

Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública. 23 enero 2019

# ESCUELA DE OPOSITORES IA SESIÓN TEÓRICA GESTIÓN PATRIMONIAL

**NIEVES ZAMORA SÁNCHEZ\_18.02.2019**

Dirección General del Patrimonio del Estado  
Ministerio de Hacienda



Dcho. Introd. 2 temas
Derecho civil. Dchos reales 7 temas
Hipotecario 2 temas
Contratos en dcho civil 5 temas
Derecho Mercantil 4 temas

**Bloque I**  
20 temas

Economía, conceptos 4 temas
Contabilidad 4 temas
Organismos económicos 3 temas
Econ.Urbana 2 temas
Dir. Pública 2 temas

**Bloque II**  
15 temas

Valoración conceptos 5 temas
Valoración administrativa 3 temas
Estadística y valoración 3 temas
Sist Informac. 2 temas
Gestión Patrim. 2 temas

**Bloque III**  
15 temas

Derecho urbanístico y políticas de vivienda 9 temas
Edificación 12 temas -LOE -CTE -Calidad -Accesibilidad -Eficiencia energética -Dir. Obra -Etc...

**Bloque IV**  
21 temas



## VII. *Derecho Constitucional, Administrativo e Institucional Europeo*

Tema 17 El Patrimonio de las Administraciones Públicas: concepto y clasificación. Bienes de dominio público y bienes patrimoniales: concepto legal y principios relativos a los mismos. El Patrimonio del Estado: concepto y competencias.

Tema 18 El Patrimonio del Estado (I): adquisición y enajenación de bienes y derechos del Patrimonio del Estado. Tipos y procedimientos.

Tema 19 El Patrimonio del Estado (II): uso y explotación de los bienes y derechos. Afectación, adscripción, mutaciones demaniales. Autorizaciones y concesiones. Aprovechamiento y explotación de bienes y derechos patrimoniales.

Tema 20 El Patrimonio del Estado (III): Protección y defensa del Patrimonio. Aspectos urbanísticos y colaboración interadministrativa en la gestión patrimonial. El Inventario General de bienes y derechos del Estado. La coordinación y optimización de la utilización de los edificios administrativos.

# CONSEJOS GENERALES

## MÉTODO DE ESTUDIO

- Adaptado a cada examen
- Importancia de los simulacros. Comprobación de lo que sé y del tiempo que dispongo para contarlos (10' por pregunta)
- El oral se prepara desde el principio.

## EL EXAMEN

- Conocimientos, Orden y Claridad Expositiva
- Esquema + Desarrollo de las 10 preguntas + Repaso
- Cada pregunta: preguntas específicas necesitan introducción (4-5 líneas)  
Preguntas generales hacer referencia al caso de la Administración al final (4-5 líneas)
- Tribunal: Composición

## LA LECTURA

- Presencia: vestuario
- Claridad y tono de voz
- Leer exclusivamente el contenido del examen

## **BLOQUE III. TEMA 14. Esquema general**

### **LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN**

- **Definición**
- **Teorías**
- **Elementos fundamentales**
- **Caracteres**

### **CLASIFICACIÓN**

- **Tipos de patrimonio**

### **PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN**

- **Principios generales**

### **PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES**

- **Normativa. Ley Reglamento**
- **Definición**
- **Clasificación y principios de gestión.**
- **Competencias**

## BLOQUE III. TEMA 14. Esquema general

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

- Definición
- Teorías
- Elementos fundamentales
- Caracteres

### CLASIFICACIÓN

- Tipos de patrimonio

### PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN

- Principios generales

### PATRIMONIOS DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

- Normativa. Ley Reglamento
- Definición
- Clasificación y principios de gestión.
- Competencias



## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

Concepto básico del DERECHO CIVIL por su relación con otras instituciones del derecho privado.

#### MÚLTIPLES ACEPCIONES

Conjunto de **derechos y obligaciones** agrupados en función de una **persona** o **fin** determinado y que poseen un marcado **contenido económico**.

Conjunto de **bienes, derechos y obligaciones** de una persona, considerado como una **universalidad de derecho**, es decir, como una **masa móvil**, cuyo **activo y pasivo** no pueden disociarse.

Conjunto de **obligaciones y derechos** susceptibles de una **valorización pecuniaria**, que constituyen una **universalidad de derecho**

## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

#### CASTÁN

“Conjunto de relaciones jurídicas activas y pasivas que pertenecen a una persona y son estimables económicamente.”

#### DE CASTRO

“Masa de bienes de valor económico afectada y caracterizada por su atribución y el modo de atribuirse a quien sea su titular, y a la que el Derecho atribuye caracteres y funciones especiales.”



## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

#### TEORÍAS (I)

##### Subjetiva o personalista (AUBRY, RAU, ZACHARIE, ROAN, PLANIOL).

El patrimonio es emanación de la personalidad jurídica y por ello comprende todos los **derechos del individuo**, incluso los futuros, y también las **obligaciones**. Es una **universalidad de derecho independiente** de los bienes que lo integran.

PLANIOL “toda persona tiene un patrimonio y que sólo la persona tiene patrimonio.”

**Activo:** derechos presentes y futuros, valorables económicamente. Excluidos derechos políticos o públicos, derechos de personalidad pero no el derecho de indemnización como consecuencia de vulneración de los anteriores.

**Pasivo:** Obligaciones, cargas o gravámenes.

## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

#### TEORÍAS (II)

**Finalista (BRINZ, BEKKER)**. Sin negar la existencia del patrimonio personal, esta doctrina pone énfasis en el **interés en que cada masa de bienes sirve**, afirmándose así la existencia de **patrimonios, que no pertenecen a alguien sino a algo**, que están destinados a un **fin**.

**Realista o atomista (COVIELLO, FERRARA)**. Para ella, el patrimonio no es algo distinto de los bienes y derechos que lo componen, sino **la suma de todos ellos** y, por ello, **no** puede ser considerado apto para ser **objeto de un derecho subjetivo**.

**Variable (COSSÍO)** el patrimonio ofrece una **configuración variable, por lo que debe ser estudiada por separado** cada una de las diversas modalidades en que puede presentarse: personal, de destino y especial o separado.

## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

#### ELEMENTOS (personalista): contenido, estructura, identidad, ex lege

**contenido:** elementos susceptibles de valoración económica (A+P)  
Fuera: los derechos de la personalidad y lo concerniente al estado civil.

**estructura:** Esfera externa (patrimonios independientes e interoperaciones con título) y Esfera interna (libertad para ejercer los derechos sobre el propio patrimonio )

**identidad:** Es considerado como una unidad, y como idéntico a través del tiempo: base de los principios de responsabilidad patrimonial universal y de subrogación real

**ex lege:** Nacen por imperativo legal: Creación, transmisión, separación, reunión y disolución de patrimonios, abstracta y unitariamente considerados, están excluidas de la autonomía de la voluntad y sometidas a una regulación imperativa de las leyes.





## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

#### Responsabilidad patrimonial

[DCiv] Principio por el cual **los bienes presentes y futuros del deudor quedan sujetos al cumplimiento de sus obligaciones**. Es consecuencia lógica de la estructura de las obligaciones, el débito y la responsabilidad.

**Nunca** abarca dicha responsabilidad los **derechos personalísimos** (vida, libertad, etc.) o **bienes que carezcan de valor económico**.

#### Responsabilidad patrimonial AAPP [32 L 40/2015 RJSP]

Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las **Administraciones Públicas** correspondientes, **de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo** en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

#### Subrogación real

ROCA SASTRE la define como aquella figura en virtud de la cual «la **situación jurídica** que en cierto aspecto califica o afecta a una cosa concreta **pasa a calificar o afectar en igual sentido la cosa que haya reemplazado o sustituido** a aquélla, cuando la misma haya sido objeto de **enajenación o pérdida**».



## BLOQUE III. TEMA 14.

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

**DOBLE FUNCIÓN:** ámbito de **poder y libertad** a la persona y **garantía** (responsabilidad patrimonial)

#### CARACTERES:

**Universalidad jurídica.** Es una universalidad de bienes: pluralidad de bienes a los que es posible tratar unitariamente, como un todo.

**Necesario.** Todo patrimonio pertenece a un titular y a todo persona un patrimonio (teoría personalista)

**Único e indivisible.** Solo se puede ser titular de un patrimonio general, salvo que por ley se admita la existencia de patrimonios separados.

**Inalienable.** El patrimonio como unidad o totalidad no puede enajenarse, aunque sí los bienes individuales que lo integran

**Idéntico a sí mismo.** Sigue manteniendo su unidad e identidad a pesar de que su composición se vaya modificando por la entrada y salida de bienes

## BLOQUE III. TEMA 14. Esquema general

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

- Definición
- Teorías
- Elementos fundamentales
- Caracteres

### CLASIFICACIÓN

- Tipos de patrimonio

### PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN

- Principios generales

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

- Normativa. Ley Reglamento
- Definición
- Clasificación y principios de gestión.
- Competencias

## BLOQUE III. TEMA 14. CLASIFICACIÓN (DE CASTRO)

**P. general o personal:** Masa de bienes (activo/pasivo) ligada a la persona con las características citadas (universalidad jurídica, necesario, único e indivisible, inalienable, idéntico a sí mismo).

**P. separado:** Masa patrimonial dentro del patrimonio personal destinada a un fin por ley. De Castro distingue dos: p. en liquidación y p. del incapacitado.

**P. de destino o administración:** Titular interino mientras se produce la determinación del titular definitivo. P. e. Fideicomiso

**P. afectado a un fin o p. residual:** Excepcional. P.e. capellanías colativas familiares.

**P. colectivo:** Masa de bienes indivisas atribuidas unitariamente a una pluralidad de personas unidas entre sí. P.e. comunidad de bienes.



## BLOQUE III. TEMA 14. CLASIFICACIÓN (DE CASTRO)

### Patrimonio separado

**Patrimonio en liquidación:** tiene por objeto cuidar los intereses contrapuestos de los partícipes y de los acreedores (herencia aceptada a beneficio de inventario y los alimentos señalados al concursado o quebrado).

**Herencia a beneficio de inventario:** Una de las formas de aceptar una herencia gracias a la cual **los aceptantes no adquieren responsabilidad personal por las obligaciones de la masa hereditaria** (deudas). Estas obligaciones se cubrirán única y exclusivamente con los bienes y/o derechos de la propia masa hereditaria, sin afectar el patrimonio de los sucesores.

**Patrimonio del incapacitado:** cabe que la incapacidad no se extienda a todas las relaciones del sujeto, por lo que pueden coexistir dos masas patrimoniales del incapacitado, una bajo la administración del tutor y otra libre de ella.





## BLOQUE III. TEMA 14. CLASIFICACIÓN (DE CASTRO)

**Fideicomiso**: Contrato en virtud del cual **una o más personas** (*fideicomitente/s* o *fiduciante/s*) **transmiten** bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, **de su propiedad a otra persona** (una persona física o persona jurídica, llamada *fiduciaria*) **para que ésta administre o invierta** los bienes **en beneficio propio o en beneficio de un tercero**, llamado *beneficiario*, **y se transmita, al cumplimiento de un plazo o condición**, al *fiduciante*, al beneficiario o a otra persona, llamado fideicomisario.

Los bienes afectados al fideicomiso no corren el riesgo comercial del fiduciante (el que transmite la propiedad de los bienes) ni del fiduciario (el propietario de los bienes fideicomitados luego del vencimiento del plazo del contrato), puesto que **el patrimonio que es objeto del fideicomiso no puede ser perseguido por los acreedores de ninguno de ellos, ni afectado por la quiebra** de ambos o de alguno de ellos.



## BLOQUE III. TEMA 14. CLASIFICACIÓN (DE CASTRO)

### Capellanías colativas familiares.

Las capellanías son fundaciones perpetuas hechas con la **obligación aneja de cierto numero de misas u otras cargas espirituales** que debe cumplir el poseedor en la forma y lugar previstos por el fundador.

En las **capellanías colativas**, los bienes pertenecen a la **Iglesia**, que se encarga de administrarlos como apoyo económico para el capellán.

En la escritura de fundación de las **capellanías de sangre se determina que bienes están sujetos a esta institución**, pasando las rentas y frutos que originen al capellán.



## BLOQUE III. TEMA 14. Esquema general

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

- Definición
- Teorías
- Elementos fundamentales
- Caracteres

### CLASIFICACIÓN

- Tipos de patrimonio

### PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN

- Principios generales

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

- Normativa. Ley Reglamento
- Definición
- Clasificación y principios de gestión.
- Competencias

## BLOQUE III. TEMA 14.

### PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN

**Rentabilidad:** Beneficio renta expresado en términos relativos o porcentuales respecto a alguna otra magnitud económica como el capital total invertido o los fondos propios. Rentabilidad económica y financiera.

**Prudencia:** Mercado (estudio) y Contable (Ingresos al devengo y gastos al conocimiento)

**Seguridad en la inversión:** Minimizar el riesgo de pérdida. Ofrecen mayores garantías (nunca totales) de retorno de dinero. Retornos a corto plazo implican riesgo. Recomendación: diversificación.

**Diversificación del riesgo:** Invertir en varios ámbitos, con/sin instrumentos de cobertura.

**Evaluación y de control:** Importancia del seguimiento y evaluación, pre-durante y post. Ratios y cuadro de mando.

T15

## BLOQUE III. TEMA 14. Esquema general

### LOS PATRIMONIOS: CONCEPTO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

- Definición
- Teorías
- Elementos fundamentales
- Caracteres

### CLASIFICACIÓN

- Tipos de patrimonio

### PRINCIPIOS QUE INSPIRAN SU GESTIÓN

- Principios generales

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PUBLICOS ESTATALES

- Normativa. Ley y Reglamento
- Definición
- Clasificación y principios de gestión.
- Competencias

## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

#### NORMATIVA

[132.3 CE] El Patrimonio del Estado se regulará por Ley

- **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas**
- **Reglamento: Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto**

#### Principales modificaciones:

- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE de 31 de diciembre de 2003)
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (BOE de 26 de junio de 2008)
- **Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público** (BOE de 31 de marzo de 2012) JCEA CCFAIP [158]
- Leyes PGE

## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIOS DE LAS AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

#### DEFINICIÓN [3]

**Conjunto de BBDD**, cualquiera que sea su **naturaleza y título** de adquisición o de atribución.

**Se excluyen:** dinero, valores, créditos y demás recursos financieros y para el caso de EEPPEE y análogas de CCAA y EELL, los recursos de tesorería.

#### ÁMBITO [2]

AGE Y OOPP vinculados o dependientes (general)

CCAA, EELL y EED<sup>o</sup>P<sup>o</sup> vinculadas o dependientes (artículo DA2<sup>a</sup>)

#### CLASIFICACIÓN [4]

BBDD de dominio público o demaniales

BBDD de dominio privado o patrimoniales



## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PUBLICOS ESTATALES

**ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** [2] Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público

*Administración General del Estado (AGE), las Administraciones de las Comunidades Autónomas (CCAA), las Entidades que integran la Administración Local (EELL), así como los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las AAPP.*

#### **AGE**

- *Órganos centrales: Ministerios*
- *Órganos de la AGE situados en CCAA: Delegaciones, Subdelegaciones de Gobierno, Direcciones Insulares, órganos e instituciones dependientes directamente de los ministerios.*
- *Servicio Exterior del Estado*
- *Organismos públicos adscritos a los Ministerios: organismos públicos, entidades públicas empresariales, agencias, fundaciones públicas y empresas públicas. Por ejemplo, el Servicio Estatal de Empleo.*
- *Instituciones reguladas por normas especiales. Banco de España, Agencia Estatal de Administración Tributaria*





## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PUBLICOS ESTATALES

#### ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES [48] Ley 40/2015

*Son organismos públicos dependientes o vinculados a la Administración General del Estado, bien directamente o bien a través de otro organismo público, los creados para la realización de actividades administrativas, sean de fomento, prestación o de gestión de servicios públicos o de producción de bienes de interés público susceptibles de contraprestación; actividades de contenido económico reservadas a las Administraciones Públicas; así como la supervisión o regulación de sectores económicos, y cuyas características justifiquen su organización en régimen de descentralización funcional o de independencia.*



## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

#### BBDD DOMINIO PÚBLICO O DEMANIALES

**Definición [5]:** Los que siendo de **titularidad pública**, se encuentran **afectados al uso general o servicio público** y a los que una **ley otorgue expresamente** el carácter de demaniales.

**En todo caso [132.2 CE]** zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental

**Inmuebles de titularidad de AGE+OOPP** donde se alojen **servicios, oficinas o dependencias** de sus órganos o de órganos constitucionales.

**Regulación:** leyes y disposiciones especiales (Ley de Costas 22/88 - Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, Ley de minas 22/73, etc.), ley de PAP y disposiciones de desarrollo y complemento.

Supletorio: Normas de derecho administrativo y normas derecho privado.

## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

**Principios gestión y administración bdd dominio público [6]:**

- Inalienabilidad, Inembargabilidad e imprescriptibilidad.**
- Adecuación y suficiencia** para servir al uso general o al servicio público de destino.
- Aplicación efectiva** al uso general o servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
- Dedicación **preferente al uso común** frente al uso privativo
- Ejercicio diligente de las prerrogativas** otorgadas a las AAPP, garantizando su conservación e integridad
- Identificación y control** mediante inventarios o registros
- Cooperación y colaboración** entre AAPP en el ejercicio de sus competencias sobre dominio público. (ámbito urbanístico)

## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

#### BBDD DOMINIO PRIVADO O PATRIMONIALES

**Definición [7]:** Los que siendo de **titularidad AAPP no son demaniales.**

**En todo caso AGE y OOPP:** derechos de arrendamiento, valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como determinados contratos de futuros y opciones, derechos de propiedad incorporeal y derechos de cualquier naturaleza derivados de titularidad de BBDDPP.

**Regulación:** adquisición, administración, defensa y enajenación LPAP + disposiciones desarrollo y complemento

Supletorio:

- Derecho administrativo: competencia de los actos y procedimiento
- Derecho privado: resto

## BLOQUE III. TEMA 14.

### PATRIMONIO DE LA AGE Y ORGANISMOS PÚBLICOS ESTATALES

**Principios gestión y administración bdd patrimoniales [8]:**

- Eficacia y Economía de gestión.
- Eficacia y Rentabilidad en la explotación.
- Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad** en adquisición, explotación y enajenación.
- **Identificación y control** a través de inventarios y registros.
- Colaboración y coordinación AAPP** con el fin de optimizar su utilización y rendimiento. (EAUM)

*La gestión debe coadyuvar al desarrollo y ejecución de políticas públicas en vigor y en particular, al de la **política de vivienda**.*

## **BLOQUE III. TEMA 14.**

### **PATRIMONIO DEL ESTADO**

#### **DEFINICION [9.1]**

Está integrado por el patrimonio de las AGE y los patrimonios de los OOPP que se encuentren en relación o dependencia.

#### **COMPETENCIAS**

[9.2] Gestión, administración y explotación de BBDDPE que sean titularidad de la AGE corresponden al Ministro de Hacienda a través de la DGPE

[9.3] Gestión, administración y explotación de BBDDPE que sean titularidad de los OOPP corresponden a éstos de acuerdo a sus normas/estatutos

[10] Desglose de competencias (Consejo de Ministros, Ministro de Hacienda, Departamentos Ministeriales, DGPE y OOPP dependiente de la AGE)

## BLOQUE III. TEMA 14.

### EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS [TÍTULO VI L 33/2003]

**DEFINICIÓN** [155] a) Edificios destinados a oficinas y dependencias auxiliares de los órganos constitucionales del Estado, AGE Y OOPP, b) los destinados a otros SSPP mediante rgto y c) los edificios del PE susceptibles de ser destinados a los anteriores independientemente del uso a que estén dedicados. También terrenos para la construcción de a) y b)

#### **PRINCIPIOS DE GESTIÓN** [156]

- **Planificación global e integrada** de las necesidades
- **Eficiencia y racionalidad** en la utilización
- **Rentabilidad** de las inversiones
- **Imagen unificada:** titularidad y valores (austeridad, eficiencia y dignidad)
- **Coordinación** por el Ministerio de Hacienda de los aspectos económicos y verificación del cumplimiento.

**CCFAIP** [158] Pleno, Comisión Permanente





## BLOQUE IV. TEMA 15. Esquema general (I)

### **LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS**

- **Definición patrimonio y patrimonio inmobiliario**
- **Principios de gestión**
- **Tendencias actuales**

### **SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO**

- **Definición**
- **Regulación**
- **Tipos**
- *SEGIPSA*

### **LABORES DE INVENTARIO**

- **Definición**
- **Contenido**
- *Inventario General de Bienes y Derechos del Estado*

## **BLOQUE IV. TEMA 15. Esquema general (II)**

### **POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN**

- **Definición activos inmobiliario**
- **Inversión**
- **Reinversión**
- **Desinversión**
- *Políticas de optimización en el ámbito AGE*

### **GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)**

- **Definición**
- **Principios**
- **Procesos**
- **Tipos**
- *Facility Management en la AGE*

### **ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK**

- **Definición y características**
- *Tendencias en la Administración*



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

- Definición patrimonio y patrimonio inmobiliario
- Principios de gestión
- Tendencias actuales

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO

LABORES DE INVENTARIO

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN,  
REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

#### **PATRIMONIO**

El Patrimonio es un conjunto de Bienes, Derechos y Obligaciones que pertenecen a una persona física o jurídica, debidamente valorados. Existen dos grandes masas patrimoniales, que son la Masa Positiva-Activo (formada por los bienes y derechos) y la Masa Negativa-Pasivo (formada por las obligaciones, cargas, gravámenes).

#### **PATRIMONIO INMOBILIARIO**

Parte del activo (no corriente) formada por bienes inmuebles, ya sean elementos del inmovilizado o inversiones inmobiliarias.

#### **GESTIÓN DE PATRIMONIOS INMOBILIARIOS**

**Objetivos:** Tenencia (disfrute), Inversión (rentabilidad), Previsión (cobertura frente a contingencias), Sucesión (transmisión o liquidación) [Principios](#)

**Profesionalización:** Gestión individualizada o gestión colectiva (IIC)

## BLOQUE IV. TEMA 15.

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO

- *Instituciones de Inversión Colectiva: Definición, ventajas, funcionamiento y tipos*

- **Definición**
- **Regulación**
- **Funciones**
- *SEGIPSA*

LABORES DE INVENTARIO

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

### INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA (IIC)

*“ la inversión colectiva es el canal natural para la participación de los hogares españoles en los mercados de capitales”*

Doble condición:

- fórmula de financiación sin intermediarios
- instrumento de ahorro privilegiado de los inversores minoristas

Las **Instituciones de Inversión Colectiva (IIC)** son aquellas entidades que tienen **por objeto la captación** de fondos, bienes o derechos del público para **gestionarlos e invertirlos** en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, estableciéndose el **rendimiento del inversor** en función de los resultados colectivos. Su **forma jurídica** puede ser de Fondo o Sociedad de Inversión.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### VENTAJAS IIC

**Gestión profesionalizada**: esta forma de inversión permite una gran comodidad al inversor al **encomendar la gestión de sus fondos a analistas profesionales** de los mercados financieros que disponen de información suficiente y puntual para tomar decisiones lo más eficientemente posible.

**Rentabilidad**: Las Instituciones de Inversión Colectiva ofrecen la posibilidad de obtener **rentabilidades muy atractivas** a pesar de invertir pequeñas cantidades; si bien, lógicamente están sometidas a la evolución de los mercados.

**Liquidez**: La inversión a través de la mayoría de estas instituciones resulta **fácil y sencilla tanto en la compra como en la venta** de las participaciones o acciones.

**Diversificación**: Permiten diversificar o **repartir la inversión** entre numerosos activos y mercados, que en muchos **casos son difíciles de acceder** y con elevados costes para los inversores individuales.

**Información**: Las entidades están obligadas a proporcionar a sus socios o partícipes **información sobre la evolución** de su patrimonio y de las inversiones realizadas.

# BLOQUE IV. TEMA 15.

## SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

### TIPOS DE IIC (forma jurídica)

- Fondos de Inversión (FI)
- Sociedades de Inversión (SI)

### TIPOS DE IIC (objeto de la inversión)

- IIC de carácter financiero
  - Fondos de inversión colectiva de carácter financiero (FI)
  - Sociedades de inversión colectiva de capital variable (SICAV)
- IIC de carácter **NO** financiero
  - Fondos de inversión inmobiliaria (FII) : generalmente controlados por una Sociedad Gestora
  - Sociedad de inversión inmobiliaria (SII) ó Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que también puede estar controladas a su vez por una Sociedad Gestora
- Otros





## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### TIPOS DE IIC (forma jurídica)

Los **Fondos de Inversión (FI)** son **patrimonios separados sin personalidad jurídica**, pertenecientes a una pluralidad de inversores, incluidos entre ellos otras IIC, **cuya gestión y representación corresponde a una Sociedad Gestora**, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del Fondo, con el concurso de un Depositario. Cada fondo de inversión tiene una sociedad gestora; si bien, una misma gestora puede gestionar diversos fondos de inversión

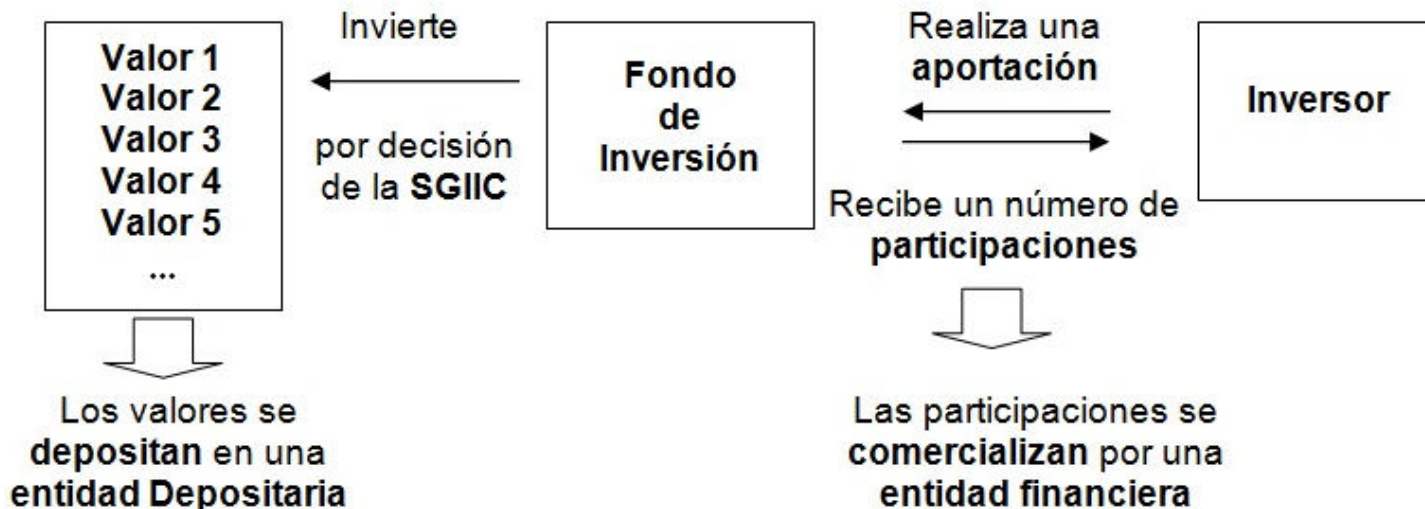
Las **Sociedades de Inversión (SI)** adoptan la forma de **sociedad anónima**, siendo su objeto social el anteriormente descrito para las IIC. Cuando así lo prevean los estatutos sociales, la Junta General o, por su delegación, el Consejo de Administración **podrán acordar que la gestión de sus activos, en su totalidad o en parte, se encomiende a una o varias SGIIC** o a una o varias entidades habilitadas para realizar en España el servicio de inversión.

# BLOQUE IV. TEMA 15.

## SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

### Elementos patrimoniales y personales de las IIC

	Elemento personal (inversor)	Elemento patrimonial (valor emitido)
<b>FI</b>	<b>Partícipe:</b> Quien realiza la aportación al patrimonio común / suscribe la participación	<b>Participación:</b> Parte alícuota en que se divide el patrimonio del FI
<b>SI</b>	<b>Accionista:</b> Quien realiza la aportación al capital social / adquiere la acción	<b>Acción:</b> Parte alícuota del capital social



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### TIPOS IIC (objeto de la inversión)

##### A) IIC de carácter financiero

Son aquellas que tienen por objeto la inversión en activos e instrumentos financieros.

-Fondos de inversión colectiva de carácter financiero (FI).- Son patrimonios formados por las aportaciones de un número variable de ahorradores. Una entidad (Gestora) invierte de forma conjunta estas aportaciones en diferentes activos financieros (renta fija, renta variable, derivados o cualquier combinación de estos) siguiendo unas pautas fijadas de antemano.

-Sociedades de inversión colectiva de capital variable (SICAV).- Son aquellas sociedades donde sus acciones suelen negociarse en el mercado bursátil. Como en los fondos de inversión pueden tener compartimentos con distintas políticas de inversión y emitir diferentes series de acciones con su propio régimen de comisiones. Están orientadas a grandes patrimonios.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### B) IIC de carácter no financiero

-Fondo de inversión inmobiliaria (FII).- invierten en inmuebles, como edificios de viviendas, urbanizaciones, inmuebles en fase de construcción, residencias de la tercera edad o de estudiantes, etc., para su explotación en alquiler. Por lo tanto obtienen **rendimientos tanto de las rentas** que obtienen por alquilar los inmuebles como por la **evolución de los precios**. La liquidez de estos productos es más limitada que en los mobiliarios y dado que son inversiones **a largo plazo**, suelen cargarse con elevadas comisiones de reembolso que decrecen con el paso del tiempo. **Carácter abierto:** permite al partícipe en cualquier momento que lo desee, salirse del Fondo y exigir el reembolso de su participación.

-Sociedad de inversión inmobiliaria (SII).- tienen por objeto las mismas inversiones que las FII. Con la Ley 11/2009 de 26 de octubre, se establece el marco jurídico de este tipo de sociedades pasando a denominarlas Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). **Carácter cerrado:** deben configurarse como Sociedades Anónimas



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### C) Otros tipos de inversión

- Fondos cotizados o EFT (*Exange Traded Funds*) son aquellos cuyas participaciones se negocian en bolsas de valores igual que si se tratara de acciones de alguna empresa. Su política de inversión consiste en reproducir la evolución de algún índice bursátil, nacional o internacional IBEX35, EUROSTOXX.
- Fondos de inversión libre ("*Hedge Funds*") No están sujetos a las restricciones de inversión establecidas para la mayor parte de los fondos (de ahí su denominación). Pueden invertir en cualquier tipo de activo financiero, seguir la estrategia de inversión que consideren más apropiada y endeudarse hasta cinco veces el valor de su activo. Debido a sus especiales características, se dirigen de manera preferente a inversores cualificados (institucionales o grandes patrimonios).



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

En qué invierten los Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII)/Sociedad de Inversión Inmobiliaria (SII):

- Invierten en **inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento**, no pudiendo explotar el negocio o servicios anexos a los inmuebles más allá del arrendamiento del local.
- Las inversiones en **inmuebles finalizados, en fase de construcción o sobre plano**. Las inversiones en viviendas acogidas a algún régimen de protección pública se atenderán a la legislación especial que le resulte de aplicación.
- Las **opciones de compra**, cuando el valor de la prima no supere el 5 por ciento del precio del inmueble, así como a los **compromisos de compra a plazo de inmuebles**, siempre que el vencimiento de las opciones y compromisos no supere el plazo de dos años y que los contratos sean transmisibles.
- La **titularidad de otros derechos reales** sobre bienes inmuebles y concesiones administrativas siempre que su objeto sea el arrendamiento.





## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### DEFINICIÓN

Las **Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva (SGIIC)** son **sociedades anónimas** cuyo **objeto social** consistirá en la **gestión de las inversiones, el control y la gestión de riesgos, la administración, representación y gestión de las suscripciones y reembolsos de los Fondos y las Sociedades de Inversión.**

Las Sociedades gestoras están sometidas a la **supervisión** de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)** **quién deberá autorizar**, con carácter previo, la creación de una SGIIC. Una vez constituidas, para dar comienzo a su actividad, deberán **inscribirse en el Registro Mercantil** y en el correspondiente registro de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores. La autorización de creación** de una Sociedad Gestora corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

La **relación de sus socios** habrá de ser conocida públicamente, teniendo, en su caso, sus acciones carácter nominativo.

Las **personas que tengan encomendada su dirección, gestión o representación** no podrán realizar funciones similares en las entidades cuyos títulos formen parte de las carteras y patrimonios administrados por dichas sociedades gestoras, salvo que sometan esta circunstancia al régimen de publicidad que se establezca reglamentariamente.

#### REGULACIÓN

**Título IV Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva**  
**Reglamento RD 1082/2012 de 13 de julio**



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### FUNCIONES SGFIC (Fondos)

- a) **Seleccionar los valores** que deban integrar el *Fondo*, de acuerdo con lo previsto en su Reglamento, **y ordenar al Depositario compra y venta de valores.**
- b) **Llevar la contabilidad** del *Fondo*, con la debida separación de la Sociedad Gestora.
- c) **Determinar el valor** de las *participaciones* y efectuar el reembolso de las mismas.
- d) **Emitir**, en unión del Depositario, los **certificados de participación en el Fondo y demás documentos** establecidos.

El **Depositario**, es la entidad encargada de la **custodia de los valores o activos adquiridos por el fondo de inversión**, así como de la **vigilancia de la gestión** de la Sociedad Gestora. Pueden ser depositarias las entidades de crédito (bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito), la Confederación Española de Cajas de Ahorros y las Sociedades y Agencias de Valores.



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP)

#### TIPOS SGIIC (atendiendo a la naturaleza de los IIC a las que representan)

- Sociedades gestoras de Fondos de Inversión Colectiva de carácter financiero
- Sociedades gestoras de Sociedades de Inversión Colectiva de carácter variable
- **Sociedades gestoras de Fondos de Inversión Inmobiliaria**
- **Sociedades gestoras de Sociedades de Inversión Inmobiliaria**

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO (SGP) Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.

La Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (**SEGIPSA**) es una sociedad estatal mercantil (100% capital público de la DGPE), declarada por ley **medio propio instrumental y servicio técnico de la AGE y de los poderes adjudicadores dependientes de ella**, pudiendo encomendar directamente todo tipo de trabajos sobre bienes o derechos integrantes de patrimonios públicos o susceptibles de serlo y que **una vez encomendados son realizados por SEGIPSA con sujeción al derecho privado**.

**Encomienda:** encargos que recibe SEGIPSA cuyo procedimiento específico figura en la Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003 LPAP y que quedan **excluidas del TRLCSP** . **En su ejecución** SEGIPSA utilizará sus medios personales y técnicos o bien, adjudicará los contratos que sean necesarios acudiendo, en este caso, a la contratación externa sin más limitaciones que las que se deriven de la sujeción a lo previsto en la Disposición Adicional Décima y en los artículos 189 a 191 del TRLCSP.

**Tarifas** publicadas en el BOE (encomienda directa) o mediante fijación 

## BLOQUE IV. TEMA 15.

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO

**LABORES DE INVENTARIO**

**-Definición**

**- Contenido**

- *Inventario General de Bienes y Derechos del Estado*

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN,  
REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LABORES DE INVENTARIO

#### DEFINICIÓN INVENTARIO

El inventario representa la existencia de **bienes almacenados destinados a realizar una operación, sea de compra, alquiler, venta, uso o transformación**. Debe aparecer, **contablemente**, dentro del activo como un activo circulante.

Los inventarios de una compañía *están constituidos por sus materias primas*, sus **productos en proceso**, los **suministros** que utiliza en sus operaciones y los **productos terminados**.

#### ÁMBITO PATRIMONIAL

El inventario consiste en la **relación detallada e individualizada del conjunto de bienes y derechos** constitutivos y representativos **del Patrimonio** de una persona o entidad, **así como aquellos que utiliza**, sea cual sea el título jurídico por el que los posee, **agrupados en función de su afinidad bajo una determinada cuenta contable**, y que conduce a su descripción y valoración pormenorizada.



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LABORES DE INVENTARIO

#### CARACTERÍSTICAS INVENTARIOS DE CARÁCTER PATRIMONIAL

- **Relación detallada:** características de sus elementos
- **Relación ordenada:** agrupa elementos patrimoniales en cuentas y las cuentas en masas patrimoniales
- **Relación valorada:** valor en unidades monetarias de los elementos

#### CONTENIDO DE INVENTARIOS DE CARÁCTER PATRIMONIAL

##### **Bienes y derechos integrantes de su inmovilizado**

**Inmovilizado:** Es el conjunto de elementos patrimoniales, tangibles y no tangibles, reflejados en el activo con carácter permanente y que no están destinados a la venta, sino a la producción de bienes y servicios como objeto de la actividad propia del sujeto contable.

**Inmovilizado Material** (elementos tangibles: muebles e inmuebles)

**Inmovilizado Inmaterial** (bienes intangibles y derechos susceptibles de valoración económica)



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LABORES DE INVENTARIO

#### INVENTARIOS DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

**Instrumento de conocimiento, descripción y protección preventiva**, que permite el **control y planificación** de una correcta y eficaz política de gestión patrimonial.

#### **Objetivos (además del CONTABLE):**

- Identificación: Codificación
- Localización: georeferenciación
- Descripción: física y jurídica. Incorporación gráfica.
- Clasificación: uso, localización, superficie, etc.
- Valoración: contable y extra contable
- Protección: inclusión niveles de protección
- Realización estudios especializados
- Documento referencial
- Herramienta de gestión
- Certificación de la existencia de algo: protección jurídica

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LABORES DE INVENTARIO

#### DIFERENCIAS CON CATÁLOGO/REGISTRO

**Catálogo:** Instrumento de agrupación o recopilación de conocimientos sobre una serie de bienes, objetos, ámbitos o actividades dotadas de una cierta homogenización, al mismo tiempo que es una herramienta para el legislador y el administrador para atribuir a aquellos bienes un régimen jurídico también homogéneo.

*El Inventario y el catálogo son instrumentos que en el diccionario parten de un mismo punto: una relación individualizada de bienes y, según el número de sus componentes de conformación (desarrollo), adquieren características propias diferenciables. **El primero tiene una exclusiva connotación contable y, el segundo está enriquecido con la caracterización (tan extensa cuanto se quiera) de esos bienes; aquel tiene una función (inventario) y el catálogo puede ser multifinalitario***

**Registro:** Asentamiento legal y administrativo de los bienes





## BLOQUE IV. TEMA 15.

### LABORES DE INVENTARIO

**Alta:** Actividad mediante la cual se identifica, etiqueta y se procesan los datos de un bien que se incorpora al Inventario.

**Incorporación:** Actividad mediante la cual se procede a dar de alta un bien que se incorpora a otro bien ya inventariado.

**Traslado:** Proceso mediante el cual un bien inventariado cambia de ubicación.

**Traspaso:** Proceso mediante el cual un bien inventariado cambia de una Unidad Organizativa, responsable del bien, a otra.

**Baja:** Proceso mediante el cual se procede a desincorporar un bien del Inventario

**Rectificación:** Actividad mediante la cual se realizan correcciones de datos de un bien inventariado

**Mantenimiento:** Actualización sistemático o por operación

### NIVELES DE ACCESO

Usuario/administrador/Consulta

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### *INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS DEL ESTADO*

**REGULACIÓN:** L 33/2003 [6, 32-34]

#### **INVENTARIO DE BIENES AAPP:**

[6.f)] obligación de identificación y control BBDDDP

[32.1] Obligación de formar inventario para AAPP (bienes y derechos de patrimonio). Datos: identificación, situación jurídica y uso o destino

[32.4] Contenido mínimo para inventarios patrimoniales de CCAA, EELL y EEDP vinculadas o dependientes: bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos

#### **INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS DEL ESTADO**

[32.2] Incluye la **totalidad de los bienes y derechos que integran el Patrimonio del Estado con excepción** de los adquiridos por los OOPP para devolverlos al tráfico jurídico patrimonial y de aquellos otros BBDD cuyo inventario e identificación corresponda a los departamentos ministeriales u OOPP del [33.3]

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### *INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS DEL ESTADO*

#### **COMPETENCIAS**

A cargo del Ministerio de Hacienda, llevanza por DGPE y unidades de gestión patrimonial de departamentos ministeriales y OOPP

#### **DGPE**

Llevanza del Inventario de determinados BBDD [33.2]:

- a) Bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos
- b) Derechos de arrendamiento y dchos de carácter personal que atribuyan a la AGE uso y disfrute de bienes ajenos
- c) Bienes muebles y propiedades incorporeales cuyo inventario no corresponda a los dptos ministeriales y OOPP dependientes o adscritos
- d) Valores mobiliarios y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### *INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS DEL ESTADO*

#### **CENTRAL DE BIENES INVENTARIABLES DEL ESTADO (CIBI)**

<http://www.oficinavirtual.pap.minhap.gob.es/sitios/oficinavirtual/es-ES/CatalogoSistemasInformacion/CIBI/Paginas/QueEs.aspx>

**Sistema de información** que actualmente se centra exclusivamente en los bienes inmuebles que, según la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, deben estar incluidos en él y cuyos objetivos funcionales son, básicamente, los siguientes:

- **Facilitar la gestión** del Inventario de Bienes Inmuebles por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado.
- **Proporcionar la información contable** de dicho inventario requerida por la Intervención General de la Administración del Estado, de la parte de dicho inventario que corresponde a la Administración General del Estado.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO

LABORES DE INVENTARIO

**POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN,  
REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN**

**- Definición activos inmobiliario**

**-Inversión**

**-Reinversión**

**-Desinversión**

*-Políticas de optimización en el ámbito AGE*

GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### **ACTIVO INMOBILIARIO**

Conjunto de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que es probable que la empresa obtenga beneficios económicos en el futuro. Forman parte del activo no corriente los elementos del inmovilizado y las **inversiones inmobiliarias**.

#### **OBJETIVO DE LA OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS**

Facilita la obtención de liquidez que permite la reducción del endeudamiento y poder acometer nuevas inversiones. Reduce además los gastos corrientes en mantenimiento y otros conceptos.



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### INVERSIÓN INMOBILIARIA

**Una parte del activo** no corriente, generalmente inmuebles que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las inversiones son realizadas habitualmente **a través de Fondos de Inversión Inmobiliaria (FII)** que son Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) que agrupan capital de diferentes inversores.

Duración media FII: 10 años

-2-3 años de inversión (adquisición)

-5 años de gestión para crear valor

-2 años (liquidación)

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### INVERSIÓN INMOBILIARIA: Tipos de estrategias

TIPO	RENTABILIDAD	OBJETO
CORE /CORE +	Moderada: ingresos recurrentes por alquileres	Propiedades CORE/PRIME
VALOR AÑADIDO	Medio-alta	Adquisición, Mejora y Venta
OPORTUNISTA	Alta	Grandes mejoras y nichos de mercado



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### **INVERSIÓN INMOBILIARIA: Finalidad de las inversiones**

**Inversión estratégica:** reducción de riesgo, posicionamiento en el mercado

**Inversión de expansión:** aumento del patrimonio y desarrollo geográfico

**Inversión de renovación:** Sustitución de activos obsoletos por eficientes

**Inversión de modernización:** Incremento de eficiencia sin sustitución

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### INVERSIÓN INMOBILIARIA: Niveles de gestión

NIVEL	AGENTE	OBJETO
Capital (estratégica)	Gestor de Fondos/Inversiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estructuración del fondo</li> <li>- Adquisiciones y ventas activos</li> <li>- Administración del fondo</li> </ul>
Activos (táctica)	Gestor de Activos ( <i>asset manager</i> )	- Adquisición inmueble, gestión inmobiliaria, alquileres, valoraciones...
Inmobiliaria (operativa)	Gestor Inmobiliario	Procesos, sistemas y recursos relativos al ciclo de vida de inmuebles

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

**REINVERSIÓN:** **Desplazamiento** de la inversión desde activos con bajo valor hacia áreas que maximizan los retornos de inversión en función de los parámetros que se hayan definido como estrategias.

**DESINVERSIÓN:** Es la **reducción o la disminución del activo** inmobiliario que suele tener como **objetivo** la reducción del gasto corriente, reducción de deuda y la obtención de liquidez a corto plazo.

Actualmente las operaciones de desinversión en activos inmobiliarios, se generalizan en el marco del corporate real estate, especialmente en operaciones de “sale & leaseback” pactadas según contrato. De esta manera a nivel corporativo, la imagen de la empresa no se ve afectada además de obtener una liquidez añadida beneficiosa para reducir deuda.

**En época de crisis:** tendencia del sector bancario, empresarial y AAPP.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### *OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO ESTATAL*

La **Comisión para la reforma de las Administraciones Públicas (CORA)** creada en octubre de 2012 para liderar la reforma de las Administraciones Públicas iniciada en noviembre de 2011, impulsa una serie de medidas para la optimización patrimonial: [Subcomisión de Servicios y Medios Comunes](#).

**Plan de Racionalización y Utilización Eficiente del Patrimonio Inmobiliario del Estado (PRUEPIE)**, presentado en Consejo de Ministros el 9 de julio de 2012. Dicho Plan (2013-2015) contiene [cinco líneas de acción](#) que tienen como objetivo principal la puesta en valor de los bienes del patrimonio estatal, procurando la movilización de los inmuebles ociosos a través de la utilización tendente al “pleno uso” o de su enajenación.

**Plan de Ventas (Desinversión):** 15.000 inmuebles

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### *OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO ESTATAL*

L33/2003 TÍTULO VI (coordinación y optimización de la utilización de edificios administrativos)

**[160] DEFINICIÓN:** Conjunto de **análisis técnicos y económicos** sobre inmuebles existentes, de **previsión de la evolución de la demanda** inmobiliaria por los servicios públicos, de **programación de la cobertura** de necesidades y de **intervenciones de verificación y control**, que tienen por objeto **identificar**, en un ámbito territorial o sectorial determinado, la **mejor solución** para **satisfacer las necesidades** contrastadas de edificios de uso administrativo en el ámbito geográfico o sectorial considerado, **con** asunción de las restricciones económicas, funcionales o de naturaleza cultural o medioambientales que se determinen.



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### MEDIDAS GRUPO 3. GESTION DE SERVICIOS Y MEDIOS COMUNES

CODIFIC.	LITERAL	AHORRO AGE (€)	PLAZO (meses)
3.00.001.3	Elaboración de un diagnóstico preciso sobre la situación actual del Patrimonio Inmobiliario Estatal apoyado en la aplicación denominada SIGIE	0,00	18
3.00.002.3	Reducción de los arrendamientos de los Inmuebles de la AGE y sus ODPP, en precio y en superficie, tanto en relación a los actuales como los nuevos que se propongan	109.900.000,00	24
3.00.003.3	Optimización de la ocupación de espacios, reduciendo el ratio de ocupación de superficie por efectivo, que deberá acercarse más al utilizado por la empresa privada	54.950.000,00	48
3.00.004.3	Incremento de los Ingresos públicos mediante la enajenación u ocupación de los Inmuebles ociosos con la consideración particular de los suelos rústicos	150.000.000,00	36



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

#### LINEAS DE ACCIÓN DEL PLAN DE RACIONALIZACIÓN Y UTILIZACIÓN EFICIENTE DEL PATRIMONIO DEL ESTADO

CODIFIC.	LITERAL
1	Realizar un diagnóstico preciso de la situación inmobiliaria, a través de un proceso global de recogida de información de los inmuebles del patrimonio del Estado.
2	Reducir el gasto en arrendamientos, obteniendo un recorte de un 20 por 100 de su importe global en un plazo de dos años.
3	Optimización de la ocupación de espacios, reduciendo el ratio de ocupación de superficie por efectivo, que deberá acercarse más al utilizado por la empresa privada
4	Incrementar los ingresos públicos, impulsando los procesos de enajenación.
5	Plantear la construcción de nuevos equipamientos desde el presupuesto de su carácter autofinanciable a medio plazo, partiendo de que la construcción de nuevos espacios deberá estar justificada en la amortización de arrendamientos o en la liberación de espacios para su enajenación.



#### PUESTA EN VALOR: MOVILIZACIÓN DE INMUEBLES OCIOSOS

Tendencia del patrimonio público al **"pleno uso"**: el porcentaje de inmuebles no destinados efectivamente a un uso o servicio público debe tender a cero.

La movilización de los inmuebles permite **reducir gastos** ya que evita recurrir a la adquisición externa de superficies (arrendamiento o compra) e **incrementa ingresos** (enajenación de inmuebles innecesarios)



## BLOQUE IV. TEMA 15.

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO

LABORES DE INVENTARIO

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN,  
REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

**GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)**

**-Definición**

**-Principios**

**-Procesos**

**-Tipos**

*-Facility Management en la AGE*

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

**DEFINICION** (Asociación Internacional de *Facility Management (IFMA)*)  
Normativa Europea 15221/1, *el Facility Management se define como "la gestión de inmuebles y servicios soporte"*.

**Objetivos:** coordinar los activos y servicios que una organización utiliza para el desarrollo de sus actividades principales, permitiendo mediante su correcta gestión, la optimización de costes y la mejora en su funcionamiento sin merma del confort del usuario y la eficiencia en el desarrollo de la actividad.

Origen de los costes:

- Uso** de espacios
- Mantenimiento** de activos
- Consumo** de energías
- Depreciación** de infraestructuras

**AHORROS** de hasta el 40% tras cinco años

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

**HARD SERVICES:** Relación con el **estado físico del inmueble: mantenimiento** (correctivo, preventivo, predictivo, cero horas y en uso)

**TIC:** tecnología BIM (*Building Information Modeling*) metodología de trabajo colaborativa para la gestión de proyectos de edificación u obra civil a través de una maqueta digital en 3D que conforma una gran base de datos que permite gestionar los elementos que forman parte de la infraestructura durante todo el ciclo de vida de la misma.

**SOFT SERVICES:** Relación con los **recursos humanos:** servicios contratados para limpieza, mantenimiento, gestión de consumos, etc.

**Tendencia actual:** mayor importancia del usuario y modificación de su conducta para obtener ahorros.

**TIC:** Plataformas Electrónicas de Compras, Plataformas CRM (*Customer Relationship Management*- Gestión de relaciones con los clientes)





## BLOQUE IV. TEMA 15.

### GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

#### TIPOS DE MANTENIMIENTO

**Correctivo:** corregir los defectos

**Preventivo:** mantener un nivel de servicio determinado. Sistemático.

**Predictivo:** conocer el estado mediante el conocimiento de los valores de determinadas variables. Tipo tecnológico.

**Mantenimiento Cero Horas (Overhaul):** dejar el equipo a Cero horas de funcionamiento, es decir, como si el equipo fuera nuevo. En estas revisiones se sustituyen o se reparan todos los elementos sometidos a desgaste.

**Mantenimiento En Uso:** es el mantenimiento básico de un equipo realizado por los usuarios del mismo.



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

#### FACILITY MANAGER. Funciones

**Espacios.** Establecer la planificación del uso de los espacios.

**Coordinación.** Organizar los proyectos de construcción y reformas, mudanzas y reubicación de inmuebles.

**Gestión.** Administrar de forma estratégica todos los inmuebles y servicios relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras.

**Planificación.** Provisionar los servicios necesarios a los clientes internos.

**Supervisión.** Coordinar las funciones transversales a todos los servicios, incluyendo sostenibilidad, gestión de calidad y gestión de riesgos.



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

#### FACILITY MANAGER. Aportación

**Comunicación.** Actúan como puntos únicos de contacto para todos los servicios definidos en un acuerdo de gestión de los inmuebles.

**Costes.** Mejora del rendimiento y reducción de costes.

**Conflictos.** Disminución de los conflictos entre los proveedores de servicios.

**Integración.** Unificación y coordinación de todos los servicios de apoyo.

**Sostenibilidad.** Mejora de la sostenibilidad de la organización y de la eficiencia de las actividades y de los procesos de gestión de inmuebles

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

#### ***FACILITY MANAGEMENT EN LA AGE***

**OFICIALIAS MAYORES:** Unidad presente en todas las estructuras ministeriales cuyas **competencias se asimilan al concepto más moderno de *Facility Management***, entendiendo como tal la disciplina que engloba diversas áreas para asegurar y gestionar el mejor funcionamiento de los inmuebles y sus servicios asociados, mediante la integración de personas, espacios, procesos y las tecnologías propias de los inmueble.

#### **Funciones (back office)**

Gestión de bienes muebles e inmuebles – inventarios	Servicio de cafeterías, comedor, y catering
Obras de rehabilitación y conservación de edificios	Registro y distribución de documentos
Instalaciones - mantenimiento: Electricidad, climatización...	Preparación y ornamentación de actos públicos oficiales
Limpieza de edificios y viales. Jardinería	Telefonía fija y móvil
Servicios de ordenanzas y vehículos oficiales	Mudanzas y traslados de mobiliario
Gabinete médico: vigilancia de la salud	Servicios de fotocopiadoras y centros de reprografía

## BLOQUE IV. TEMA 15.

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIO

LABORES DE INVENTARIO

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN,  
REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

**ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK**

**-Definición y características**

*-Tendencias en la Administración*



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

#### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

##### Definición

El **arrendamiento financiero, alquiler con derecho de compra, leasing financiero, arrendamiento por renting o leasing operativo** es un contrato mediante el cual, el arrendador **traspasa el derecho a usar** un bien a un arrendatario, **a cambio del pago de rentas** de arrendamiento **durante un plazo** determinado, **al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar** el bien arrendado pagando un precio determinado, **devolverlo o renovar** el contrato.

Valor residual= precio pagado por arrendador + gastos/intereses – cantidades abonadas por arrendatario



## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

#### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

##### Ventajas

-Ventaja financiera-fiscal del leasing: **la amortización fiscal acelerada del bien**. No se desgrava más, se desgrava antes (10 años frente a 33-50)

-**Financia el IVA sin coste por aplazamiento**. El IVA por la adquisición lo paga la entidad de leasing. El arrendatario paga el IVA que recae sobre las cuotas (menor al de los inmuebles)

-**El leasing te financian el 100% de la operación**, algo habitual aunque en ocasiones pueden financiarte un importe menor.

- Suele ser **una de las modalidades** más adecuadas de leasing **para ejecutar un lease - back**

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

#### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

##### Desventajas

- **Rigidez de plazos:** mínimo legal de **10 años para los leasing inmobiliarios.**
- **No caben las amortizaciones parciales** de los préstamos, pero si las cancelaciones totales anticipadas, aunque habrá que tener cuidado con su impacto fiscal (pérdida de las ventajas ligadas con el leasing).
- **No somos propietarios del inmueble**, si bien a efectos de subvenciones nos suelen equiparar.
- El leasing, para que tenga sentido financiero-fiscal, impone un calendario de pagos rápido, lo que **exige una buena tesorería.**

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

#### SALE & LEASE BACK

##### Definición

Operación mediante la cual **el propietario** de un activo o grupo de activos inmobiliarios los **transmite, permaneciendo en la posesión** de dichos activos **como arrendatario** en virtud de un contrato de arrendamiento que se firma inmediatamente después de la transmisión entre el comprador-arrendador y el vendedor-arrendatario.

Durante los años 2006 y 2011, sale & leaseback entidades financieras españolas (Santander, BBVA, Caja Madrid, Banco Sabadell, etc.) sobre parte de sus activos inmobiliarios y red de oficinas. En 2015, recurso para expansión nacional-internacional de empresas (El Corte Inglés)

**2016. Cambio contable que obliga a computar el alquiler como deuda a partir del 1 de enero de 2019.** Entierra S&LB de sedes empresariales.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

#### SALE & LEASE BACK

**Ventajas (vendedor-arrendatario):** de carácter patrimonial

- **Liquidez** y a la vez se asegura la recuperación del elemento a través del arrendamiento financiero.
- Mantiene **derechos de uso que le permiten continuar la actividad**
- Mantiene **beneficios fiscales** de la desgravación de intereses y amortizaciones.
- No suponía una merma en el patrimonio empresarial porque el bien permanecía en el activo, **hasta cambio contable 2016 con entrada en vigor 1/1/2019 (computa como deuda)**

**Ventajas (comprador-arrendador):** de carácter financiero

- Adquisición a **buen precio** de activo atractivo
- **Rentabilidad asegurada:** rentas netas exentas de gastos de mantenimiento y otros gastos derivados de la propiedad y uso
- **Escaso riesgo:** duración mínima pactada de 15 años

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

[https://www.elconfidencial.com/empresas/2016-06-07/repsol-telefonica-bbva-santander-el-corte-ingles-sale-lease-back-inmobiliario\\_1212575/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2016-06-07/repsol-telefonica-bbva-santander-el-corte-ingles-sale-lease-back-inmobiliario_1212575/)

## Repsol, Telefónica, BBVA... las grandes compañía entierran el 'sale & leaseback'

El cambio contable que obliga a computar el alquiler como deuda ha dado un vuelco al mercado de oficinas, porque pone en valor tener los cuarteles generales en propiedad



Imagen de Distrito C, la sede corporativa de Telefónica.

## BLOQUE IV. TEMA 15.

### ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE & LEASE BACK

#### **SALE & LEASE BACK AAPP**

[131] L 33/2003 LPAP admite expresamente las operaciones de SLB con relación a bienes patrimoniales del Estado mediante su transmisión a terceros, de manera que el Estado continúe ocupándolos en alquiler en régimen de Derecho privado.

*33.2. No obstante, podrá acordarse la enajenación de bienes del Patrimonio del Estado con reserva del uso temporal de los mismos cuando, por razones excepcionales, debidamente justificadas, resulte conveniente para el interés público. Esta utilización temporal podrá instrumentarse a través de la celebración de contratos de arrendamiento o cualesquiera otros que habiliten para el uso de los bienes enajenados, simultáneos al negocio de enajenación y sometidos a las mismas normas de competencia y procedimiento que éste”.*

**-Encaje jurídico:** Incidencia del carácter demanial de determinados inmuebles, conflicto con la reversión, aspectos contables...

**Algunos ejemplos:** venta y posterior arrendamiento a 20 años de un lote de 70 edificios propiedad de la Junta de Andalucía por a 300 millones de euros a la gestora de fondos W.P. Carey Inc. a través de su filial en España Inversiones Holmes.



**GRACIAS POR LA ATENCIÓN**