

PROCESO SELECTIVO PARA PROVEER EN PROPIEDAD DOS PLAZAS DE ARQUITECTO TÉCNICO O ARQUITECTA TÉCNICA DEL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT, PERTENECIENTES AL GRUPO A, SUBGRUPO A2, ENCUADRADA EN LA ESCALA DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL, SUBESCALA TÉCNICA.

Primer ejercicio fase oposición obligatorio y eliminatorio.

Deberá resolver dos supuestos prácticos elegidos por la persona aspirante, de entre tres propuestos por el órgano técnico de selección, relativos a las materias relacionadas con el temario incluido en el Anexo, dirigido a valorar los conocimientos prácticos de las personas aspirantes en relación con los cometidos propios de la categoría del puesto de Arquitecto/a Técnico municipal.

En este ejercicio se valorará, fundamentalmente, la corrección y exactitud en la resolución de los supuestos prácticos, los conocimientos profesionales acreditados, la capacidad de razonamiento, la sistemática en el planteamiento y formulación de conclusiones y el conocimiento y adecuada interpretación de la normativa aplicable, así como la claridad, pulcritud, composición y ortografía.

El ejercicio se calificará de 0 a 10 puntos, siendo necesario obtener una puntuación mínima de 5 puntos.

Puntuación ejercicio desglosado en cada uno de los supuestos: 9,70 puntos

Claridad, pulcritud, composición y ortografía: 0,30 puntos

Supuesto práctico 1:

El inmueble de la c/Colon nº 29 se trata de una casa de pueblo en Burjassot. Se trata de una edificación tradicional compuesta por planta baja y planta alta . Dispone de patio trasero . La superficie construida es de 100 m2 x planta.

La edificación está construida a base de muros de carga, forjado de viguetas de madera y ladrillo a revoltón y cubierta tradicional de teja a dos aguas . Según catastro data de 1950.

El inmueble no tiene protección individualizada y no se encuentra en ningún entorno de protección.

El inmueble se encuentra habitado

Los servicios técnicos son avisados de que se ha derrumbado parte del faldón delantero del tejado de la edificación principal, habiéndose derrumbado en parte sobre el piso primero del inmueble y habiendo desprendimientos en la calle.

En esta situación, explique:

1.- Enumere y describa las actuaciones municipales a realizar por los servicios técnicos municipales una vez que se recibe el aviso .(1punto)

2.- A quien corresponde mantener el edificio en condiciones de seguridad , salubridad y ornato. Explique que obligaciones conlleva este deber . (1punto)

3.- Si el coste total de las obras de reparación de la cubierta y reparaciones de fachada ascienden a 120.000 euros, y además consta en el Ayuntamiento que el propietario llevo a cabo hace año y medio unas obras de reparación de 40.000 euros en el inmueble. Explique si procedería declarar la situación legal de ruina, teniendo en cuenta que el coste unitario de ejecución = 1.120,76 €/m2 según IVE, el porcentaje de GG es del 13%, el porcentaje de BI de 6%, y se estiman unos gastos necesarios para la construcción del 20% (1,70 puntos)

4.- En el caso de que proceda la declaración de ruina. ¿A quién comete su declaración y que trámites o actuaciones conllevaría? . (1punto)

5.- ¿Qué obligaciones comporta para el propietario la declaración legal de ruina?. (1punto)

6.- En el supuesto que el edificio estuviera protegido individualizadamente: ¿se puede declarar la situación legal de ruina? ¿Se podría ordenar la demolición del edificio? . (1punto)

7.- Si el inmueble, en el supuesto de estar protegido individualizadamente, se encontrara además en el entorno BIC del Colegio Mayor San Juan de Ribera, habiendo los desprendimientos dañado el muro medianero con el BIC. ¿Qué tramites tendría que realizar el Ayuntamiento forma adicional? (1punto)

8.- En el supuesto que no procediera la declaración de ruina, y en el procedimiento, el Ayuntamiento emitiera la correspondiente orden de ejecución sobre el inmueble: ¿Qué contenido debe tener una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento? Haga un esquema breve de su contenido: (1punto)

9.- ¿Qué consecuencias tendría que el propietario del inmueble incumpliera la orden de ejecución? (1punto)

Supuesto práctico 2:

Un ayuntamiento inicia el procedimiento de contratación correspondiente a la construcción de la Casa de la Cultura del municipio. De conformidad con el Pliego de Cláusulas del Contrato de obras, el Presupuesto Base de Licitación asciende a 1.780.565 €, el procedimiento establecido como forma de selección del contratista será abierto simplificado, y la oferta económica se establece como único criterio de adjudicación.

A los efectos de la detección de las ofertas anormalmente bajas, el pliego de cláusulas administrativas realiza una remisión expresa a lo previsto en el art. 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

En el plazo concedido para la presentación de proposiciones, se ha presentado la siguiente relación de empresas, con las siguientes ofertas (IVA excluido):

EMPRESA 1	1.775.225 €
EMPRESA 2	1.575.820 €
EMPRESA 3	1.623.950 €
EMPRESA 4	1.350.250 €
EMPRESA 5	1.725.000 €

CUESTIONES

Responda justificadamente:

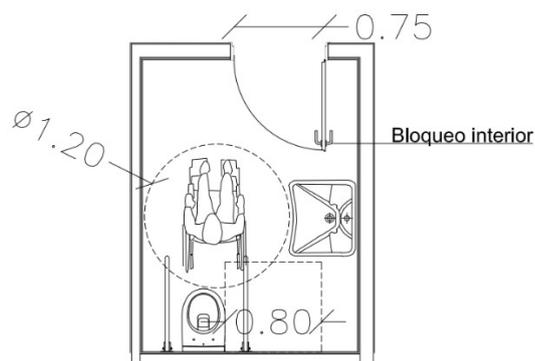
1) Indicar:

- 1.1. Calcular el valor estimado del contrato licitado. (1,25 puntos)
- 1.2. Calcular el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto de obras licitado, sabiendo que los gastos generales previstos en el proyecto ascienden al 13%. (1,25 puntos)

2) Determinar si alguna de las empresas aspirantes incurre en supuesto de oferta anormalmente baja. (3 puntos)

3) Señalar cuál o cuáles podrían ser las empresas adjudicatarias razonando la respuesta. (2 puntos)

4) El proyecto contempla una propuesta de aseo accesible tal y como se muestra en la figura siguiente (cotas en metros). Indicar las deficiencias que se desprenden de la distribución planteada conforme al Código Técnico de la Edificación (1,20 puntos)



5) De acuerdo con la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, teniendo en cuenta que la acera hasta el edificio de la Casa de la Cultura forma parte de un itinerario peatonal accesible, indicar: (1 punto)

- 6.1 Altura mínima a la que deben colocarse las farolas en fachada (0,25 puntos)
- 6.2 Anchura libre de paso que debe quedar al colocar las papeleras. (0,25 puntos)
- 6.3 Pendiente máxima de la acera (0,5 puntos)

Supuesto práctico 3:

El servicio de inspección de obras del Ayuntamiento de Burjassot detecta una vivienda unifamiliar adosada totalmente terminada situada en un solar en suelo urbano en zona de ordenación ADO (ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS), de la que tras las comprobaciones pertinentes, no consta licencia de obras.

Asimismo, en la parcela se detectan una piscina y una edificación auxiliar destinada a paellero, de las que no consta licencia a pesar de estar también finalizadas.

El propietario refiere verbalmente que la vivienda tiene una antigüedad aproximada de 30 años y que las demás construcciones son recientes (aproximadamente 5 años).

A la vista de estos datos, responda justificadamente:

1 - Modos de verificación de la antigüedad de la edificación (0,30 puntos por cada ítem hasta un máximo de 1,20 puntos)

2 - Si la actuación ha prescrito o no, en el caso de que se confirme la antigüedad de las construcciones indicada por el propietario (2,20 puntos)

3 - Para la vivienda, indicar parámetros urbanísticos que se deberían comprobar para determinar si la construcción es o no legalizable. (0,30 puntos por cada ítem hasta un máximo de 1,80 puntos)

4 - Si procede o no procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en el caso de la vivienda (1,00 punto).

5 – En el caso de que la posible infracción urbanística hubiera prescrito y por lo tanto se quedara en situación de no plenamente compatible con las determinaciones del PGOU, indicar qué actuaciones se pueden realizar en ella. (1,00 punto)

6 – El propietario decide realizar una reforma interior del inmueble sin afectar elementos estructurales. Indique si procede tramitar declaración responsable de obras o licencia, y si resulta admisible esta actuación tratándose de una vivienda en situación de no plenamente compatible con las determinaciones del PGOU. (1,00 punto)

7 – El propietario decide adaptar la totalidad de la construcción de vivienda para instalar en ella una actividad de guardería. Indique si procede tramitar declaración responsable de obras o licencia. Indique justificadamente si se debe requerir al propietario para que aporte proyecto técnico. (1,50 puntos)

Solución supuesto práctico núm. 1

1.- Enumere y describa las actuaciones municipales a realizar por los servicios técnicos municipales una vez que se recibe el aviso (1 punto).

Los técnicos municipales deberán realizar las siguientes actuaciones (art. 203 TRLOTUP) :

- Personarse en el emplazamiento para girar visita de inspección .
- Se tomaran las medidas urgentes y cautelares necesarias como paso previo a la determinación de las medidas definitivas que hayan de llevarse a cabo en la edificación y para garantizar la seguridad y estabilidad, como pueden ser :
 - o Ordenara las medidas urgentes a adoptar para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o personas: vallado de la zona, cortes de tráfico, precintado de accesos etc a realizar por la brigada municipal o Policía Local con carácter de urgencia,
 - o Ordenara las medidas cautelares necesarias para garantizar la estabilidad , seguridad del edificio : apuntalamiento, colocación de redes, a realizar por la brigada municipal con carácter de urgencia,
- En su caso, ordenara el desalojo. En caso de ordenar desalojo, si los habitantes no tuvieran alternativa de alojamiento, se dará parte a los servicios sociales municipales, para garantizar el realojo.
- La adopción de las medidas cautelares dispuestas para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración y la determinación del eventual incumplimiento por el propietario del deber de conservación(art, 202 del TRLOTUP)
- En el caso que no proceda la declaración de ruina el inmueble, el Ayuntamiento esta obligado a dictar una orden de ejecución de las obras de reparación, conservación y rehabilitación del edificio (art. 192 TRLOTUP)

2.- A quien corresponde mantener el edificio en condiciones de seguridad , salubridad y ornato. Explique que obligaciones conlleva este deber (1 punto)

Art. 198 TRLOTUP

- Le corresponde a la persona propietaria, que deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones uso efectiva que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación.
- Dado que la vivienda tiene mas de 50 años, los propietarios deben promover, al menos cada 10 años, la realización de una inspección técnica y la realización. un informe de evaluación del edificio realizado a cargo de un facultativo competente
- Los propietarios de la vivienda deben sufragar en ellas las obras de conservación y mantenimiento que requieran para deberán mantenerlos en condiciones de

seguridad, funcionalidad y habitabilidad, hasta el límite del deber normal de conservación.

3.- Si el coste total de las obras de reparación de la cubierta y reparaciones de fachada ascienden a 120.000 euros. Además consta en el Ayuntamiento que el propietario llevo a cabo hace año y medio unas obras de reparación de 40.000 euros en la vivienda. Explique si procedería declarar la situación legal de ruina, teniendo en cuenta que el coste unitario de ejecución = 1.120,76 €/m² según IVE, el porcentaje de GG es del 13%, el porcentaje de BI de 6%, y se estiman unos gastos necesarios para la construcción del 20% (1,70 puntos)

Art. 202 TRLOTUP

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.

Se considera que las obras 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

No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal

En este caso , el límite del deber de conservación sería:

- Superficie construida: 200 m²
- Coste unitario de ejecución = 1.120,76 €/m²
- Coste construcción: 200x 1120 = 224000 €
- Gastos Generales 6% :13.440€
- Beneficio Industrial 13%29.120€
- Total presupuesto de contrata:266.560€
- Gastos Proyectos, licencias, estudios: 20% 56.312€
- Total coste de construcción;319.872€
- 50% del coste de construcción a nuevo =159.923€ = límite del deber de conservación

Como el coste de las reparaciones= 120.000 euros+ 40.000= 160.000 € <159.923 €(límite del deber de conservación), por lo que el inmueble se encuentra en situación legal de ruina

En este caso se indica que consta en el Ayuntamiento que el propietario ha llevado a cabo otras actuaciones en la vivienda de rehabilitación, y el coste de estas, unido

al de las que estén pendientes de realizar, supera el límite del deber normal de conservación,

4.- En el caso de que proceda la declaración de ruina: ¿A quién comete su declaración y que trámites o actuaciones conllevaría? . (1 punto)

Art. 202.3 TRLOTUP

Corresponde al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento en este caso de oficio por los hechos acaecidos.

Para el inicio del expediente se solicitará certificación registral, y se citará a los titulares y los ocupantes.

La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño o dueña de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último.

La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de las personas interesadas y resolución de la alcaldía dictada a la vista de las alegaciones presentadas.

5.- ¿Qué obligaciones comporta para el propietario la declaración legal de ruina?. (1 punto)

Art. 202.5 TRLOTUP

La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueña o dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

6.- En el supuesto que el edificio estuviera protegido individualizadamente: ¿se puede declarar la situación legal de ruina? ¿Se podría ordenar la demolición del edificio? (1 punto)

.Art. 202.6 TRLOTUP

Se puede declarar la situación legal de ruina para un edificio catalogado.

No obstante, si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado la persona propietaria deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

En este caso La administración podrá concertar con la persona propietaria su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda

Solo en el caso de amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad

del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas, y excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios. Art. 203TRLOTUP

El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima a la persona propietaria de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.

7.- Si el inmueble, en el supuesto de estar protegido individualizadamente, se encontrara además en el entorno BIC del Colegio Mayor San Juan de Ribera, habiendo los desprendimientos dañado el muro medianero con el BIC. ¿Qué trámites tendría que realizar el Ayuntamiento forma adicional? (1 punto)

Art. 40 LPCV y art. 202.3 TRLOTUP

El Ayuntamiento deberá comunicar inmediatamente a la Conselleria de Cultura que intervendrá como interesada en el procedimiento. AL Conselleria en el plazo de 72h podrá determinar las condiciones a las que debe sujetarse la intervención en el BIC:

8.- En el supuesto que no precediera la declaración de reunía, y en el procedimiento el Ayuntamiento emitiera la correspondiente orden de ejecución sobre el inmueble. ¿Qué contenido debe tener una orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento? Haga un esquema breve de su contenido: (1 punto)

- descripción del inmueble
- transcripción del art. 189.1 y 191.1 del TR LOTUP
- Dictado de la orden de ejecución:
 - actuaciones a realizar con carácter urgente y plazo para su ejecución: Pe; certificado de seguridad del inmueble, apuntalamiento, retirada de escombros...
 - certificado de seguridad del inmueble y plazo para aportarlo
 - informe de evaluación del edificio y plazo para aportarlo
 - actuaciones a medio plazo y plazo para ello
- Presupuesto aproximado de los conceptos requeridos en la orden de ejecución
- Anexo fotográfico

9.- ¿Qué consecuencias tendría que el propietario del inmueble incumpliera la orden de ejecución? (1 punto)

Art. 192.5

a) Ejecución subsidiaria a costa de la parte obligada, hasta el límite del deber de conservación.

En cumplimiento de la función social de la propiedad, si la persona propietaria hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, la alcaldesa o el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación.

La propiedad será restituida en su derecho cuando la persona titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal o declaración responsable, en su caso, pertinente en el supuesto de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución de la persona propietaria por incumplimiento del deber de edificar.

d) cualquier persona interesada podrá iniciar los procedimientos establecidos para el régimen de edificación o rehabilitación forzosa (art. 195 y 196)

e) el Ayuntamiento tendrá la potestad además de iniciar, instruir y resolver un procedimiento sancionador por incumplimiento del deber de conservación., con independencia de las multas coercitivas que se puedan imponer

Solución supuesto práctico núm. 2

1.1. INDICAR CUÁL ES EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO LICITADO

PBL	1.780.565,00
	1.780.565,00 - IVA (21%)
	1.471.541,32
Resultado:	
	1.471.541,32

LCSP

“Artículo 100. Presupuesto base de licitación.

1. A los efectos de esta Ley, por presupuesto base de licitación se entenderá el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo disposición en contrario.

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.”

Valor estimado del contrato: 1.471.541,32 €

1.2. CALCULAR EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) DEL PROYECTO DE OBRAS LICITADO, SABIENDO QUE LOS GASTOS GENERALES PREVISTOS EN EL PROYECTO ASCIENDEN AL 13%

PBL	1.780.565,00
	1.780.565,00 - IVA (21%)
	1.471.541,32
	Resultado:
PEM	1.236.589,35
13%GG	160.756,62
6%BI	74.195,36
	1.471.541,32
IVA 21%	309.023,68
	1.780.565,00
	Resultado:
	1.236.589,35

El presupuesto base de licitación es definido en el art. 100 LCSP de la siguiente forma: “1. A los efectos de esta Ley, por presupuesto base de licitación se entenderá el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo disposición en contrario.”

Por lo que se refiere a este apartado, el art. 131 del RGLCAP define los términos de presupuesto de ejecución material y presupuesto base de licitación en este sentido:

“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.

.....

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”

Recordemos que el Presupuesto Base de Licitación (PL) asciende a 1.780.565 € y los gastos generales se han fijado en el 13% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM). Trasladando los conceptos anteriores al presente caso, se obtiene **el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), que asciende a 1.236.589,35 €**, siendo GG los gastos generales y BI el beneficio industrial, que ascenderían a los siguientes importes: GG = 160.756,62 € y BI = 74.195,36 €.

2. DETERMINAR SI ALGUNA DE LAS EMPRESAS ASPIRANTES INCURRE EN SUPUESTO DE OFERTA ANORMALMENTE BAJA

Según el art. 102.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto base de licitación y la aplicación, en su caso, de las normas sobre ofertas con valores anormales o desproporcionados.

El art. 149.2 LCSP determina los criterios para determinar en qué situaciones una oferta se considera incurso en presunción de anormalidad, que deberán contemplarse en los pliegos. De esta forma 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.

Por tanto, para averiguar si alguna oferta incurre en supuesto de valor anormal o desproporcionado (lo que según anteriores legislaciones se conocía como baja temeraria o desproporcionada) y ante la inexistente regulación por parte de la LCSP, el Pliego hemos dicho que recoge las reglas previstas en el RGLCAP (norma vigente según la Disposición Derogatoria Única de la LCSP). Su art. 85 establece lo siguiente, para el caso presente de más de cuatro licitadores:

“Artículo 85. Criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o temerarias en las subastas.

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.”

Por tanto, en primer lugar, comprobamos si entre las ofertas existen algunas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales:

Empresa 1	1.775.225,00
Empresa 2	1.575.820,00
Empresa 3	1.623.950,00
Empresa 4	1.350.250,00
Empresa 5	1.725.000,00
	8.050.245,00
Media aritmét 1	1.610.049,00
	x1,10
	1.771.053,90

Resulta que la oferta de la empresa 1 es superior a dicha cifra, por lo que se procede al cálculo de una nueva media solo con las ofertas que no se encuentran en el supuesto indicado (el resto menos la 1), y respecto de esta media se aplica la comprobación de baja temeraria.

Empresa 1	-
Empresa 2	1.575.820,00
Empresa 3	1.623.950,00
Empresa 4	1.350.250,00
Empresa 5	1.725.000,00
	6.275.020,00
Media aritmét 2	1.568.755,00
	x0,90
	1.411.879,50

Se considerará en principio desproporcionada o temeraria las ofertas que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media anterior, es decir a partir del 90% de la misma, que es 1.411.879,50 €. Se aprecia que la oferta de la empresa 4, cumplen dicho supuesto, por lo que estaría en supuesto de baja desproporcionada.

La oferta de la empresa 4 incurre en el supuesto de oferta anormalmente baja

3. SEÑALAR CUÁL O CUÁLES PODRÍAN SER LAS EMPRESAS ADJUDICATARIAS RAZONANDO LA RESPUESTA

En primer lugar, y según lo dispuesto en el art. 149.1 LSCP, 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.

De esta forma, según determina el art. 149.4 LCSP, cuando la mesa de contratación hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anomalía, 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 anomalía de la oferta, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

Se entenderá, en todo caso, que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador, cuando esta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.

Cuando una empresa que hubiese estado incursa en presunción de anomalía 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.

Podrá adjudicarse el contrato a la empresa 4 siempre que justifique el precio ofertado en el plazo indicado por la administración contratante. Si no justificara su baja, se le adjudicaría a la empresa 2. Esta última empresa ya no tendría obligación de justificar su oferta, por no estar en el supuesto de baja desproporcionada o temeraria.

4. ACCESIBILIDAD BAÑO (CTE)

Según DB SUA 9: Accesibilidad

- Inodoro: Se debe disponer de transferencia en ambos lados del inodoro de 80 cm y ≥ 75 cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro.
- La puerta debe de abrir hacia afuera o corredera
- Puerta: ancho mínimo de 80 cm
- Giro de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos
- Lavabo: Espacio libre inferior mínimo de 70 (altura) x 50 (profundidad) cm. Sin pedestal. Altura de la cara superior ≤ 85 cm
- El aseo dispone de barras de apoyo, mecanismos y accesorios diferenciados cromáticamente del entorno.

(0,20 puntos por ítem, obteniendo 1,20 puntos por indicar 4 o más)

5. ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (ORDEN TMA)

Según el artículo 5 de la orden, todo itinerario peatonal accesible:

- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m
- La pendiente transversal máxima será del 2% y la pendiente longitudinal máxima será del 6%

(0,25 puntos por ítem, obteniendo 1 punto por indicar 3 o más)

Solución supuesto práctico núm. 3

1 - Modos de verificación de la antigüedad de la edificación (0,30 puntos por cada ítem hasta un máximo de 1,20 puntos)

Existen varios modos de comprobar la antigüedad:

- Planos de ordenación del PGOU, pues si consta grafiada, se podría verificar de su existencia respecto a la fecha de la aprobación del PGOU.
- Visores cartográficos oficiales (ICV, IGN...)
- Datos de la Oficina Virtual del Catastro.
- Vuelos aéreos propios si el Ayuntamiento dispusiera de ellos.
- Aplicaciones de visualización con referencias temporales anteriores.

2 - Si la actuación ha prescrito o no, en el caso de que se confirme la antigüedad de las construcciones indicada por el propietario (2,20 puntos)

Para concretar qué plazo de prescripción le aplicamos a las construcciones debemos saber, en qué año fueron concluidas las obras, según se dispone en el artículo 255.6 del TRLOTUP.

Según los datos facilitados podemos deducir lo siguiente:

Para la VIVIENDA, se construyó antes de la entrada en vigor de la LOTUP que fue el 20 de agosto de 2014, por tanto, el plazo de prescripción aplicar sería el de 4 años.

Para la PISCINA y la EDIFICACIÓN AUXILIAR PAELLERO, como son de reciente construcción (alrededor de 5 años), el plazo de prescripción aplicar sería el de 15 años.

Por lo tanto, la vivienda SÍ se encontraría prescrita mientras que la piscina y la construcción auxiliar paellero NO lo estarían.

3 - Para la vivienda, indicar parámetros urbanísticos que se deberían comprobar para determinar si la construcción es o no legalizable. (0,30 puntos por cada ítem hasta un máximo de 1,80 puntos)

- Índice de Edificabilidad
- Ocupación Máxima
- Altura de cornisa.
- Altura Total.
- Retiros a fachada.
- Número de plantas.

4 - Si procede o no procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en el caso de la vivienda (1,00 punto).

De la vivienda NO procedería ya que el plazo de la prescripción a aplicar sería de 4 años, y según el apartado anterior se ha manifestado que se considera prescrita.

5 – En el caso de que la posible infracción urbanística hubiera prescrito y por lo tanto se quedara en situación de no plenamente compatible con las determinaciones del PGOU, indicar qué actuaciones se pueden realizar en ella. (1,00 punto)

Artículo 206. Fuera de ordenación.

3. [...] Se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

6 – El propietario decide realizar una reforma interior del inmueble sin afectar elementos estructurales. Indique si procede tramitar declaración responsable de obras o licencia, y si resulta admisible esta actuación tratándose de una vivienda en situación de no plenamente compatible con las determinaciones del PGOU. (1,00 punto)

Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.

Están sujetas a declaración responsable, en los términos del artículo 241 de este texto refundido:

c) Las obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.

Sería admisible siempre que no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento (Art. 206.3 TRLOTUP)

7 – El propietario decide adaptar la totalidad de la construcción de vivienda para instalar en ella una actividad de guardería. Indique si procede tramitar declaración responsable de obras o licencia. Indique justificadamente si se debe requerir al propietario para que aporte proyecto técnico. (1,50 puntos)

Artículo 233. Actuaciones sujetas a declaración responsable.

2. Las actuaciones siguientes están sujetas a declaración responsable, de acuerdo con lo que se establece en el apartado anterior y siempre que estén acompañadas de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos establecidos en la disposición adicional cuarta de este texto refundido:

c) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre estos.

Sí requeriría de proyecto técnico de acuerdo al Artículo 2.2 Ámbito de aplicación de la LOE:

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

[...]

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.