



**Castilla-La Mancha**



Escuela de  
Administración  
Regional

# **SUPUESTOS PRACTICOS**

**CUERPO: TÉCNICO**  
**ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA TÉCNICA**  
**ACCESO: LIBRE**

RESOLUCIÓN DE CONVOCATORIA: 12 de diciembre de 2022  
(D.O.C.M. nº 244, de 22 de diciembre de 2022)

**En Toledo, a 20 de abril de 2024**

# SUPUESTO PRACTICO Nº 1

## APARTADO A (14 Puntos)

La Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, tiene un centro educativo en la provincia de Ciudad Real, destinado a Educación Secundaria y Bachillerato, en el que todas las aulas están siendo utilizadas diariamente durante todo el horario lectivo. En uno de los edificios de este, se pretenden realizar obras de reforma, que precisan de proyecto. Se trata de un edificio construido en 1995, de dos plantas con las siguientes superficies:

CUADRO DE SUPERFICIES UTILES			
PLANTA BAJA		PLANTA ALTA	
Uso	Superficie m2 útiles)	Uso	Superficie m2 útiles)
Entrada	21,06	Vestíbulo	38,41
Sala de Calderas	15,30	Aseo Alumnos	10,53
Vestíbulo Calderas	7,24	Aseo Alumnas	9,54
Vestíbulo	34,13	Limpieza	1,38
Aseo Alumnos	10,40	Departamento 1	9,07
Aseo Alumnas	9,71	Departamento 2	9,10
Limpieza	1,34	Aula 3ºESO A	43,44
Conserjería	7,31	Aula 3ºESO B	45,13
Escalera	16,50	Aula 3ºESO C	44,43
Departamento O	9,07	Aula 3ºESO D	45,31
Departamento Artes	9,10	Aula 3ºESO E	43,52
Aula 1º Bachillerato A	44,67		
Aula 1º Bachillerato B	43,52		
Aula 1º Bachillerato C	43,44		
Aula 1º Bachillerato D	45,72		
<b>TOTAL</b>	<b>326,50</b>		<b>299,86</b>

TOTAL SUPERFICIE UTIL	626,36 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	708,32 m2

Para el desarrollo de los trabajos de supervisión del proyecto y comprobación de la normativa vigente, se pide que resuelvan las siguientes cuestiones:

- 1.- ¿Es aplicable el CTE- DB SI? Justificar la respuesta. (0.5 PUNTOS)
- 2.- En caso de ser aplicable el CTE-DB SI, se pide justificar razonadamente si actualmente el edificio cumple el DB- SI3 de Evacuación de Ocupantes. (0.5 PUNTOS)
- 3.- En caso de no cumplir con el DB-SI3, definir solución para su cumplimiento, para lo cual deberán calcular, definir y justificar: (3.5 PUNTOS Según desglose de cada apartado solicitado en este punto)

- Ocupación (Se adjunta tabla en Anexo I, que debe ser entregada con el ejercicio) (1 pto.)
- Número de salidas y longitud (0.5 ptos)
- Dimensionado de los medios de evacuación (0.5 ptos)
- Condiciones de protección de escaleras (0.5 ptos)
- Puertas situadas en recorridos de evacuación (0.5 ptos)
- Señalización de los medios de evacuación (0.5 ptos)

4.- Elaborar la siguiente documentación gráfica: (5 PUNTOS)

- Plano acotado de la solución obtenida para cumplimiento del DB-SI3 Evacuación de Ocupantes (planta, alzado y sección longitudinal)

NOTA. Para la solución adoptada hay que tener en cuenta que no se pueden modificar ni intervenir en ninguna de las aulas

- 5.- Elaborar un presupuesto de ejecución material de los trabajos necesarios para adecuación del edificio con el fin de que cumpla DB-SI3. Únicamente se realizará el listado por capítulos y definición completa y detallada de partidas en cada uno de ellos, sin medición ni precios.

(4.5 PUNTOS)

NOTA: La fachada del edificio es de fábrica de ½ pie de ladrillo, enfoscada y pintada  
La Carpintería exterior es de aluminio lacado

NOTA.

Para la resolución del ejercicio, se adjuntan:

- Anexo I, donde se deberá contestar a la cuestión de la Ocupación
- Planos del edificio
- Documento Básico DB-Si-3 y SUA1-4.

## APARTADO B (6 PUNTOS)

Para ejecutar las obras de reforma en el edificio anterior, la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Castilla la Mancha, tiene un proyecto de ejecución aprobado de dichas obras con un presupuesto de ejecución material, que asciende a la cantidad de 645.596,00 €.

Tras la licitación, se adjudicó la obra y la baja de adjudicación fue del 3,75%,

Resolver las siguientes cuestiones de forma razonada y justificada, según se solicita.

- 1.- Calcular el Presupuesto de Licitación y el Presupuesto de adjudicación. (1 PUNTO)
- 2.- Si se tiene una certificación de la obra por un importe total a origen de 267.500,00€, Calcular el Presupuesto de Ejecución Material de dicha certificación. (1 PUNTO)
3. Atendiendo a la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, ¿Cuál sería el importe de la garantía definitiva que el adjudicatario debe constituir? (1 PUNTO)
- 4.- Según la LEY 9/2017 de Contratos del Sector público, ¿Puede el órgano de contratación establecer en el Pliego de cláusulas Administrativas particulares que se preste una garantía complementaria a la definitiva? En caso afirmativo, decir en qué casos  
¿Cuál sería entonces el importe de la garantía total? (1,5 PUNTOS)

5.- En el caso de haber en la obra Modificaciones no previstas en el Pliego de cláusulas Administrativas particulares:( prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales) según el art. 205 de la Ley de Contratos del Sector Público

¿Cuál sería el importe máximo, que está obligado a asumir el Contratista por modificación del contrato acordada y debidamente justificada y aprobada por órgano de contratación (Art. 206.1 – Ley 9/2017, de Contratos de Sector público) **(1,5 PUNTOS)**

## SUPUESTO PRACTICO Nº 2

### APARTADO A **(11 Puntos)**

A la Sección de Valoración Urbana del Servicio de Inspección de la Delegación de Hacienda, Administraciones Publicas y Transformación Digital de Ciudad Real, se le han planteado los siguientes supuestos:

- 1) Un expediente de comprobación de valor que versa sobre la transmisión, en concreto la compraventa de una parcela A, de suelo urbano en la localidad de Ciudad Real capital. El Acto Jurídico que se desarrolla es una compraventa, se lleva a cabo el 19/11/2022, y el valor declarado por el sujeto pasivo es de 1.250,000 €.

Se debe realizar la comprobación de valores, y decir si se emite propuesta de regularización de valor del inmueble o se acepta el valor declarado por el sujeto pasivo.

Para la realización del ejercicio, se debe considerar la promoción de obra resultante más probable que resultase hasta agotar edificabilidad por plantas y según uso (datos adjuntos en la descripción de la parcela) **(8 PUNTOS)**

Se solicita resolver el ejercicio con las Normas Técnicas de Valoración R.D.1020/1993

- 2) Y el siguiente supuesto relativo a otro expediente de donaciones, con fecha de devengo 08/10/2023. Tras ser recibida por un sujeto pasivo, una propuesta de liquidación con la pertinente comprobación de valor sobre una parcela B, este presenta ALEGACIONES en plazo, debido a que se ha dado la particularidad e incongruencia urbanística que, aunque el POM de Ciudad Real tiene calificado el suelo como URBANO, no está desarrollado, y el estado actual es de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Tras una visita al inmueble e inspección ocular del mismo por parte del técnico de Valoración Urbana, se ha comprobado que es verídica la situación que alega el sujeto pasivo en cuanto a que se trata de suelo urbano no consolidado y procede estimar las alegaciones, y modificar la comprobación de valor, emitiendo un nuevo informe. El valor declarado por el sujeto pasivo fué de 50.000,00 €, y el valor comprobado por esta Sección de Valoración Urbana para la condición de suelo urbano consolidado fué de 75.000 €.

¿Cuál sería el valor de suelo una vez estudiadas las alegaciones y aceptada esta condición de suelo Urbano No consolidado? **(3 PUNTOS)**

Se solicita resolver el ejercicio utilizando las Normas para valoración de presupuestos de referencia de Ejecución Material del CO Arquitectos de Castilla la Mancha

**DATOS PARCELA A.** Disponemos de los siguientes datos obtenidos de la cédula urbanística:

**SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZONA CENTRO.**

- Superficie: 250,00 m<sup>2</sup>
- Alturas permitidas: Obtenida según planeamiento urbanístico municipal, BAJA + 5.
- Usos compatibles/permitidos: viviendas, garaje/trastero y comercial.
- Techo máximo edificable: hasta agotar edificabilidad para los usos permitidos.
- Fondo edificable: 100% planta baja y 75% en sucesivas.
- Se plantea para la resolución del ejercicio, la promoción que resultaría (agotando edificabilidad):
  - Planta baja: local comercial. \*(Hasta agotar edificabilidad)
  - Plata 1ª y sucesivas: viviendas en bloque en manzana cerrada. \*(Hasta agotar edificabilidad)
  - Plata sótano -1 y -2. Uso garaje y trastero, plazas en estructura abiertas. (16 plazas de garaje de 25 m<sup>2</sup> y 12 trasteros)
- Valores de mercado obtenidos en base a un estudio de mercado realizado, obteniendo los siguientes valores de mercado para el uso considerado (valor de venta de la promoción más rentable €/m<sup>2</sup>).
  - Vivienda: 2.700,71 €/m<sup>2</sup>
  - Garaje/Trastero: 1.500,00 €/m<sup>2</sup>
  - Uso Comercial (terminado): 2.700,00 €/m<sup>2</sup>

\*Se tomará una calidad media al considerar una promoción de obra nueva, considerar para todas las tipologías constructivas, una categoría 4 (NORMAL).

\*Se tomará como FL=1,00.

\*El recinto unitario donde se ubica es R19, siendo el K=1,30. Los módulos básicos de suelo y construcción para Ciudad Real son:

MBR3= 800 €/m<sup>2</sup>

MBC2= 700 €/m<sup>2</sup>.

(Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la dirección general del catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022).

**DATOS PARCELA B.**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

- Superficie: 559,75 m<sup>2</sup>
- Clasificación: Suelo Urbano.
- Uso predominante = Residencial unifamiliar
- Edificabilidad Bruta = 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Considerar en concepto de G.G. y B.I (art.131 RD 1098/2001) = 13% y 6%
- Considerar en concepto de gastos de Gestión y Financiación = 17%

**NOTA:**

Para la realización del ejercicio, se adjuntan:

- RD 1020/93 de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración
- Normas para valoración de presupuestos de referencia de Ejecución Material del CO Arquitectos de Castilla la Mancha.

## **APARTADO B (9 Puntos)**

Una vivienda unifamiliar, cuya fecha de terminación de ejecución de las obras de construcción es 26 de mayo de 1969, según acredita la correspondiente licencia de primera ocupación, consta de dos plantas, es adosada entre medianerías, alineada a fachada y situada en suelo urbano consolidado de un municipio de la provincia de Toledo. El propietario pretende realizar obras de reforma integral en la misma. Responda de forma concisa y justificada a las siguientes preguntas:

1. ¿A qué instrumento de la ordenación territorial y urbanística le corresponde regular la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística? **(0,5PUNTOS)**.
2. Con los datos que cuenta hasta el momento y en aplicación del Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha ¿está obligado el propietario de la vivienda a disponer de informe de evaluación del edificio? **(0,5PUNTOS)**.
3. En el supuesto de que las obras se orientasen a un cambio de uso que pueda ser susceptible de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes ¿Qué expediente se requerirá tramitar? y ¿en qué momento se debe tramitar? **(2 PUNTOS)**.
4. Si el edificio está catalogado con nivel de protección integral por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio ¿podrá el propietario hacer obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores de la edificación? **(2 PUNTOS)**.
5. Continuando con el supuesto anterior, teniendo en cuenta que el inmueble está catalogado como perteneciente al Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha, ¿Cuál sería el procedimiento a seguir y la documentación a presentar ante la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha? **(4 PUNTOS)**.

## ANEXO I.

### CUADRO USOS, OCUPACION

PLANTA BAJA			
ESTANCIA	SUPERFICIE m2 útiles)	OCUPACION POR USOS (m2/persona)	OCUPACION (personas)
Entrada	21,06		
Sala de Calderas	15,30		
Vestíbulo Calderas	7,24		
Vestibulo	34,13		
Aseo Alumnos	10,40		
Aseo Alumnas	9,71		
Limpieza	1,34		
Conserjeria	7,31		
Escalera	16,50		
Departamento O	9,07		
Departamento Artes	9,10		
Aula 1º Bachillerato A	44,67		
Aula 1º Bachillerato B	43,52		
Aula 1º Bachillerato C	43,44		
Aula 1º Bachillerato D	45,72		

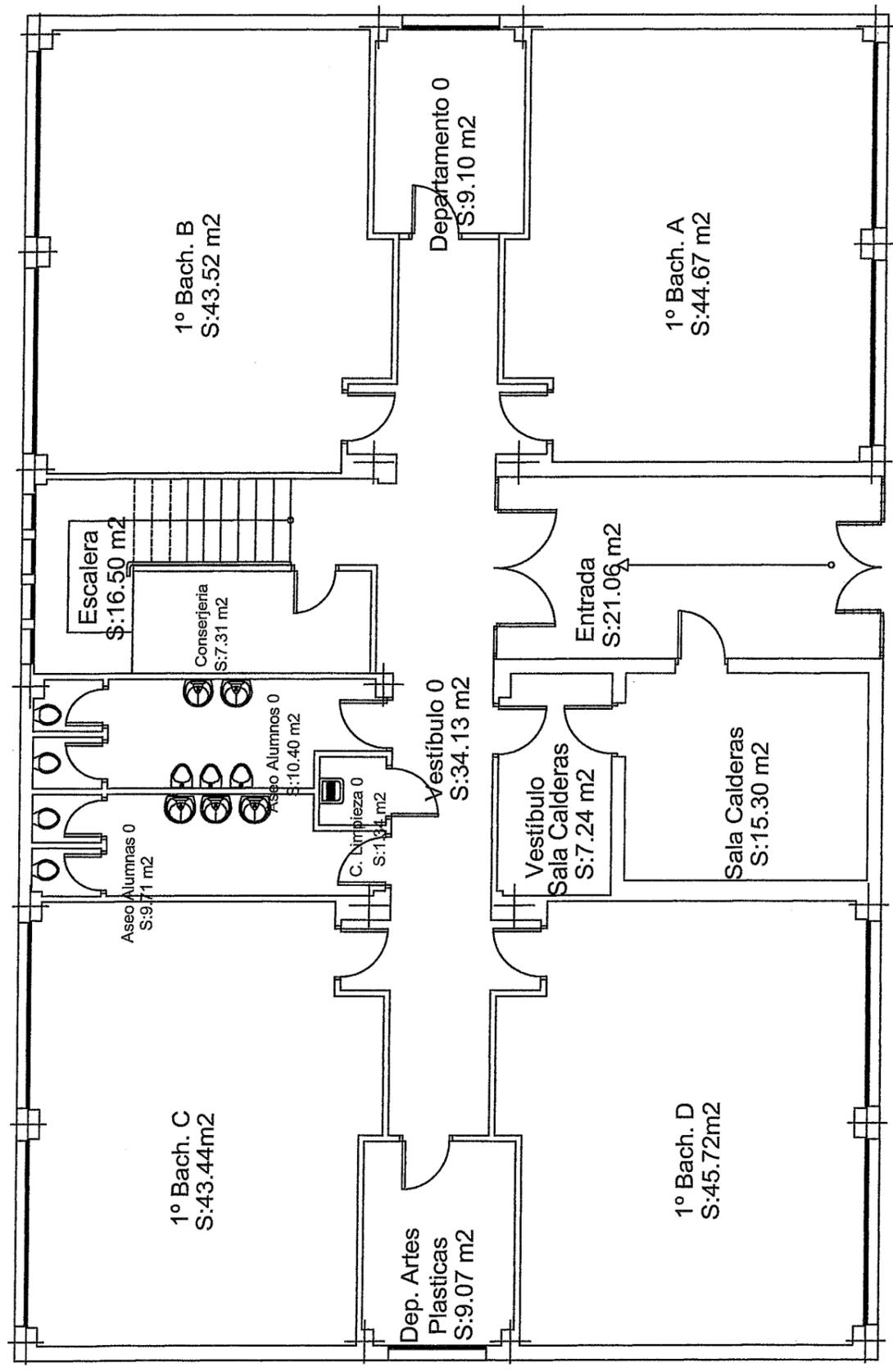
<b>TOTAL PLANTA BAJA</b>	318,51		
--------------------------	--------	--	--

PLANTA ALTA			
ESTANCIA	SUPERFICIE m2 útiles)	OCUPACION POR USOS (m2/persona)	OCUPACION (personas)
Vestibulo	38,41		
Aseo Alumnos	10,53		
Aseo Alumnas	9,54		
Limpieza	1,38		
Departamento 1	9,07		
Deprtamento 2	9,10		
Aula 3ºESO A	43,44		
Aula 3ºESO B	45,13		
Aula 3ºESO C	44,43		
Aula 3ºESO D	45,31		
Aula 3ºESO E	43,52		

<b>TOTAL PLANTA ALTA</b>	299,86		
--------------------------	--------	--	--

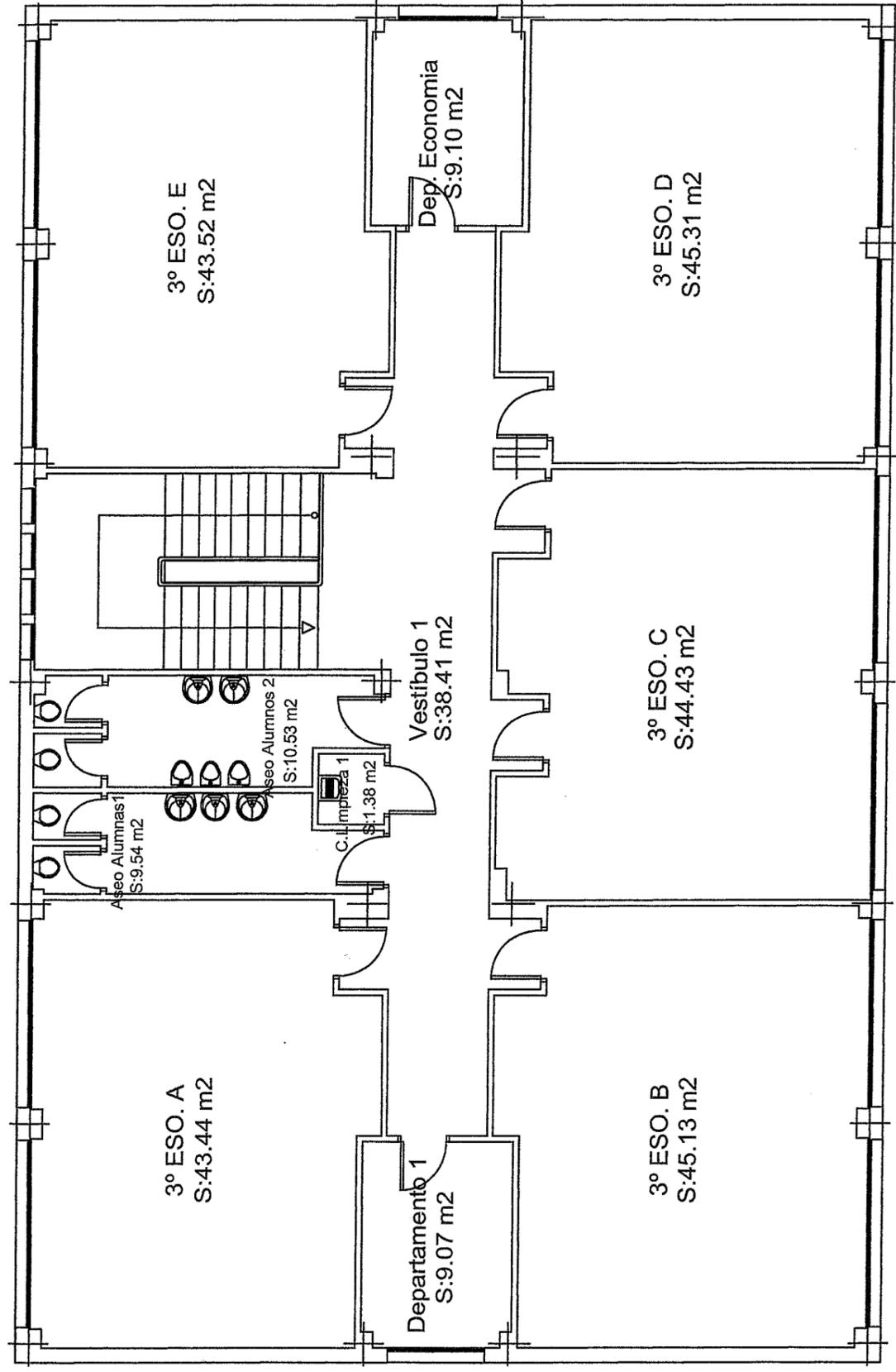
<b>TOTAL EDIFICIO</b>	<b>618,37</b>		
-----------------------	---------------	--	--

ACERADO PERIMETRAL + 0.00



PLANTA BAJA

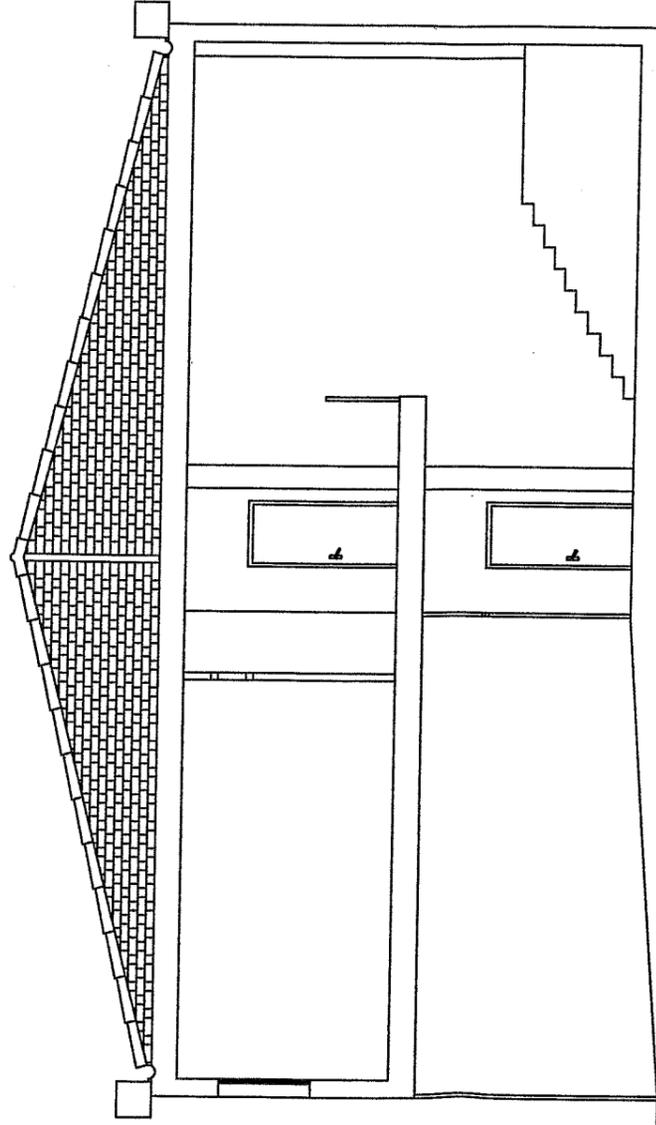
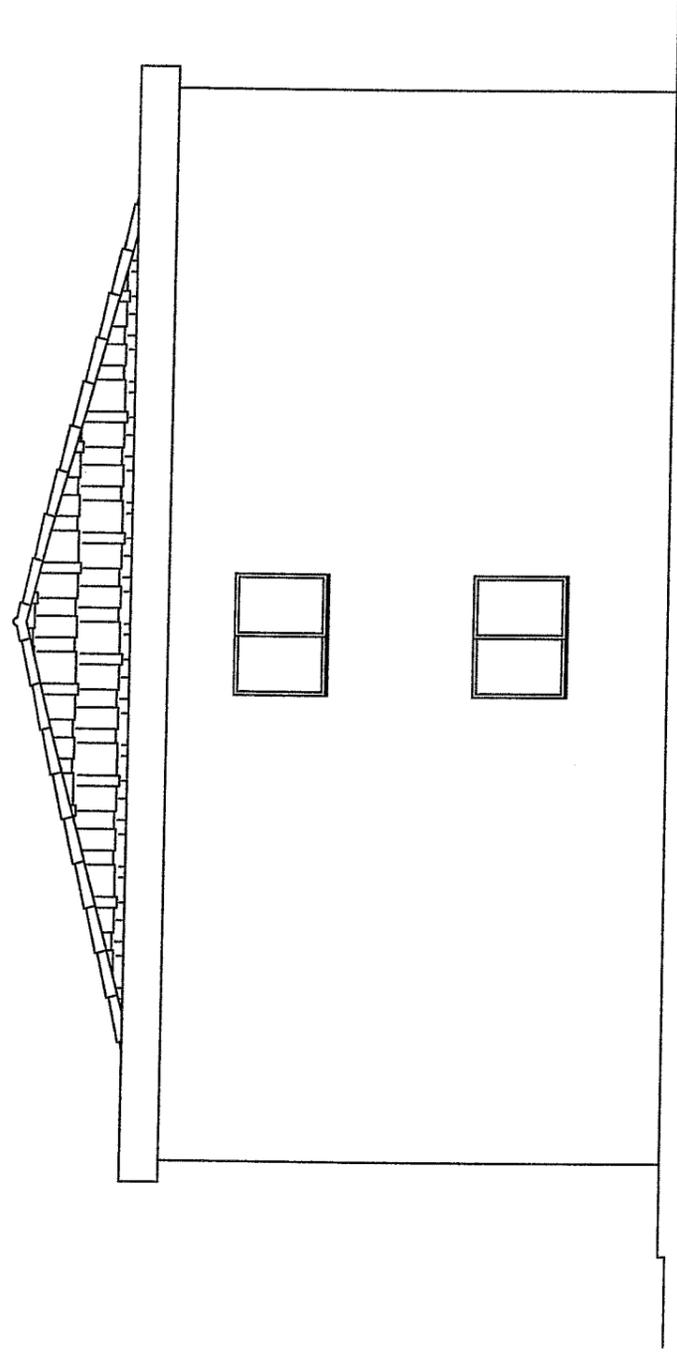
+0.39 m



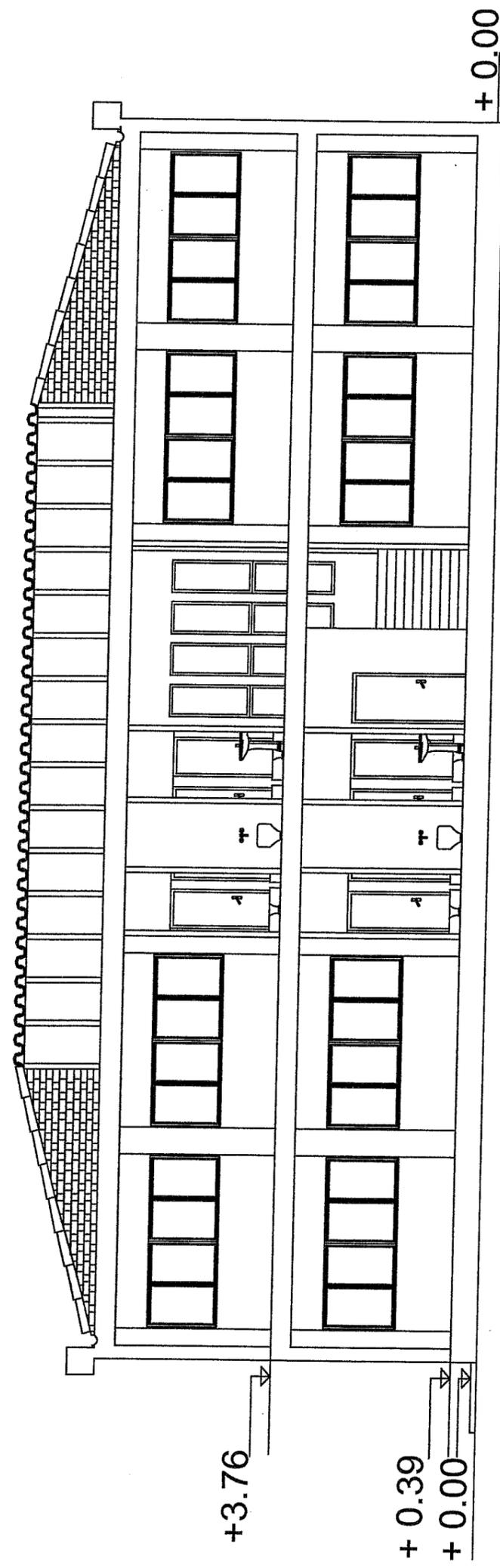
PLANTA ALTA

+ 3.76 m

E: 1.100



SECCION B



SECCION A

E: 1 . 100