



Castilla-La Mancha



Escuela de
Administración
Regional

SUPUESTOS PRÁCTICOS

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

RESOLUCIÓN DE CONVOCATORIA: 11 de febrero de 2019
(D.O.C.M. nº 38, de 22 de febrero de 2019)

En Toledo, a 7 de marzo de 2020

SUPUESTO PRÁCTICO Nº 1

APARTADO A (12 Puntos)

La Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende llevar a cabo la construcción de un nuevo centro educativo en la provincia de Cuenca destinado a educación infantil. Se trata de un edificio nuevo de una sola planta de 844,74 m² superficie construida total, siendo su uso principal es el de centro educativo de primer ciclo de educación infantil (niños de 0-3 años).

El cuadro de superficies según la memoria del proyecto de ejecución es el siguiente:

CUADRO SUPERFICIES (ÚTILES)			
Pieza	Superficie (m ²)	Pieza	Superficie (m ²)
Zonas aulas		Administración y servicios	
Aula 1 de 0-1	34,20 m ²	Dirección	15,53 m ²
Cunas 1 de 0-1	10,08 m ²	Sala de profesores	24,38 m ²
Trastero 1 de 0-1	5,16 m ²	Aseos 1	4,08 m ²
Aseos 0-1	8,80m ²	Aseos 2	4,08 m ²
Aula 2 de 0-1	34,20m ²	Trasteros PAS	8,57 m ²
Cunas 2 de 0-1	10,08 m ²	Acceso servicios	4,30 m ²
Trastero 2 de 0-1	5,16 m ²	Cocina	30,71 m ²
Aula 3 de 1-2	45,73 m ²	Basuras	3,75 m ²
Aseos de 1-2	10,74 m ²	Almacén cocina	7,94 m ²
Trastero 3 de 1-2	2,12 m ²	Aseos masculinos	8,04 m ²
Aula 4 de 1-2	45,34 m ²	Aseos femeninos	8,04 m ²
Trasteros 4 de 1-2	3,12 m ²	Lavandería	13,54 m ²
Aula 5 de 2-3	45,34 m ²	Limpieza	5,12 m ²
Aseo 5 de 2-3	10,74 m ²	Pasillo	9,56 m ²
Trastero 5 de 2-3	3,12 m ²	Instalaciones	22,46
		Acceso principal	8,34 m ²
		Espera	10,10 m ²
Aula 6 de 2-3	45,28 m ²	Circulaciones	141,23 m ²
		Superficie útil administración accesos y servicios	329,80 m²
Trastero 6 de 2-3	2,12 m ²		
Sala de usos múltiples	72,14 m ²		
Trastero de usos múltiples	10,14 m ²		
Superficie útil zona aulas	403,61 m²		
S Útil zonas aulas	403,61 m²		
S. Útil administración accesos y servicios	329,80 m²		
Total superficie útil edificio:	733,41 m²		
Total super. constr edificio:	844,74 m²		

Para el desarrollo de los trabajos de supervisión del proyecto y comprobación de la normativa vigente se pide responda a las siguientes preguntas y la elaboración de la documentación gráfica del apartado 5):

- 1) Definición del uso del edificio (1 Punto)
- 2) Compartimentación de los sectores de incendio y numero de sectores. Razone la respuesta. (1 Punto)

- 3) Cálculo de la ocupación (se adjunta tabla en anexo I, que en todo caso deberá ser entregada con las hojas del ejercicio)
(3 Puntos)
- 4) Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación
(1 Punto)
- 5) Elaborar la siguiente documentación gráfica:
- Plano de recorridos de evacuación.
 - Plano de instalación de protección contra incendios, que contendrá elementos de extinción y de detección y alumbrado de emergencia.
 - Plano de sectorización.
- (6 Puntos)

NOTA: Para la resolución del presente apartado se adjunta en el Anexo I, las hojas donde se deberá contestar a la cuestión número 3, los planos del edificio y la normativa necesaria para la resolución del supuesto.

APARTADO B (8 Puntos)

Para llevar a cabo las obras de construcción señaladas en el apartado anterior, la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez redactado el proyecto de obra cuyo importe de ejecución material ascendió a 1.587.367,90 €, se procedió a la licitación de las obras mediante un procedimiento abierto simplificado, resultando adjudicataria del contrato la empresa CONSTRUCCIONES CU S.A., siendo el importe de adjudicación de las obras de 1.959.523,34 € y el plazo de ejecución de 18 meses. Realizados todos los trámites previos a la formalización del contrato esta tuvo lugar el día 8 de febrero de 2018.

Resuelva las siguientes cuestiones de forma razonada y concisa:

- 1) Conteste a las siguientes cuestiones respecto al contrato: (5 Puntos)
- ¿Es adecuado el procedimiento de adjudicación seleccionado? Justifique la respuesta.
 - ¿Cuál es el presupuesto base de licitación?
 - ¿Cuál es la baja realizada por la empresa CONSTRUCCIONES CU S.A.?
 - ¿Cuál es el importe de la garantía definitiva que debe constituir el adjudicatario?
 - ¿Cuál es el plazo máximo para la firma del acta de comprobación del replanteo?
- (5 Puntos)
- 2) Calcule el importe correspondiente a la factura de la tercera certificación de obra teniendo en cuenta que el importe de ejecución material a origen correspondiente a la tercera certificación es de 382.694,30 € y que en la segunda certificación el importe de ejecución materia a origen fue de 257.489,15 €
(3 Puntos)

SUPUESTO PRÁCTICO Nº 2

APARTADO A (10 Puntos)

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha está interesada en la compraventa de un solar, para desarrollar un proyecto residencial de viviendas unifamiliares aisladas de protección oficial en el municipio de El Casar de Escalona (Toledo). Para ello, encarga previamente a los técnicos del Servicio de Valoración Urbana de la Dirección Provincial de Hacienda de Toledo un informe de valoración del bien inmueble que va a tener como finalidad comprobar si el valor ofertado corresponde con el valor real de mercado calculado mediante la aplicación del Real Decreto 1020/1993 por el que aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En el solar existe una construcción antigua, de uso residencial con una superficie construida total de 205 m², en el que se incluye una piscina al aire libre de 25 m². Las superficies construidas por usos, así como la antigüedad y la categoría de cada una de ellas son la que se detallan en la tabla siguiente:

Unidades constructivas que componen el bien inmueble a efectos de su valoración:

Tipología constructiva	Superficie construida (m ²)	Antigüedad	Categoría
Vivienda unifamiliar aislada	150	1.977	6
Garaje en planta baja	30	1.982	7
Piscina al aire libre	25	1.992	4

Tras una visita al inmueble e inspección ocular del mismo, el técnico del Servicio de Valoración Urbana determina que la vivienda unifamiliar, y el garaje anexo en planta baja precisan de reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y de estabilidad, por lo que prevé en un futuro su demolición, aunque no se encuentra declarada legalmente en ruina. Así mismo comprueba que la piscina al aire libre no necesita reparaciones importantes.

Los datos del solar obtenidos de la Dirección General de Catastro

- Superficie solar: 2.535 m²
- Frente de Fachada a C/ 1: 66,20 m
- Frente de Fachada a C/ 2: 38,30 m
- El solar hace esquina en la confluencia de la C/ 1 y la C/ 2
- Zona de Valor: U48
- Fecha de valoración: 2019

Resuelva las siguientes cuestiones:

- 1) Atendiendo a la ubicación y características del solar. Enumere y justifique qué coeficientes correctores del valor del suelo de la Norma 10 del RD 1020/93 son aplicables para el cálculo del valor del suelo.
(1 Punto)
- 2) Calcule el valor del suelo, indicando el método elegido según Norma 9 del RD 1020/93.
(3 Puntos)
- 3) Calcule el valor de la construcción según Norma 12 del RD 1020/93, teniendo en cuenta los coeficientes correctores de las Norma 11 y 13, que le sean de aplicación.
(3 Puntos)

- 4) Calcule el valor total del bien inmueble expresado en euros. A la vista de los datos obtenidos, ¿Puede aceptar la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la oferta propuesta de 120.000,00 euros?
(1 Punto)
- 5) En el caso de que la vivienda tuviera un contrato de arrendamiento con anterioridad al 9 de mayo de 1.985, y a la entrada en vigor del RD 1020/93 todavía subsistiera. ¿Qué coeficiente se podría aplicar al valor del inmueble? ¿A qué valor afectaría: al del suelo al de la construcción o a ambos?
(1 Punto)
- 6) Enumere tres de los principios de la Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que se podrían aplicar en el informe de valoración, justificando su elección.
(1 Punto)

Nota: Para la realización del supuesto se facilita la siguiente documentación contenida en el Anexo II:

- Cuadro resumen de características urbanísticas según POM de El Casar de Escalona. El solar se encuentra clasificado como suelo urbano residencial perteneciente a la Zona residencial exterior aislada (SU-13-AIS Exterior)
- Tabla de la norma 13. Calculo del coeficiente H) antigüedad de la edificación
- Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones
- Ponencia de Valores del municipio de El Casar de Escalona vigente a fecha de valoración 2019

APARTADO B (10 Puntos)

Los técnicos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha han detectado que, en un inmueble cuya adquisición se está tramitando, existen varias deficiencias en materia de accesibilidad. Debido a que el inmueble estará destinado a la atención al público y en aras de poner el inmueble en funcionamiento a la mayor brevedad posible, se prepara el estudio de las actuaciones a acometer en la citada materia. Las deficiencias a subsanar consisten en el diseño de un aseo para que cumpla con los estándares de accesibilidad de tal forma que sean accesible para los usuarios del edificio, tanto trabajadores como público externo de la administración y en solucionar el acceso existente al inmueble para que sea accesible. Para dar solución a las deficiencias señaladas se pide resuelva las siguientes cuestiones, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación:

- 1) Aseo accesible. Utilizando como punto de partida el croquis que se adjunta en el anexo III, deberá diseñar un nuevo núcleo de aseos compuesto de dos piezas: un aseo de uso estándar para un sexo y otro que cumpla con los parámetros establecidos en la normativa citada anteriormente para que sea accesible. El diseño incorporará una solución grafica a escala en la que se incluirán todas las cotas y dimensiones que considere oportunos para su completa interpretación, incluyéndose en el mismo la ubicación, tipo y sentido de apertura de la puerta por el que se ha optado en la pieza accesible.
(5 Puntos)
- 2) Acceso al inmueble. Solucionar gráficamente y a escala, el acceso al inmueble del croquis del anexo IV, aportando datos o detalles precisos para hacer el acceso con un itinerario accesible por rampas, y con escalera de uso general, diseñando la rampa con el menor número de tramos y mesetas posibles, así como el menor desarrollo de dichos tramos. La huella y altura de los peldaños se deberán ajustar a las normas citadas en el enunciado. La puerta es de apertura automática.
(5 Puntos)

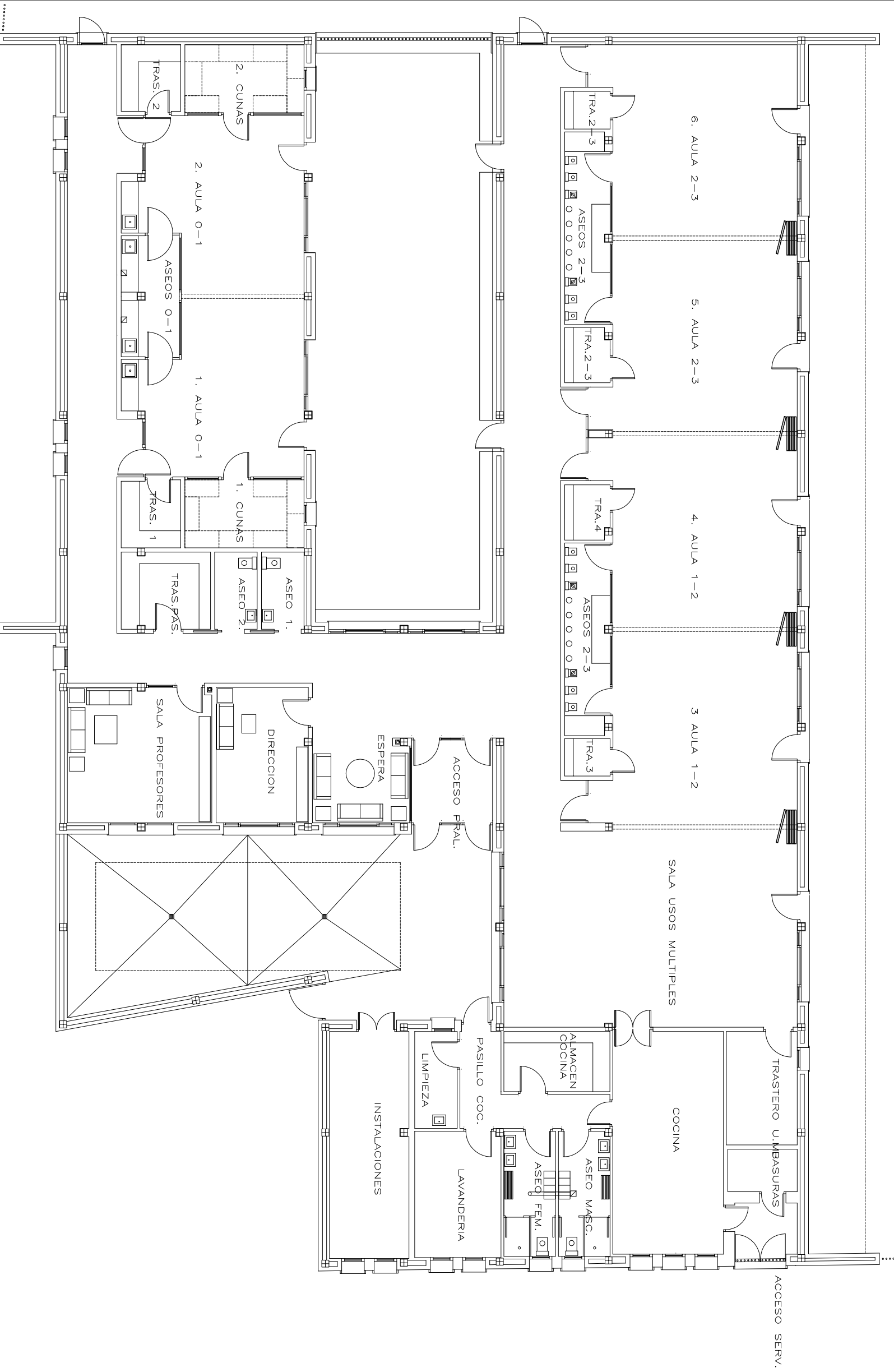
ANEXO I

A efectos de determinar la ocupación real del edificio, se ha tenido en cuenta el número total de alumnos y el personal tanto administrativo y docente, atendiendo al carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas de un edificio, considerando el régimen de actividad y de uso previsto para el mismo.

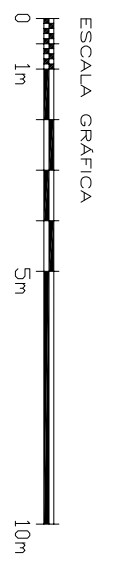
Densidades de ocupación

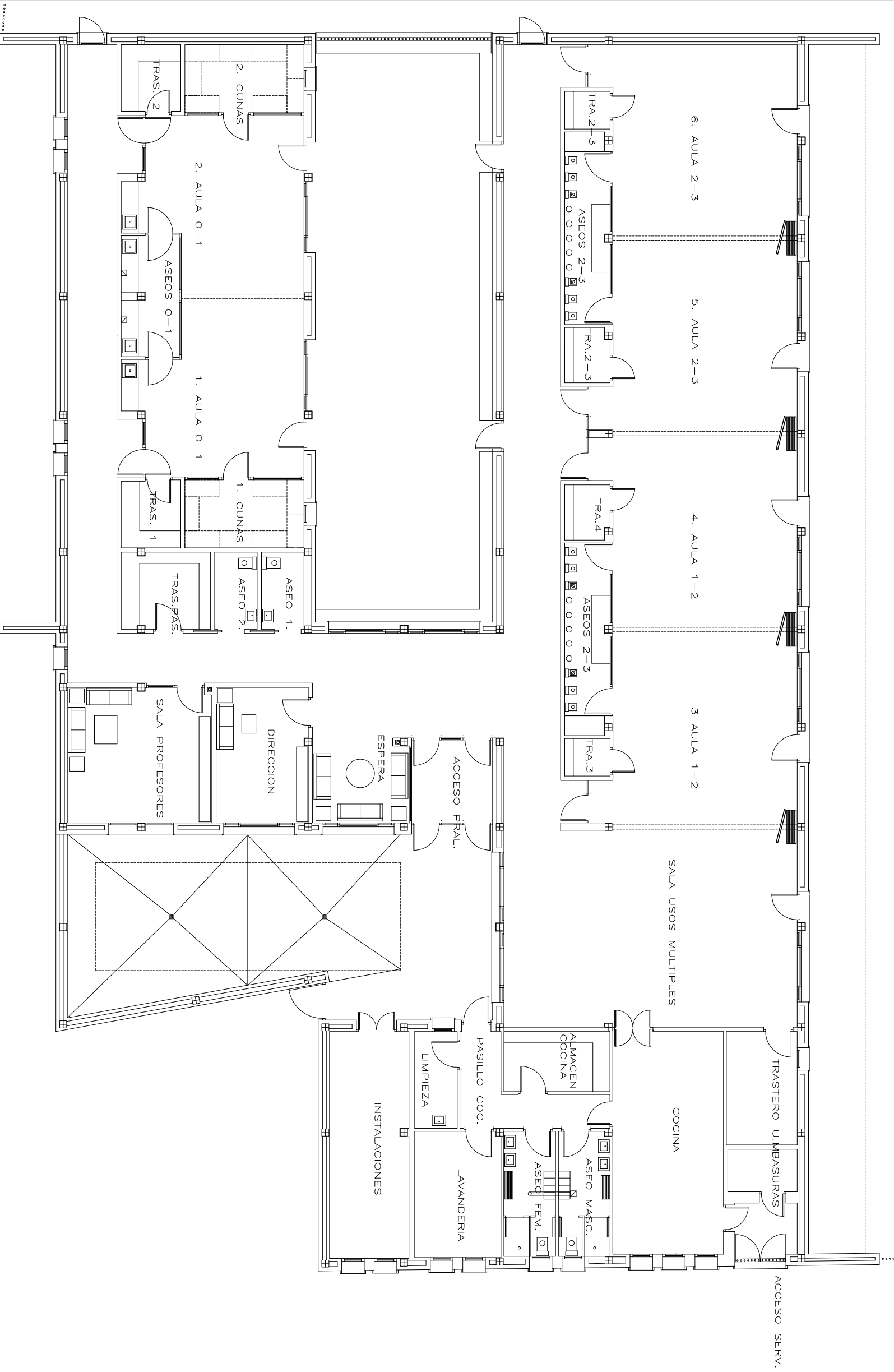
Recinto, planta sector	Uso previsto	Superficie útil (m ²)	Densidad ocupacional m ² /pers.	Ocupación prevista para evacuación por recintos (pers.)	Ocupación real computable del edificio
PLANTA BAJA	Aula 1 0-1 años	34,20 m ²			
	Cunas 1	10,08 m ²			
	Trasteros 1	5,16 m ²			
	Aula 2 0-1 años	34,20 m ²			
	Cunas 2	10,08 m ²			
	Trasteros 2	5,16 m ²			
	Aseos 0-1	8,80 m ²			
	Aula 3 1-2 años	45,73 m ²			
	Trasteros 3	2,12 m ²			
	Aula 4 1-2 años	45,34 m ²			
	Trastero 4	3,12 m ²			
	Aseos 2-3	10,74 m ²			
	Aula 5 2-3 años	45,34 m ²			
	Trasteros 5	3,12 m ²			
	Aula 6 2-3 años	45,28 m ²			
	Trasteros 6	2,12 m ²			
	Aseos 2-3	10,74 m ²			
	Sala usos múltiples	72,14 m ²			
	Trasteros U.M	10,14 m ²			
	Basuras	3,75 m ²			
	Accesos servicios	4,3 m ²			
	Cocina	30,71 m ²			
	Almacén cocina	6,66 m ²			
	Aseos masculinos	8,04 m ²			
	Aseos femeninos	8,04 m ²			
	Pasillo cocina	10,89 m ²			
Cuarto limpieza	5,12 m ²				
Lavandería	13,57 m ²				
L. Riesgo bajo	Instalaciones	22,46 m ²			
PLANTA BAJA	Acceso PRAL	8,71 m ²			
	Espera	10,10 m ²			
	Dirección	15,53 m ²			
	Sala profesores	24,38 m ²			
	Circulaciones	141,23 m ²			
	Aseo 1	4,08 m ²			
	Aseo 2	4,08 m ²			
Trastero PAS	8,57 m ²				
OCUPACIÓN TOTAL:					

La **OCUPACIÓN REAL TOTAL** resultante de las superficies computables según el DB-SI es de personas.

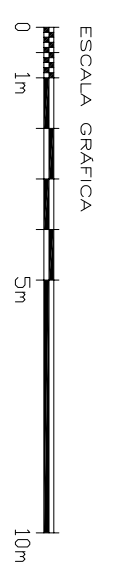


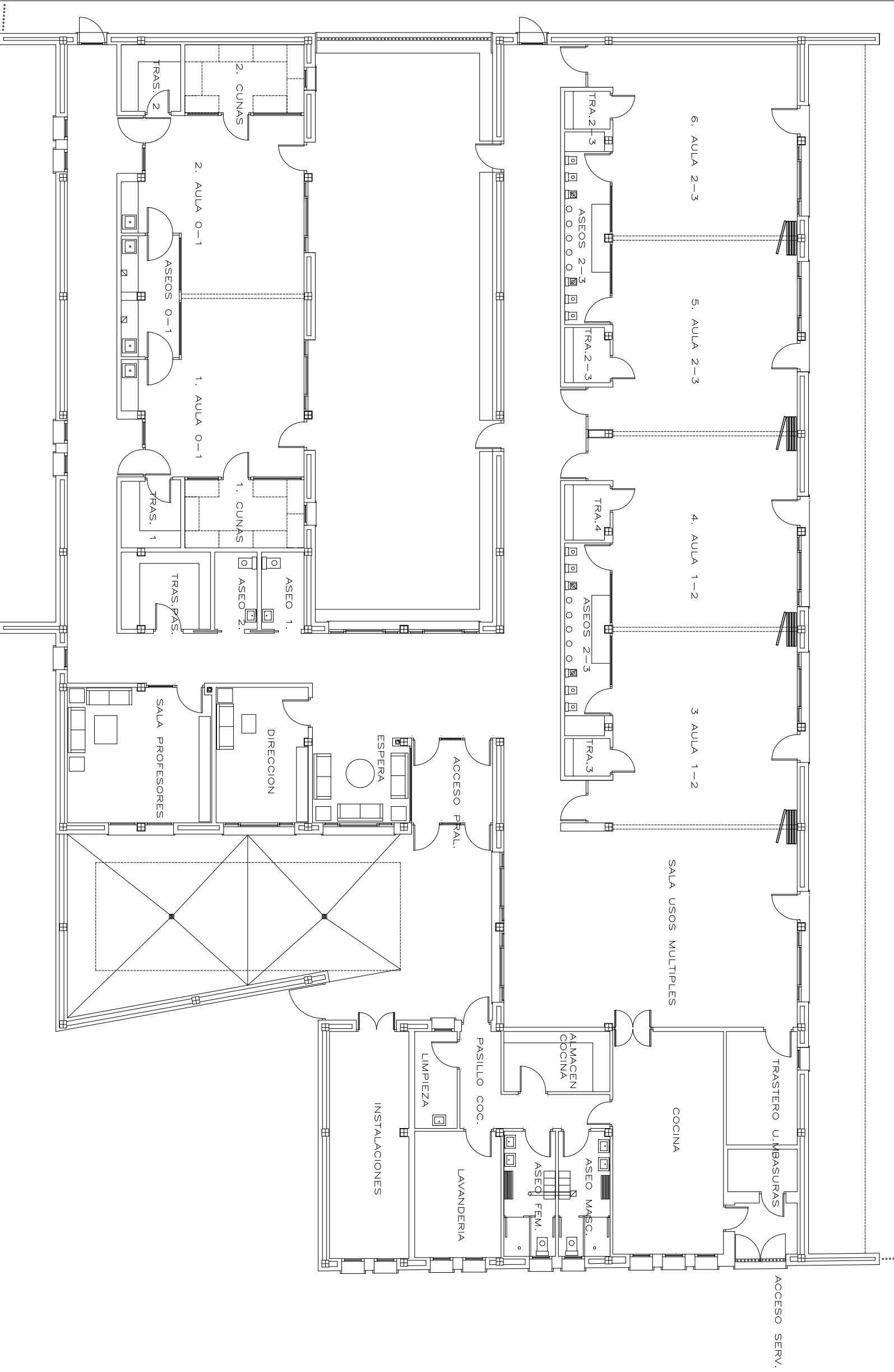
PCI-01
EVACUACIÓN



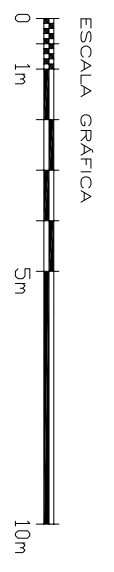


PCI-02
 INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

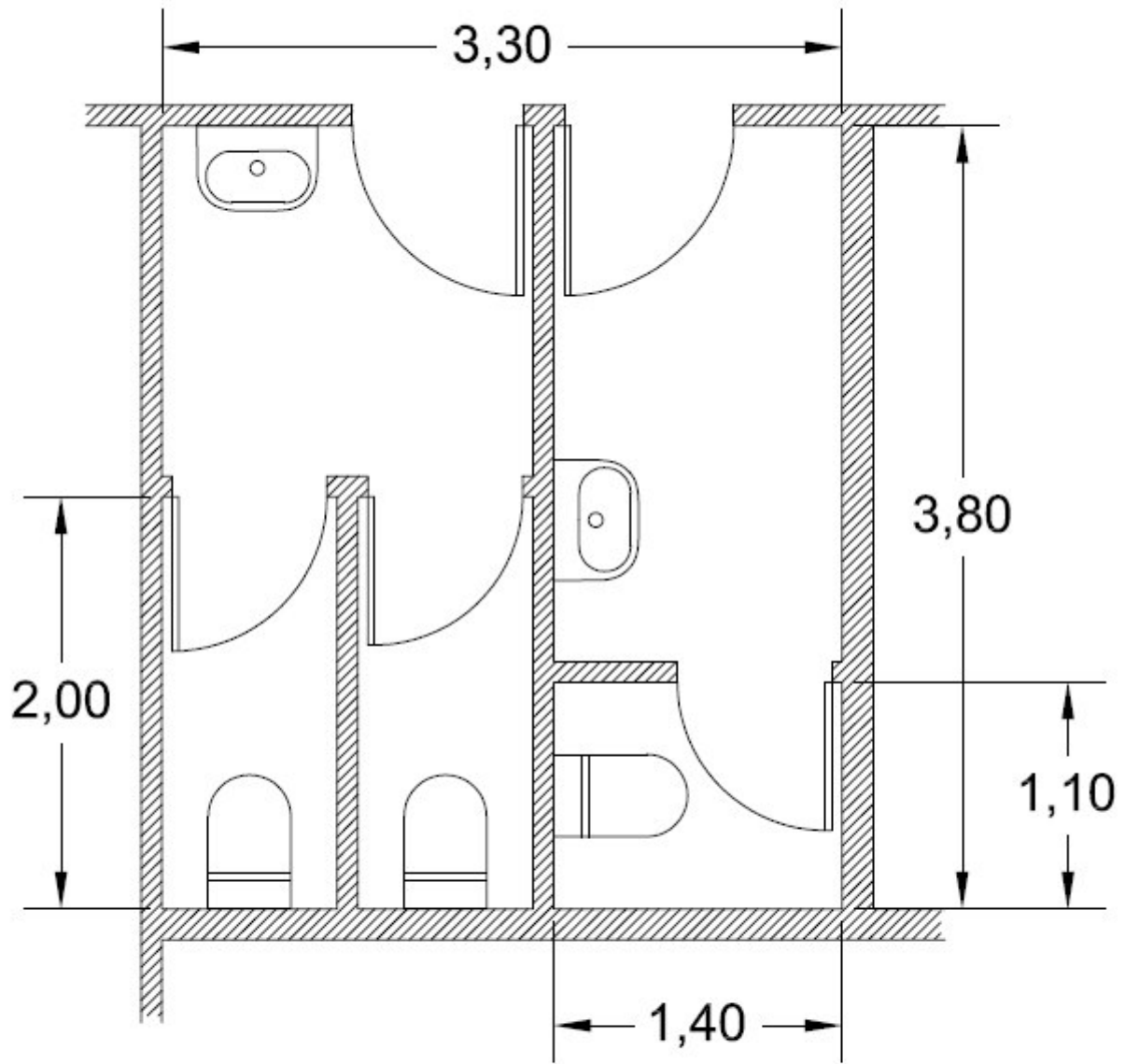




PCI-03
SECTORIZACIÓN

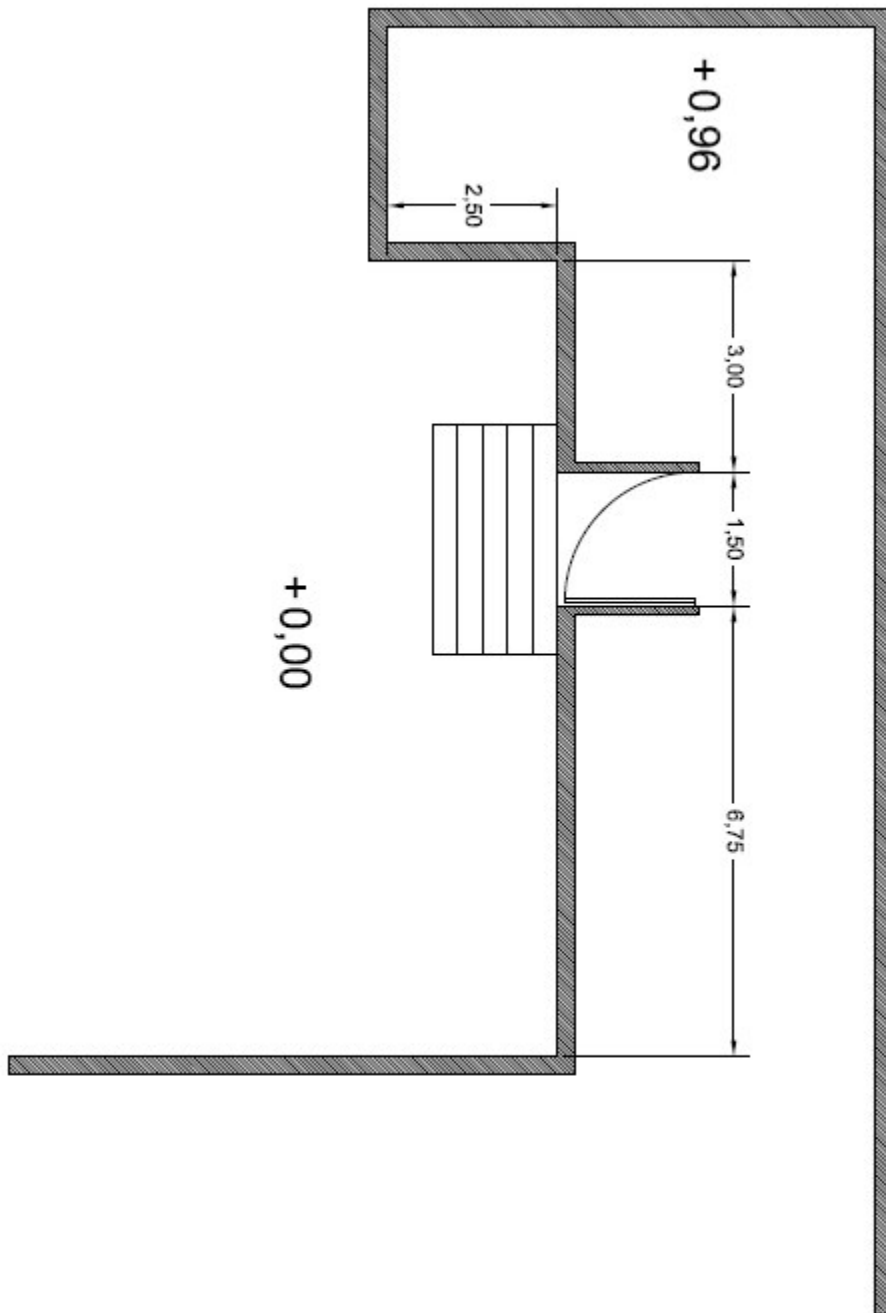


ANEXO III



Cotas en metros

ANEXO IV



Cotas en metros