

**PREGUNTAS TEÓRICO-PRÁCTICAS. A CADA UNA DE LAS PREGUNTAS SE LE ASIGNA EL VALOR QUE FIGURA ENTRE PARÉNTESIS.**

**PREGUNTA 1 (6 puntos)**

**Indica quién es la persona/s u órgano/s competente para la emisión de los siguientes actos administrativos en un Ayuntamiento**

- **Resolución:** Concejal/a delegado/a, Alcalde/sa.
- **Certificado:** Secretario/a
- **Informe:** Funcionarios/as, habilitados/as nacionales.
- **Providencia:** Concejal/a, Alcalde/sa.
- **Propuesta:** Concejal/a, Alcalde/sa, órgano de contratación, instructor/a, tribunales de selección.
- **Moción:** Concejal/a, Alcalde/sa, Pleno.

**PREGUNTA 2 (8 puntos)**

**Con fecha 10 de enero de 2022, Don XXXX, presenta en el ayuntamiento una declaración responsable de unas obras consistentes en la construcción de un trastero de 10 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre la última planta del edificio. con fecha 10 de febrero de 2022 el presidente de la Comunidad de Propietarios presenta en el ayuntamiento un escrito, manifestando que las obras solicitadas son ilegales, motivado por las siguientes razones:**

- 1 No cuenta con la autorización de la Comunidad de Propietarios, tal y como establecen los Estatutos de la Comunidad.**
- 2 Que, si bien se tiene constancia de que el edificio no ha agotado la edificabilidad de la parcela que le asignada el proyecto de reparcelación y existe un sobrante de 40 m<sup>2</sup> de techo, la edificabilidad que Don XXXX pretende consumir con su trastero inviabiliza la correcta equidistribución de la edificabilidad sobrante entre el resto de los comuneros del edificio, ya que son 10 vecinos. Asimismo, el presidente ha solicitado tener acceso al expediente administrativo de las obras que pretende realizar Don XXXX.**

**En los archivos municipales se ha podido constatar que la zonificación donde se encuentra el edificio permite construir una planta más, el uso trastero está permitido y que además es cierto que el edificio no tiene agotada toda la edificabilidad, existiendo un sobrante de 40 m<sup>2</sup> de techo.**

## **PREGUNTAS**

**Indicar si Don XXXX ha utilizado el instrumento adecuado para la realización de las obras. (3 puntos)**

NO, debía haber solicitado una licencia de obras y no presentar una DR.

Es una obra de nueva planta y de acuerdo con el artículo 232. b) del DLvo. 1/2021 está sujeto a licencia urbanística.

A la vista de que las obras son legalizables el ayuntamiento deberá indicarle que la DR presentada no surte ninguna eficacia y que deberá reconducir las obras pretendidas a solicitarlas mediante una licencia de obra.

**Ante el escrito presentado por el presidente de la comunidad, indicar como ha de proceder el ayuntamiento. (3 puntos)**

No tiene ninguna consecuencia y no altera para nada como debe actuar el ayuntamiento. Según el Artículo 238. Condiciones de otorgamiento de las licencias.

*1. Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.*

**Indicar si Puede el presidente de la comunidad personarse en el expediente iniciado por Don XXXX. (2 puntos)**

Sí, al ser vecino y tener un interés legítimo en el expediente y en la medida que las obras pueden afectar a sus derechos. En el supuesto de que entienda que sus derechos se puedan ver afectados deberá defenderlos por la vía civil, no por vía de la licencia municipal.

### **PREGUNTA 3 (8 puntos)**

**La Corporación de un municipio de l'Horta Nord de Valencia, a tenor de los resultados obtenidos en la votación popular de los presupuestos participativos, pretende la expropiación de una parcela dotacional para la posterior ejecución de un pabellón municipal.**

**Dicha parcela se encuentra en suelo urbano, calificando el planeamiento la misma como suelo dotacional, equipamiento deportivo-recreativo.**

**Sobre dicha parcela existe una edificación residencial de cinco plantas con 80 años de antigüedad que se realizó de conformidad con la ordenación urbanística vigente en el momento de su construcción.**

**La parcela referida se encuentra en un ámbito urbano residencial donde el planeamiento permite para las parcelas lucrativas privadas el uso residencial vivienda y un índice de edificabilidad neta de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

#### **1 Determine brevemente el método de valoración a utilizar para la tasación del bien referido. (2 puntos)**

Tratándose de suelo urbanizado edificado, el valor de tasación será el superior de (art 23 RVLS):

- a El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o a la construcción ya realizada. (s/ art 24 RVLS)
- b El determinado por el método residual (art 22 RVLS) aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

#### **2 Justifica cuál sería la edificabilidad y el uso de referencia que procede considerar a efectos de la determinación del valor del suelo por el método residual. (1 punto)**

(Art 20 RVLS) Dado que la parcela no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística lo haya incluido.

**Una vez obtenida la parcela, la corporación, tras la realización del correspondiente proyecto de edificación, inicia el procedimiento de licitación del contrato de obras para la ejecución del pabellón.**

**En el proyecto de obras consta un Presupuesto de Ejecución Material de 450.000 Euros, así como una estimación de Gastos Generales del 13% y un Beneficio Industrial del 6%.**

**Por otra parte, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que forma parte del contrato prevé de manera clara, precisa e inequívoca la posibilidad de modificación del mismo por un importe máximo del 10% del precio inicial. El contrato de obras finalmente se adjudica a una empresa local que realiza una baja del 20% sobre el presupuesto base de licitación.**

**3 Dado que nos encontramos en un contrato administrativo de obras, ¿cómo clasificarías las obras propuestas en el proyecto, atendiendo a su objeto y naturaleza, a los efectos previstos en la normativa de contratación del sector público? (1 punto)**

(Art 232 LCSP) Obras de primer establecimiento dado que da lugar a la creación de un bien inmueble.

**4 Obtenga el Presupuesto Base de Licitación y el Valor Estimado del Contrato, ambos IVA excluido. (1 punto)**

Cálculo Presupuesto Base de Licitación:

PEM 450.000 €; PEC = PEM x 1,19 = 535.500 €

Presupuesto Base de Licitación = 535.500 €

Cálculo Valor Estimado

Modificaciones previstas 10% = 53.550 €

Valor estimado = PBL + modificac = 535.500 + 53.550 = 589.050 €

**5 Indica y justifica el carácter facultativo o preceptivo del informe de supervisión del proyecto. (1 punto)**

(art 235 LCSP) Dado que el PBL del contrato de obras es igual o superior a 500.000 €, el informe de supervisión del proyecto es preceptivo.

**6 ¿Y si el Presupuesto Base de Licitación de dicho proyecto fuera de 200.000 €? Justifica brevemente la respuesta (1 punto)**

Es igualmente preceptivo, dado que se trata de obras que afectan a la estabilidad, seguridad y estanqueidad de la obra.

**7 Calcule el exceso de mediciones máximo (IVA excluido) que podrá tener la obra que no tenga la consideración de modificación, entendiendo por tal, la variación que durante la correcta ejecución de la obra se produzca exclusivamente en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto. (1 punto)**

(Art 242 LCSP) Importe adjudicación= PBL – baja = 535.500 x 0,80 = 428.400 €

10 % s/ 428.400 € = 42.840€

## **PREGUNTA 4 (8 puntos)**

**CTE, DB-SI, DB-SUA, Ley 6/2014 y 14/2010**

**1.-Calcula la ocupación (1 punto) y el aforo (1 punto) del bar-cafetería y horno de acuerdo a las superficies que se indican en el plano y los índices de la siguiente tabla (DB-SI-3.2).**

<b>DEPENDENCIA</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN</b>	<b>OCUPACIÓN</b>	<b>AFORO</b>
Zona público	78,16	1P/1,5m <sup>2</sup>	53	53
Barra	23,00	1P/10m <sup>2</sup>	3	-
Obrador	37,58	1P/10m <sup>2</sup>	4	-
Almacén	6,13	1P/40m <sup>2</sup>	1	-
Distribuidor aseos	3,82	1P/3m <sup>2</sup>	-	-
Aseo hombres	2,74	1P/3m <sup>2</sup>	-	-
Aseo mujeres	4,94	1P/3m <sup>2</sup>	-	-
Aseo personal	4,77	1P/3m <sup>2</sup>	-	-
			<b>61</b>	<b>53</b>

Ocupación: 61 personas (DB-SI-3.2).

Aforo: 53 personas (zonas de público).

**2.-Justifica el sentido de apertura (1 punto) y el ancho de la puerta o puertas de salida (1 punto).**

DB-SI 3.6: Hacia fuera (ocupación 61 > 50 personas).

Art.193 Decreto 143/2015 Reglamento Ley Espectáculos: Aforo mayor de 50 personas (53): 1,20m

**3.-El obrador tiene dos freidoras de 3.500 W cada una, una cocina de cuatro fuegos de 27.000 W y un horno de convección de 2.500 W. ¿Se considera un local de riesgo especial? En caso afirmativo, ¿de qué tipo? (1 punto).**

Potencia térmica instalada:  $(2 \times 3.500) + 27.000 + 2.500 = 36.500$  W

Tabla 2.1 DB-SI, Potencia térmica entre 30 y 50 kW: Zona/Local de riesgo especial medio.

**4.-De acuerdo a la distribución existente, grafía el recorrido de evacuación (1 punto).**

Anejo A DB-SI. Origen de evacuación: Desde punto ocupable más desfavorable del local de riesgo especial hasta el exterior.

**5.-Indica el diámetro del círculo inscrito en el aseo adaptado (1 punto) y si cumple normativa (1 punto), conforme a la distribución interior del mismo.**

DB-SUA Anejo A servicios higiénicos accesibles

Diámetro: 1,5 m

No cumple la distancia del inodoro (espacio de transferencia lateral de anchura mayor a 80 cm).

