

EJERCICIO N° 1: (5 PTOS).

Duración 90 minutos.

PREGUNTA 1.1

Se solicita:

1. Como Técnico municipal de este consistorio, listado de acciones a tomar, explicando y argumentando medidas cautelares (1,5 ptos).

RESPUESTA PREGUNTA 1.1:

- Los permisos solicitados, no se han gestionado mediante una DR.

Según se establece en la normativa de trámites y servicios (licencias y declaraciones responsables urbanísticas) este trámite de la solicitud de la licencia de demolición podría y debería haberse solicitado mediante una DR, ya que no es una edificación la que se va a derribar que cuente con algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, ya sea total o de elementos o partes del objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

Declaración responsable de obras que requieren título habilitante y no están sujetas a Licencia (DR 02A OBRAS)

La **Declaración Responsable Urbanística (DR)** es el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

Una **DR es un Título Habilitante Urbanístico (THU)** que habilita al declarante a ejecutar una actuación urbanística cuando así lo establezca la normativa.

Son Actuaciones urbanísticas que pueden habilitarse por **DR** las siguientes **obras** que requieren título habilitante, pero no estén sujetas a Licencia Urbanística:

1. Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
2. Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
3. **Obras de demolición de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.**
4. Obras de instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
5. Obras en general que legalmente no requieran licencia.
6. Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones, salvo aquellos que requieran licencia. (Art. 155.e LSCM).
 - **No consta que se haya solicitado ni concedido ningún tipo de autorización para construcción de nuevo inmueble en misma parcela. Por lo que se está ejecutando una obra sin autorización.**
 - **Art 193 9/2001.**
 - Cuando un acto de construcción, edificación, se realizase sin licencia u orden de ejecución, el Alcalde dispondrá de la suspensión inmediata

del acto, notificada a interesado y consejería competente en materia de ordenación Urbanística.

- Si en el plazo de 10 días desde la notificación a interesado, no se hubiera cumplido con la suspensión del acto, el alcalde deberá disponer el precinto de las obras.
- El incumplimiento de orden de suspensión, dará lugar a imposición de multas, con posibilidad de exigencia de responsabilidad penal.
- **Art 194 Ley 9/2001:**
 - En el plazo de dos meses desde notificación de suspensión, el interesado deberá de solicitar legalización o ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.
 - Si esto no se produce, la comisión de gobierno o el ayuntamiento en pleno (en los municipios en los que esta no exista) acordara la demolición de las obras a coste del interesado, o si la legalización fuera contraria a las prescripciones del ordenamiento urbanístico.
 - Plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de 10 meses.????
- Hablar retirada de suministros luz, agua, gas.
- Salvar seguridad viandantes, vallados.

PREGUNTA 1.2

2. Tipo de orden de ejecución en función de la inminencia de los daños, señalar fundamento jurídico en la Ley 9/2001 del suelo de la CAM (0,5 ptos).

RESPUESTA PREGUNTA 1.2:

- **Artículo 170. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.**
 1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.
Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.
- Habiendo causado daños importantes en el inmueble colindante, se debería de proceder a emitir Orden de ejecución inmediata de medidas cautelares y

restitución de medidas que aseguren la estabilidad del inmueble C/La Paloma 24.

- Art 172 Ley 9/2001
 - Ruina física inminente. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o integridad del patrimonio, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo, no presuponiendo estas medidas ni implicara declaración de la situación legal de ruina urbanística.
 - Todos los gastos en que incurra el Ayto por razón de medidas adoptadas serán repercutibles al propietario en vía administrativa, hasta limite del deber normal de conservación.

PREGUNTA 1.3

3. Listado de obras y trabajos para asegurar la estabilidad y seguridad de los inmuebles, (adjuntar los croquis necesarios). Enumerar unidades de obra para adoptar estas medidas. Plan de trabajo y estimación de tiempos para cada medida a adoptar. (2 ptos).

RESPUESTA PREGUNTA 1.3:

- Cuando se realiza una demolición de inmuebles con construcciones medianeras, con inclinación de la calle, y sobre todo cuando la construcción de los mismos es antigua, hay que tener especial precaución, y realizar la demolición de manera progresiva y observando el estado del los inmuebles colindantes y su estructura.
- Una vez demolido, sin aparente problema, e iniciándose los trabajos de cimentación del nuevo inmueble a construir en la parcela de demolición, se debe de proceder a realizar dichas excavaciones para cimentaciones, por bataches alternos y con la precaución de tener preparado material para un posible apeo de la estructura de dicho inmueble colindante, si fuera preciso.
- Hay que tener especial precaución con la estructura y fachadas perpendiculares a la línea de la calle, la cual por leyes físicas, tiene mayor tendencia a caer y desmoronarse.
- En este caso yo instalaría estructura auxiliar que suplemente lo derruido y de estabilidad a la estructura dañada, Viga con conexión a forjado, y ejecutaria cerramiento medianero del inmueble de Paloma 24.

- En el caso de tener la construcción colindante balcones o salientes es conveniente apeo los mismos.
- En la fachada dañada o semi derruida, detalles de Sujeción de estructura (forjados, vigas y pilares), material de apeo y como se apoyan y con qué inclinación se hace.
- En el interior de la vivienda, apeo de la estructura zona afección.
- Revisión de posibles nuevos movimiento y grietas y fisuras (instalación de Fisurómetros o testigos)
- Desmontaje de elementos con peligro de caída, especialmente en tejados, elementos de cubrición, antenas, chimeneas, barandillas de balcones o terrazas, etc.
- El plan de trabajo variara en función del listado de trabajos a llevar a cabo, por ello hay un amplio abanico, revisaremos si es coherente con los trabajos que se proponen. Bajo criterio técnico, debería de ejecutarse los trabajos de aseguramiento de estabilidad de la estructura del inmueble, de manera inmediata, es decir en los tres siguientes días, y el resto podrían prolongarse hasta en tres semanas.

PREGUNTA 1.4

4. Concretar si hay infracción y de que clase. Personas responsables. Propuesta de sanción (1 ptos).

RESPUESTA PREGUNTA 1.4:

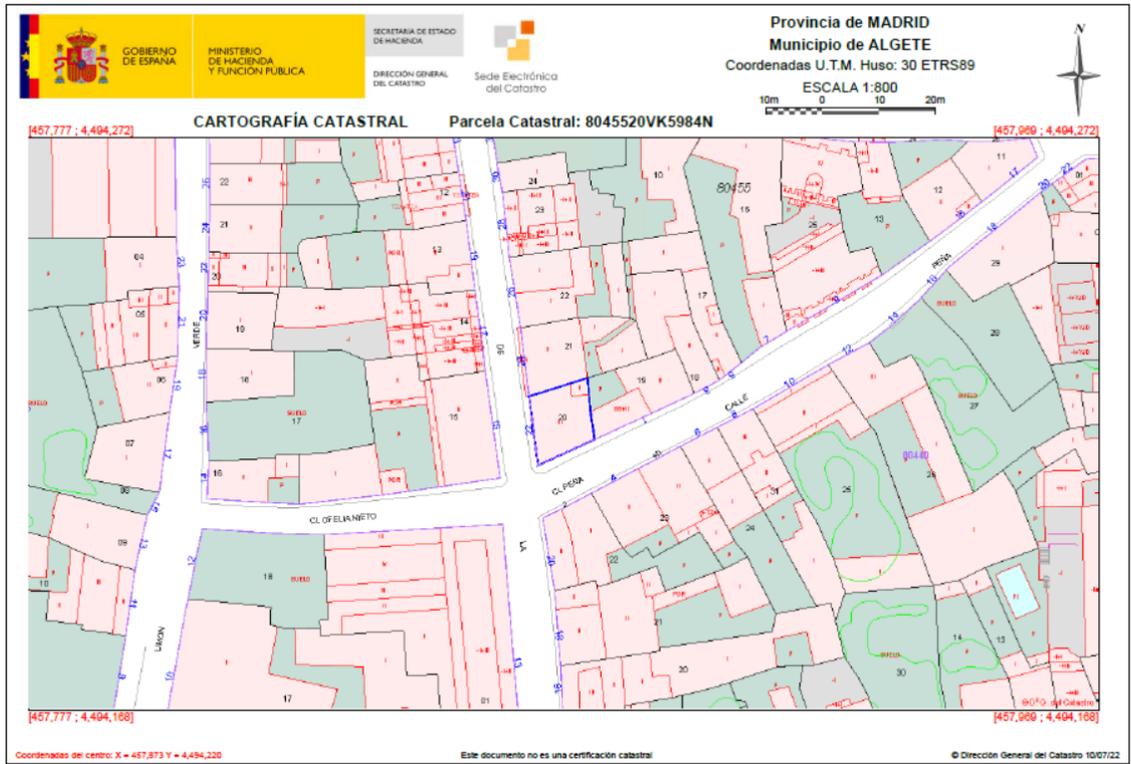
- **Art 204 Ley 9/2001**
 - Son infracciones graves:
 - a) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de las aprobaciones, calificaciones, autorizaciones, licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores, no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción tendrá carácter de leve.
- **Artículo 205. Personas responsables.**
 - Serán responsables de las infracciones a todos los efectos: a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones:

- 2.º Los promotores y constructores de las obras o instalaciones y los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos, así como los técnicos directores de las obras y de su ejecución y los directores de las instalaciones

- **Artículo 207. Cuantía de las sanciones.**
 - Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:
 - a) Infracciones leves: multa de 600 a 30.000 euros.
 - b) Infracciones graves: multa de 30.001 a 600.000 euros.
 - c) Infracciones muy graves: multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

- La propuesta de sanción debería ser acorde con los gastos ocasionados (derrumbe, restitución del edificio afectado, actuaciones de Policía, bomberos y técnicos municipales) estimado en 150.000€

ANEXO DOCUMENTAL



FOTOGRAFIAS ESTADO INICIAL:



FOTOGRAFIAS TRAS DERRUMBE.





EJERCICIO Nº2. (5 PTOS).

Duración 30 minutos.

Independientemente de las decisiones adoptadas en el ejercicio Nº1, el ayuntamiento se ve en la necesidad de llevar a cabo una orden de ejecución, contratando para ello los trabajos de restitución de la seguridad y estabilidad del inmueble parcialmente derrumbado.

Dichos trabajos ascienden a una cuantía económica de 100.000 € de P.E.M.

1. Establecer el tipo de procedimiento en base a la ley actual para llevar a cabo la licitación precisa. (1 Pto).
2. Las empresas que se presentan a esta licitación son las siguientes:

	OFERTA con IVA	OFERTA sin IVA
a. EMPRESA 1:	129.591,00	107.100,00
b. EMPRESA 2:	119.990,56	99.165,75
c. EMPRESA 3:	115.344,66	95.326,17
d. EMPRESA 4:	105.255,00	86.987,60
e. EMPRESA 5:	144.000,00	119.008,26

Habría que excluir alguna de las ofertas y porque. (2ptos).

3. Que empresa sería la adjudicataria, justificar dicha decisión. (1,5 ptos).
4. Proponer listado de mejoras a incluir en pliego de la licitación, siguiendo criterios de proporcionalidad y coherencia con la LCSP. (0,5 Ptos).

RESPUESTA EJERCICIO 2:

TRAS HABER REVISADO RESPUESTAS Y HABER ENCONTRADO UN ERROR EN EL CALCULO DE BAJAS DESPROPORCIONADA, SE PROCEDE A RECTIFICAR Y DAR NUEVA SOLUCIÓN.

- El tipo de procedimiento mas adecuado en base a lo establecido en la LCSP sería el abierto simplificado.
- El coste de los trabajos son 100.000€ PEM Por lo que hay que añadirle Beneficio Industrial y gastos generales ($\times 1.19$) Presupuesto de contrata. (119.000€).
- Generalmente trabajamos con el cálculo sin IVA por si hubiera oscilaciones en el mismo impuesto a lo largo de la ejecución de las obras.
- Luego trabajamos con los datos de las empresas sin IVA.

EMPRESA		MEDIA		NUEVA MEDIA		
P.contrata	119.000,00	100	control	100,0		CONCLUSION
EMPRESA1	107.100,00	10,25	ELIMINA PARA NUEVA MEDIA			OK
EMPRESA 2	99.165,75	2,08	OK	5,7	OK	OK
EMPRESA 3	95.326,17	-1,87	OK	1,6	OK	OK
EMPRESA 4	86.987,60	-10,46	OK	- 7,3	OK	ADJUDICATARIA < PRECIO
EMPRESA 5	0,00					EXCLUSIÓN
		97.144,88		93.826,51	NO BAJA	

- La empresa 5, oferta precio, por encima del precio de licitación, por lo que basándonos en el artículo 84 del RLCSP, se excluye para los cálculos de baja desproporcionada.
- Se excluye la empresa 1 al ser cuatro ofertas, según art 85 de RLCSP, "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. por ello, se calcula una nueva media, comprobando que no hay que excluir a ninguna otra empresa y que no hay ninguna en baja desproporcionada.
- La empresa adjudicataria seria la empresa 4, por ser la que menor precio oferta.

RGLCAP 1098/ 2001

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

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.
5. Excepcionalmente, y atendiendo al objeto del contrato y circunstancias del mercado, el órgano de contratación podrá motivadamente reducir en un tercio en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares los porcentajes establecidos en los apartados anteriores.
6. Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, la mesa de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.