

EJERCICIO DE CARÁCTER TEÓRICO PRÁCTICO PROCESO SELECTIVO PARA LA PROVISIÓN EN PROPIEDAD DE LA PLAZA DE ARQUITECTO O ARQUITECTA Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, ENCUADRADO EN LA ESCALA DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL, SUBESCALA TÉCNICA, GRUPO A, SUBGRUPO A1.

De entre los tres supuestos previstos deberá elegir dos.

Dispone de 2 horas para la realización del ejercicio.

Criterio de valoración común a todos los supuestos planteados: claridad, pulcritud, composición y ortografía: 1 punto por cada supuesto.

Los restantes 9 puntos están asignados en los apartados de cada supuesto.

Cada uno de los supuestos planteados tiene una puntuación global de 10 puntos.

La calificación del ejercicio será el resultado de la media aritmética de los dos supuestos escogidos por la persona aspirante.

SUPUESTO NÚM. 1

El municipio de Burjassot pretende intervenir en la casa de la cultura de titularidad municipal. Las actuaciones previstas en el proyecto básico y de ejecución son:

- Sustitución del sistema constructivo de una de las cubiertas planas del inmueble, convirtiendo la cubierta no transitable de grava en una cubierta con lámina impermeable autoprottegida.
- Redistribución parcial de una zona de la planta primera para generar un espacio diáfano de encuentro y exposición donde antes había dos despachos.

El proyecto básico y de ejecución determina un presupuesto de ejecución material (PEM) de 360.000€ y un plazo de ejecución de 16 meses.

Los pliegos contemplan una modificación del contrato en caso de que las conducciones principales de las instalaciones de climatización existentes que discurren por el falso techo del recinto se encuentren en mal estado, hasta un máximo del 10% del precio inicial.

Los criterios de valoración para la adjudicación del contrato de obras establecidos en el pliego de cláusulas administrativas generales, sobre un total de 100 puntos como puntuación total máxima, son:

Criterio 1. Oferta económica (hasta 70 puntos):

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que presente una mayor reducción en el precio y al resto de ofertas se puntuarán proporcionalmente mediante la siguiente formulación matemática:

$$P_i = Zx \frac{T - O_i}{T - O_m}$$

Dónde:

Pi es la puntuación correspondiente a la oferta que se está valorando

Z es la puntuación máxima del criterio económico

T es el presupuesto base de licitación (IVA excluido)

Om es la oferta económica más barata

Oi es la oferta económica que se está valorando

Para precio superior al de licitación la oferta se desestimará en su conjunto.

Criterio 2. Menor plazo de ejecución de las obras (hasta 30 puntos):

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que presente una mayor reducción en el precio y al resto de ofertas se puntuarán proporcionalmente mediante la siguiente formulación matemática:

$$P_i = Zx \frac{T - O_i}{T - O_m}$$

Dónde:

Pi es la puntuación correspondiente a la oferta que se está valorando
Z es la puntuación máxima del criterio de reducción de plazo
T es el plazo establecido por el proyecto para la ejecución de la obra
Om es el plazo de la proposición con mayor reducción de plazo
Oi es el plazo ofertado en la proposición que se está valorando

En el pliego de cláusulas administrativas generales, se indican que los parámetros objetivos para considerar una oferta económica como anormalmente baja son los siguientes:

Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Para la reducción de plazo se indica que se considerarán anormalmente bajas aquellas que presenten una reducción del plazo superior a 3 meses.

Una vez culminado el periodo de presentación de proposiciones, se han presentado las siguientes ofertas:

Licitador	Propuesta económica (IVA excluido)	Plazo de ejecución ofertado
1	400.000,00 €	15 meses
2	390.000,00 €	14 meses
3	410.000,00 €	16 meses
4	420.000,00 €	12 meses
5	435.000,00 €	13 meses
UTE licitador 2+6	400.000,00 €	15 meses

CUESTIONES

1. **Responda motivadamente a las siguientes cuestiones:**
 - a. **¿Cuál es el presupuesto base de licitación? (1 punto)**
 - b. **¿Cuál es el valor estimado del contrato? (1 punto)**
 - c. **¿Es preceptiva la supervisión el proyecto? (1 punto)**
 - d. **¿Es posible la revisión de precios para este contrato? (1 punto)**

2. Vistas las siguientes ofertas presentadas, emita informe técnico de valoración de las mismas. (5 puntos)

Se valorarán las siguientes cuestiones:

- **Admisión de las ofertas (1 punto)**
- **Identificación de las ofertas anormalmente bajas (1,5 puntos) y procedimiento a seguir en caso de que alguna de las ofertas se encontrase en esta situación (0,5 puntos)**
- **Clasificación de las propuestas considerando que, en caso de que existan ofertas identificadas como anormalmente bajas, el órgano de contratación estime las justificaciones presentadas por el licitador. (2 puntos)**

RESOLUCIÓN EJERCICIO.

1. Se plantean las siguientes cuestiones:

a. ¿Cuál es el presupuesto base de licitación? (1 punto)

PBL= PEM+BI+GG+IVA

PEM= 360.000,00€

BI = 6% PEM = 21.600,00€

GG= 13% PEM= 46.800,00€

IVA= 21% PEM= 89.964,00€

PBL=504.000€ (428.400 + 89.964 en concepto de IVA)

Artículo 131. Del RLCAP- Presupuesto de ejecución material y presupuesto base de licitación.

Se denominará presupuesto de ejecución material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzadas.

El presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:

1. Gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes aplicados sobre el presupuesto de ejecución material:

a) Del 13 al 17 por 100, a fijar por cada Departamento ministerial, a la vista de las circunstancias concurrentes, en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, tasas de la Administración legalmente establecidas, que inciden sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato. Se excluirán asimismo los impuestos que graven la renta de las personas físicas o jurídicas.

b) El 6 por 100 en concepto de beneficio industrial del contratista.

Estos porcentajes podrán ser modificados con carácter general por acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos cuando por variación de los supuestos actuales se considere necesario.

2. El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material y los gastos generales de estructura reseñados en el apartado 1.

b. ¿Cuál es el valor estimado del contrato? (1 punto)

Al haber una modificación prevista del contrato VE= PBL sin iva + 10%

VE= 428.400 +42.840

VE= 471.240,00 €

Artículo 101. Valor estimado.

1. A todos los efectos previstos en esta Ley, el valor estimado de los contratos será determinado como sigue:

a) En el caso de los contratos de obras, suministros y servicios, el órgano de contratación tomará el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según sus estimaciones.

(...)

2. En el cálculo del valor estimado deberán tenerse en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial. Asimismo deberán tenerse en cuenta:

a) Cualquier forma de opción eventual y las eventuales prórrogas del contrato.

b) Cuando se haya previsto abonar primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores, la cuantía de los mismos.

c) En el caso de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204, se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares o en el anuncio de licitación la posibilidad de que el contrato sea modificado, se considerará valor estimado del contrato el importe máximo que este pueda alcanzar, teniendo en cuenta la totalidad de las modificaciones al alza previstas.

c. ¿Es preceptiva la supervisión el proyecto? (1 punto)

Sí, aunque el PBL sin IVA < 500.000€, pero la actuación afecta a la estanqueidad de la edificación.

Artículo 235. Supervisión de proyectos.

Antes de la aprobación del proyecto, cuando el presupuesto base de licitación del contrato de obras sea igual o superior a 500.000 euros, IVA excluido, los órganos de contratación deberán solicitar un informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto. La responsabilidad por la aplicación incorrecta de las mismas en los diferentes estudios y cálculos se exigirá de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 233 de la presente Ley.

En los proyectos de presupuesto base de licitación inferior al señalado, el informe tendrá carácter facultativo, salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo.

d. ¿Es posible la revisión de precios para este contrato? ¿Cuándo se podrá llevar a cabo esta? (1 punto)

Dado que el contrato tiene una duración mayor a un año (14 meses) si se puede prever en el PCAP la revisión de precios.

Esta se podrá llevar a con siempre que se hubiese ejecutado al menso el 20% del importe y haya transcurrido un año desde su formalización.

Artículo 103. Procedencia y límites.

2. Previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios sólo se podrá llevar a cabo en los contratos de obra, en los contratos de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, en los contratos de suministro de energía y en aquellos otros contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto anteriormente citado.

(...)

5. Salvo en los contratos de suministro de energía, cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar en los términos establecidos en este capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por ciento de su importe y hubiese transcurrido un año desde su formalización. En consecuencia, el primer 20 por ciento ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedarán excluidos de la revisión.

No obstante, la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato no será exigible a efectos de proceder a la revisión periódica y predeterminada en los contratos de concesión de servicios.

2. Informe de valoración de las ofertas

Admisión de ofertas (1 punto)

El propio PCAP indica que “Para precio superior al de licitación la oferta se desestimará en su conjunto.” Si añadimos a la oferta del licitador 5 el IVA, resulta en un importe de 526.350,00€, superior al PBL de 504.00,00€

El licitador 2 presenta oferta tanto dentro de la UTE como por si mismo, por lo que ambas propuestas quedan excluidas.

Artículo 139. Proposiciones de los interesados.

(...)

3. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 142 sobre admisibilidad de variantes y en el artículo 143 sobre presentación de nuevos precios o valores en el seno de una subasta electrónica. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Licitador	Propuesta económica (IVA excluido)	Plazo de ejecución ofertado
1	400.000,00 €	15 meses
2	390.000,00 €	14 meses
3	410.000,00 €	16 meses
4	420.000,00 €	12 meses
5	435.000,00 €	13 meses
UTE licitador 2+6	400.000,00 €	15 meses

Cálculo de las ofertas anormalmente bajas (1,5 puntos)

Artículo 149. Ofertas anormalmente bajas.

1. En los casos en que el órgano de contratación presuma que una oferta resulta inviable por haber sido formulada en términos que la hacen anormalmente baja, solo podrá excluirla del procedimiento de licitación previa tramitación del procedimiento que establece este artículo.

2. La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación deberá identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad, debiendo contemplarse en los pliegos, a estos efectos, los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal.

La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación realizará la función descrita en el párrafo anterior con sujeción a los siguientes criterios:

a) Salvo que en los pliegos se estableciera otra cosa, cuando el único criterio de adjudicación sea el del precio, en defecto de previsión en aquellos se aplicarán los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y que, en todo caso, determinarán el umbral de anormalidad por referencia al conjunto de ofertas válidas que se hayan presentado, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

b) Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, se estará a lo establecido en los pliegos que rigen el contrato, en los cuales se han de establecer los parámetros objetivos que deberán permitir identificar los casos en que una oferta se considere anormal, referidos a la oferta considerada en su conjunto.

Los pliegos establecen 2 condiciones para considerar la oferta anormalmente baja:

1. Los criterios del art 85 del RLCAP
2. Un plazo de ejecución inferior a 3 meses.

1. Dado que sólo hay 3 ofertas admitidas, el art 85 del RLCAP establece que las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas se encontraran en presunción de baja temeraria. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.

PBL * 0,75= 428.400€= 321.300€- No existe ninguna en este supuesto.

Media aritmética (sin IVAs) = 410.000€

Media aritmética +10%= 451.000- No existe ninguna en este supuesto.

Media aritmética -10%= 369.000- No existe ninguna en este supuesto.

2. Se establece un plazo inicial de 16 meses, por lo que aquellas ofertas con un plazo de ejecución menor a 13 meses se consideran anormalmente bajas.

La oferta del licitador nº4 es de 12 meses por lo que deberá justificar esta anormalidad.

Procedimiento a seguir en caso de que alguna de las ofertas se encontrase en esta situación (0,5 puntos)

Artículo 149. Ofertas anormalmente bajas.

4. Cuando la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hubieren presentado dándoles plazo suficiente para que justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

(...)

6. La mesa de contratación, o en su defecto, el órgano de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por el licitador en plazo y, en el caso de que se trate de la mesa de contratación, elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. En ningún caso se acordará la aceptación de una oferta sin que la propuesta de la mesa de contratación en este sentido esté debidamente motivada.

Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados en el apartado cuatro, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas conforme a lo señalado en el apartado 1 del artículo 150. En general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica.

7. Cuando una empresa que hubiese estado incursa en presunción de anormalidad hubiera resultado adjudicataria del contrato, el órgano de contratación establecerá mecanismos adecuados para realizar un seguimiento pormenorizado de la ejecución del mismo, con el objetivo de garantizar la correcta ejecución del contrato sin que se produzca una merma en la calidad de los servicios, las obras o los suministros contratados.

Clasificación de las propuestas (2 puntos)

Licitador	CRITERIO 1		CRITERIO 2		Total (max pts) 100
	Propuesta económica (IVA excluido)	Puntuación (max. 70 pts)	Plazo de ejecución ofertado	Puntuación (max. 30 pts)	
1	400,000.00 €	70	15	7.5	77.50
3	410,000.00 €	45.35	16	0	45.35
4	420,000.00 €	20.70	12	30	50.70

Por tanto, la clasificación es la siguiente:

Orden		Puntuación
1	Licitador 1	77.50
2	Licitador 4	50.70
3	Licitador 3	45.35

CONCLUSIÓN

Se debe proponer al licitador nº1 como adjudicatario.

SUPUESTO NÚM. 2

En una parcela ubicada en el municipio de Burjassot, en suelo urbano consolidado de viviendas adosadas frente al jardín de l'Eixereta existe un inmueble con las siguientes características:

- Superficie parcela: 90 m²
- Edificación:
 - Planta baja: 50 m²
 - Planta primera: 26 m²
 - Altura de cornisa. 6,5 metros



Extracto del plano de Plan General:

PLANO
ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DEL SISTEMA
VIARIO, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y
EDIFICIOS PROTEGIDOS

OP-7.1

CASO 1

La propiedad solicita construir un paellero adosado a la medianera en el patio trasero, con una superficie total de 4m².

También solicita construir un ático por encima de la altura de cornisa existente, así como cambiar el cerramiento de la parcela a viario mediante un muro macizo de 1,20m y el resto hasta 2,20 metros de altura, a base de chapa metálica calada.

Responda justificadamente:

- 1. Si procede formular la solicitud mediante declaración responsable o licencia. (1 punto)**

2. Si procede informar en sentido favorable o desfavorable según normativa urbanística vigente en el municipio de Burjassot y en qué caso. (3 puntos)

CASO 2

En esta misma zona de ordenación, considerando que se trata de un edificio municipal cuyo uso es compatible por la normativa municipal, habiéndose producido el hundimiento puntual en una parte de la cubierta, se procede a revisar el estado de la misma comprobando que presenta un grado de deterioro elevado, valorándose las obras de reparación en 21.000€ (presupuesto de ejecución material-PEM).

En dicho edificio, ya se habían realizado obras de reparación según informes técnicos anteriores correspondientes a las últimas inspecciones periódicas, con un coste de ejecución material de 18.000€ y 11.000€ respectivamente.

Responda justificadamente si procede o no la declaración de situación legal de ruina, conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (3 puntos)

Datos:

- Porcentaje de gastos generales 13%
- Porcentaje de beneficio industrial 6%
- Coste medio de construcción año actual: 590€/m²
- Se estima un coste para el resto de variables que influyen en el cálculo del valor de una construcción de nueva planta a incrementar al coste de construcción en 8.500 €
- Superficie construida: 150 m².

CASO 3

La propiedad solicita instalar una máquina de aire acondicionado en la fachada de la vivienda.

Responda justificadamente si procede informar en sentido favorable o desfavorable la petición formulada según normativa urbanística vigente en el municipio de Burjassot. (1 punto)

CASO 4

La propiedad solicita licencia para dividir el inmueble existente en dos viviendas, una en planta baja y otra en planta primera.

Responda justificadamente si procede informar en sentido favorable o desfavorable la petición formulada según normativa urbanística vigente en el municipio de Burjassot. (1 punto)

RESOLUCIÓN EJERCICIO.

CASO 1

La propiedad solicita construir un paellero adosado a la medianera en el patio trasero, con una superficie total de 4m².

También solicita construir un ático por encima de la altura de cornisa existente, así como cambiar el cerramiento de la parcela a viario mediante un muro macizo de 1,20m y el resto hasta 2,20 metros de altura, a base de chapa metálica calada.

Responda justificadamente:

1. Si procede formular la solicitud mediante declaración responsable o licencia. (1p)

Artículo 232.b del TRLOTUP. Se precisa licencia

b) Las obras de edificación, construcción implantación de instalaciones de nueva planta.

Dado que el paellero y ático son construcciones de nueva planta, precisa solicitarse mediante licencia.

Artículo 233.1.b. TRLOTUP, el vallado puede tramitarse mediante declaración responsable:

e) El levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido

2. Si procede informar en sentido favorable o desfavorable y en qué caso. (3p)

- Paellero: procede informar en sentido desfavorable puesto que según el artículo 182 de las NNUU del PG de Burjassot *los espacios sin ocupación asignada en la parcela tendrán la consideración de espacio libre de dominio privado, y por tanto su edificabilidad es nula.*

Además en base al artículo 179 de las NNUU de PG, las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación pormenorizada.

Puesto que en el plano de OP no aparece este patio como edificable, no cabe la ejecución del paellero.

- Ático: procede informar en sentido favorable siempre y cuando cumpla con los condicionantes del artículo 185 de las NNUU de PG de Burjassot: *se permiten áticos siempre que la edificación del ático quede dentro del volumen definido por un plano de 30 grados desde el borde superior del antepecho teórico citado, y hasta un máximo de 10,50 metros de altura máxima.*

- Edificabilidad, el ático será como máximo de 10 m² puesto que la edificabilidad máxima es de 1 m² techo/ m² suelo (artículo 181 NNUU). PB+P1 = 76 (86 – 76 =10)

- Cerramiento de parcela: procede informar en sentido desfavorable puesto que según el artículo 186 de las NNUU del PG de Burjassot *los cerramientos de parcela lindante con vial o espacio público podrán ser macizos hasta una altura de 1m.; el resto de la altura del cerramiento hasta 2,50 m. se realizará mediante materiales que permitan la visibilidad.*

La altura total sí que cumpliría con la norma pero la parte maciza debe ser como máximo de 1 m de altura y se plantea de 1,20m.

CASO 2

En esta misma zona de ordenación, considerando que se trata de un edificio municipal cuyo uso es compatible por la normativa municipal, habiéndose producido el hundimiento puntual en una parte de la cubierta, se procede a revisar el estado de la misma comprobando que presenta un grado de deterioro elevado, valorándose las obras de reparación en 21.000€ (presupuesto de ejecución material-PEM).

En dicho edificio, ya se habían realizado obras de reparación según informes técnicos anteriores correspondientes a las últimas inspecciones periódicas, con un coste de ejecución material de 18.000€ y 11.000€ respectivamente.

Responda justificadamente si procede o no la declaración de situación legal de ruina, conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (3 p)

Datos:

- Porcentaje de gastos generales 13%
- Porcentaje de beneficio industrial 6%
- Coste medio de construcción año actual: 590€/m²
- Se estima un coste para el resto de variables que influyen en el cálculo del valor de una construcción de nueva planta a incrementar al coste de construcción en 8.500 €
- Superficie construida: 150 m².

TRLOTUP- Artículo 202. Situación legal de ruina.

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.

Artículo 191. Límite del deber de conservación y rehabilitación.

...

Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Las obras realizadas ascienden a:

$18.000€ + 11.000€ = 29.000€$ + nuevas obras 21.000€ = 50.000€

$50.000€ + GG + BI = 59.500€$

Construcción de un inmueble de nueva planta:

$150 \times 590 = 88.500 + GG + BI = 105.315€ + 8.500€ = 113.815€$

Límite del deber normal de conservación = $113.815€ / 2 = 56.907,50€$

CONCLUSIÓN: Dado que las obras de reparación 59.500€ superan el límite del deber normal de conservación 56.907,50€, SÍ PROCEDE declarar la situación legal de ruina.

CASO 4

La propiedad solicita instalar una máquina de aire acondicionado en la fachada de la vivienda.

Responda justificadamente si procede informar en sentido favorable o desfavorable la petición formulada según normativa urbanística vigente en el municipio de Burjassot. (1 p)

Según el artículo 103. Condiciones de instalación de máquinas de climatización del Pg de Burjassot en edificios existentes:

Los aparatos de ventilación y refrigeración de viviendas deberán estar ubicados en la terraza superior del edificio debidamente aislados para evitar molestias a los vecinos.

En edificios que no dispongan de terrazas comunes se podrán instalar en la fachada exclusivamente sobre balcones en altura inferior a la barandilla y siempre que su funcionamiento no cause molestias a los vecinos.

En edificios que no dispongan de balcones ni terrazas, su instalación se podrá realizar excepcionalmente sobre la fachada siempre que mantenga una composición uniforme sobre la fachada existente.

Por lo tanto procede informar desfavorablemente, puesto que solo cabe la instalación en fachada si no se dispone de terraza en la que pueda ubicarse el equipo en el inmueble.

CASO 5

La propiedad solicita licencia para dividir el inmueble existente en dos viviendas, una en planta baja y otra en planta primera.

Responda justificadamente si procede informar en sentido favorable o desfavorable la petición formulada según normativa urbanística vigente en el municipio de Burjassot. (1 p)

El artículo 191 de las NNUU del PG de Burjassot define los usos Pormenorizados en ADO de la siguiente manera:

Uso dominante:

Residencial Unifamiliar (Run).

Usos Compatibles:

- *Vivienda turística (Rvt).*
- *Aparcamiento (Par-1a, Par-1b)*
- *Oficina (Tof-1)*
- *Dotacional (D)*
- *Dotacional privado (D*).*
- *Almacén compatible con vivienda (Ind.3.1.)*
- *Hotelero (Tho-1)*

Usos Incompatibles:

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

Según el artículo 126 de las NNUU del PG de Burjassot, se define el Uso residencial (R) como:

1. *Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.*

2. *Se distinguen los siguientes usos residenciales:*

a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

Por lo tanto en la zona de viviendas adosadas no se permite la existencia de 2 viviendas en una parcela por cuanto el uso correspondiente sería el de residencial plurifamiliar que no figura como un uso compatible en el régimen de usos de la zona.

SUPUESTO NÚM. 3

A partir de los siguientes datos de partida, desarrollar los puntos 1 y 2 que les siguen:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

DATOS BÁSICOS:

Superficie del Sector:	65.000,00 m ²
Superficie de la Red Primaria Adscrita:	8.000,00 m ² de parque público
IEB:	0,80 m ² t/m ² s
IER:	0,65 m ² t/m ² s
IET:	0,15 m ² t/m ² s
Densidad de viviendas:	60 viviendas por hectárea
Tipologías edificatorias:	EDA – Edificación Abierta ENS – Ensanche TER – Terciario
Número de plantas:	EDA – Libre ENS – IV (Pb + III plantas) TER – II (Pb + I planta)

Precios de mercado inmobiliario de la zona:

Vivienda Protegida:	1.200,00 €/m ² c
Vivienda Libre:	1.800,00 €/m ² c
Terciario:	2.000,00 €/m ² c
Coste medio de urbanización:	200,00 €/m ² c

El resto de parámetros que considere necesarios para el cálculo deberán ser estimados para la resolución del ejercicio.

- 1. Determinar las superficies dotacionales mínimas (1 punto) y las edificabilidades máximas para cada tipología y uso permitido (2,00 puntos). Calcular el número máximo de viviendas (1 punto).**
- 2. Calcular la superficie del Área de Reparto (1 punto), el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en Unidades de Aprovechamiento (1 punto), los Coeficientes de Homogeneización por Uso y Tipología edificatoria (2,00 puntos), los Aprovechamientos reconocidos a los propietarios del sector, a la Administración y a los propietarios de la Red Primaria Adscrita (1 punto).**

RESOLUCIÓN EJERCICIO.

- 1- Determinar las superficies dotacionales mínimas (1 punto) y las edificabilidades máximas para cada tipología y uso permitido (2,00 puntos). Calcular el número máximo de viviendas (1 punto).**

Para calcular las edificabilidades para cada uso, tenemos:

$$E_R = SCS \times IER = 65.000,00 \times 0,65 = \mathbf{42.250,00 \text{ m}^2 t_R}$$

$$E_T = SCS \times IET = 65.000,00 \times 0,15 = \mathbf{9.750,00 \text{ m}^2 t_T}$$

De acuerdo al Anexo IV del TRLOTUP,

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial:

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.5 A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

$$\begin{aligned} \text{Superficie ZV + EQ} &= (42.250,00 \times 35)/100 + (9.750,00 \times 4)/100 = \\ &= 14.787,50 + 390,00 = \mathbf{15.177,50 \text{ m}^2 s} \end{aligned}$$

De los cuales, corresponden al menos a ZV:

$$\begin{aligned} \text{Superficie ZV} &= (42.250,00 \times 15)/100 + (9.750,00 \times 4)/100 = \\ &= 6.337,50 + 390,00 = \mathbf{6.727,50 \text{ m}^2 s} \end{aligned}$$

Ya se ha calculado la edificabilidad máxima de uso residencial y de terciario, pero falta por desglosar la edificabilidad residencial entre vivienda libre y de protección pública. El enunciado no nos facilita cómo se distribuye la Edificación Residencial entre estos dos tipos, así que adoptaremos el mínimo del 40% que establece el artículo 20.1b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

$$E_{R \text{ Prot. Púb.}} = 42.250,00 \times 0,40 = \mathbf{16.900,00 \text{ m}^2 t_{R \text{ Prot. Púb.}}}$$

$$E_{R \text{ Libre}} = 42.250,00 \times 0,60 = \mathbf{25.350,00 \text{ m}^2 t_{R \text{ Libre}}}$$

Por último, falta por calcular el número máximo de viviendas del sector:

$$N_{VIV} = 65.000,00 \times 60 / 10.000,00 = \mathbf{390 \text{ viviendas}}$$

- 2- Calcular la superficie del Área de Reparto (1 punto), el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en Unidades de Aprovechamiento (1 punto), los Coeficientes de Homogeneización por Uso y Tipología edificatoria (2,00 puntos), los Aprovechamientos reconocidos a los propietarios del sector, a la Administración y a los propietarios de la Red Primaria Adscrita (1 punto).**

Para calcular el Área de Reparto:

$$A_R = SCS \times \text{Red Primaria Adscrita} = 65.000,00 + 8.000,00 = \mathbf{73.000,00 \text{ m}^2\text{s}}$$

Para calcular los Coeficientes de Homogeneización, necesitamos ponderar los valores de repercusión VRS de cada uso, pero el enunciado solo nos da el valor de mercado o de venta V_V de cada uso. Se debe hallar el VRS de cada uso mediante la fórmula:

$$VRS = (V_V / k) - V_C$$

Estimamos un Valor de Construcción V_C de 800,00 €/m²

$$VRS_{R \text{ Prot. Púb.}} = (1.200,00 / 1,20) - 800,00 = \mathbf{200,00 \text{ €/m}^2\text{t}} (*)$$

$$VRS_{R \text{ Libre}} = (1.800,00 / 1,40) - 800,00 = \mathbf{485,71 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

$$VRS_T = (2.000,00 / 1,40) - 800,00 = \mathbf{628,57 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

(*) – Se utiliza un valor de k de 1,20, ya que como establece el artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, *“El coeficiente k podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de [...], viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, [...]”*

Los coeficientes de homogeneización se obtendrán adoptando el valor 1,00 para el uso mayoritario:

$$C_{R \text{ Prot. Púb.}} = (200,00 / 485,71) = \mathbf{0,4118}$$

$$C_{R \text{ Libre}} = (485,71 / 485,71) = \mathbf{1,0000}$$

$$C_T = (628,57 / 485,71) = \mathbf{1,2941}$$

Una vez obtenidas las edificabilidades y los coeficientes de homogeneización, ya se pueden obtener los Aprovechamientos Tipo AT:

Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto AT_{AR} :

$$AT_{AR} = AO / SA_R =$$

$$AT_{AR} = (25.350,00 \times 1,0000 + 16.900,00 \times 0,4118 + 9.750,00 \times 1,2941) / 73.000,00 =$$

$$AT_{AR} = 44.926,90 / 73.000,00 = \mathbf{0,61544 \text{ UA/m}^2\text{s}}$$

Los aprovechamientos reconocidos a los propietarios serán el 90% del AT_{AR} , mientras que el 10% del mismo pertenece a la Administración. De este modo tenemos:

Aprovechamiento Propietarios del Sector:

$$0,90 \times 0,61544 \times 65.000,00 = \mathbf{36.003,24 \text{ UA}}$$

Aprovechamiento Propietarios de la Red Primaria Adscrita:

$$0,90 \times 0,61544 \times 8.000,00 = \mathbf{4.431,17 \text{ UA}}$$

Aprovechamiento para la Administración:

$$0,10 \times 0,61544 \times 73.000,00 = \mathbf{4.492,71 \text{ UA}}$$

La suma de estos aprovechamientos coincide con el Aprovechamiento Objetivo AO, sin contar la desviación por decimales.