 3 anualidades completas: 2018, 2019 y 2020:



4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA PLANTEADA

3. EXTINCIÓN ARRENDAMIENTO INMUEBLE OCUPADO POR D.G. 3 (cont):

		RENTA ANUAL	PENALIZACIÓN (2%)
RENTA 2016 (ya satisfecha)		75.230 €	
RENTA 2017	$R_{2017} = R_{2016} * (1 + i)^1 = 75.230 * 1,015$	76.358 €	764 € ⁽¹⁾
RENTA 2018	$R_{2018} = R_{2016} * (1 + i)^2 = 75.230 * 1,015^2$	77.504 €	1.550 €
RENTA 2019	$R_{2019} = R_{2016} * (1 + i)^3 = 75.230 * 1,015^3$	78.666 €	1.573 €
RENTA 2020	$R_{2020} = R_{2016} * (1 + i)^4 = 75.230 * 1,015^4$	79.846 €	1.597 €
		TOTAL	5.484 €

⁽¹⁾ Se supone que computa medio año.

4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA PLANTEADA

CONCLUSIONES:

GASTOS:

- a) Obras de adaptación: **719.950 €**
- b) Penalización arrendamiento DG3: **5.484 €**

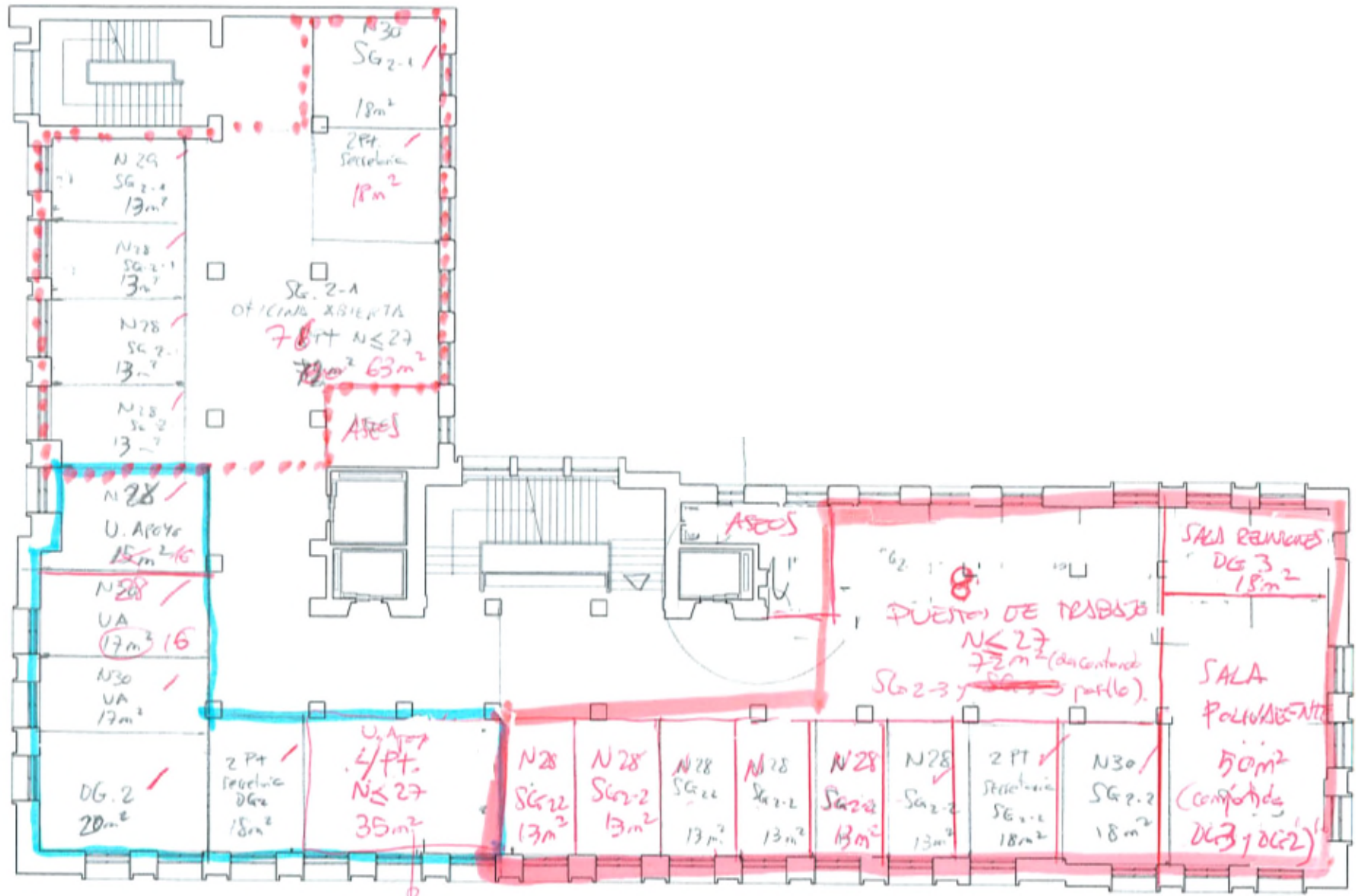
INGRESOS:

- c) Enajenación inmueble DG2: entre **3.600.000 € y 3.840.000 €**.

AHORRO DE RENTAS:

- d) Arrendamiento del inmueble de la DG3: **274.196 €** (1/2 renta 2017 y rentas 2018 a 2020)

Por lo tanto, el traslado de las DG2 y DG3 supone una operación económicamente favorable para la Administración, ya que supondrá unos ingresos netos de entre 3.148.762 € y 3.388.762 €

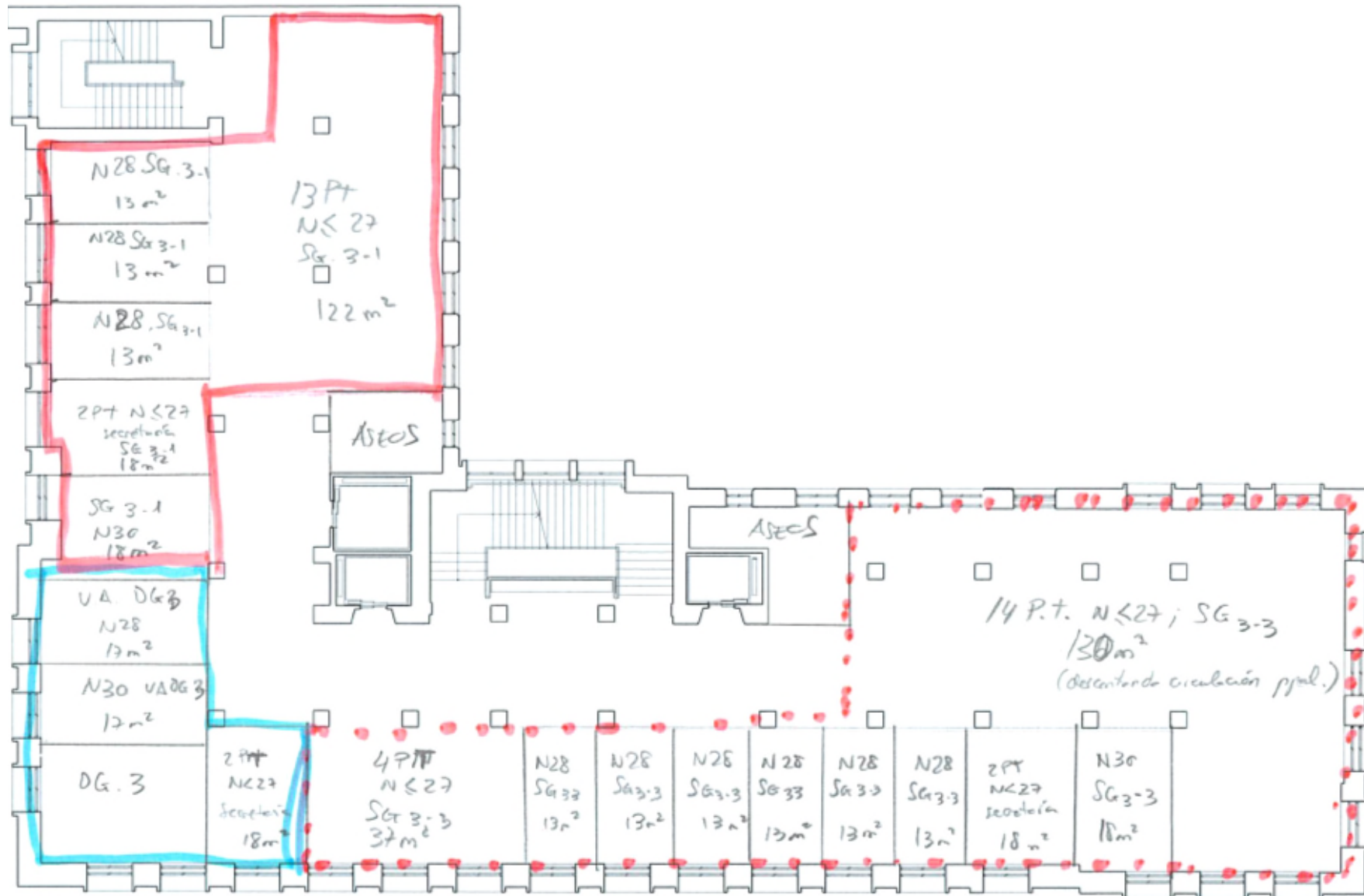


ab. v. l.

PL. 4^o

PLANTA TIPO
(cuarta y quinta)

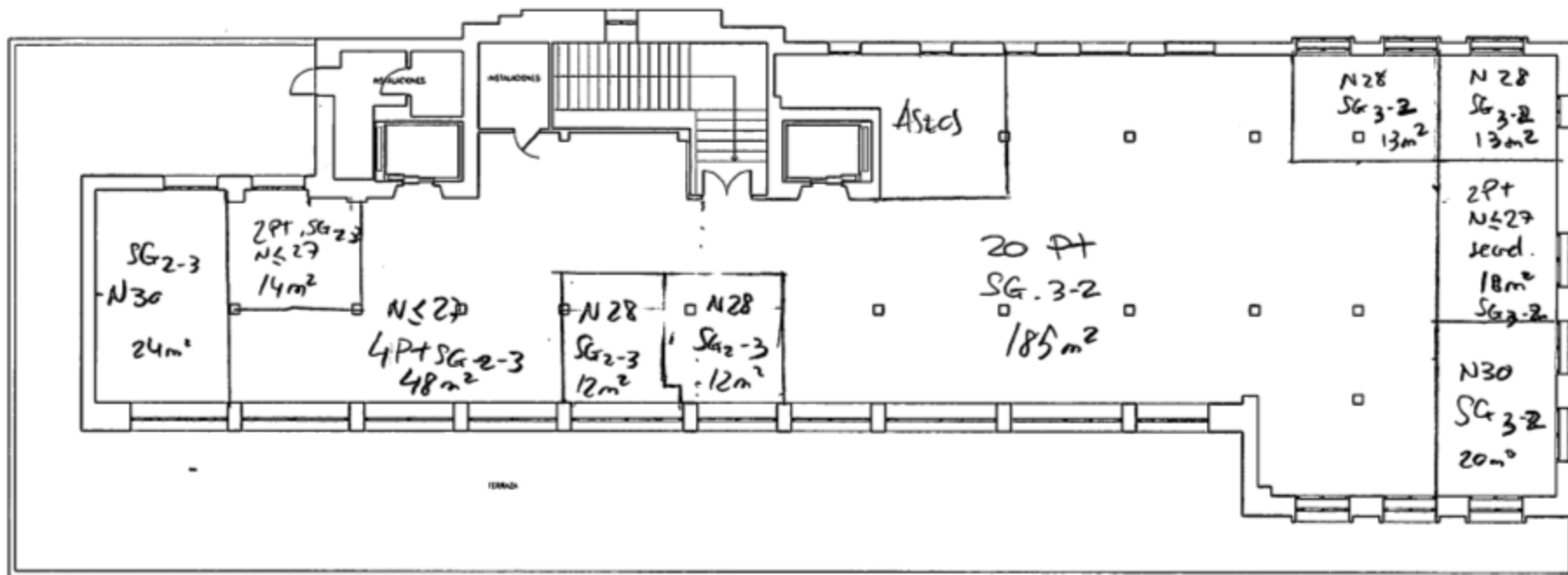
1/500



PLANTA TIPO (5ª y 6ª)
S. construida = 968 m²

5ª





PLANTA SEXTA
 S.construido = 564 m²