CONVOCATORIA DE PROCESO SELECTIVO EN EL FUNCIONARIADO DE CARRERA EN LA ESCALA DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL, SUBESCALA TÉCNICA, CLASE: TÉCNICAS MEDIAS Y TÉCNICOS MEDIOS; ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA TÉCNICA

SEGUNDO EJERCICIO

23/07/2026

1. SUPUESTO PRÁCTICO 1

1.1. La Diputación Foral de Bizkaia tiene previsto adquirir un local a pie de calle en la zona de Abando en Bilbao para usos administrativos. Para ello, se ha contactado con la propiedad de un local situado en dicha zona, que dispone de una superficie construida comprobada de 205,00 m^2. La propiedad ha ofertado dicho local por 700.000 €.

Desde el Departamento de la DFB correspondiente, se ha mostrado un gran interés para su adquisición, dado que el local dispone de la superficie requerida y resulta apto para la implantación de la actividad.

Se precisa realizar una valoración de mercado del inmueble, según la metodología de comparación y con los datos proporcionados a continuación:

Se dispone de 10 transacciones u ofertas inmobiliarias recientes de otros locales, también a pie de calle, que han sido visitados y cuyas características y superficies han sido contrastadas *in situ*.
(En plano adjunto, se indican los emplazamientos de dichos locales).

LOCALES	Superficies (m^2) construidas	Trans./Ofertas
L1	250,00	**200.000 €**
L2	215,00	**215.000 €**
L3	195,50	**500.000 €**
L4	201,00	**515.000 €**
L5	525,00	**520.000 €**
L6	191,00	**525.000 €**
L7	207,00	**545.000 €**
L8	211,50	**575.000 €**
L9	205,00	**595.000 €**
L10	875,00	**1.975.000 €**

Los valores de L1, L3, L5, L6, L7 y L10 son **transacciones reales**, pero se conoce que el resto son **ofertas inmobiliarias** que están infladas un 5%.

Además, se sabe que **el conjunto de las características cualitativas relevantes consideradas** nos está indicando que los locales L1, L2, L5 y L6 son un 5% mejores que el local a valorar, mientras que los locales L3, L7 y L8 son un 5% peores, L4 y L10 son un 15% peores y el local L9 es igual.

Responda a las siguientes cuestiones:

> ***IMPORTANTE**: Cada resultado intermedio de una cadena de operaciones se deberá redondear a dos decimales antes de continuar con la siguiente operación.*
> *Ejemplo: 5,855 redondeado = 5,86 // 5,854 redondeado = 5,85*

1.1.1. Depure esta tabla eliminando las muestras menos representativas, hasta que quede el número mínimo de comparables que marcan las normas de valoración vigentes. Justifique por qué. (Puntuación máxima 1 PUNTO)

1.1.2. Proceda a homogeneizar la muestra de comparables seleccionados (se facilita tabla en blanco de ayuda) y calcule el valor promedio del m^2 de este local en €/m^2. (Puntuación máxima 1,5 PUNTOS)

1.1.3. Calcule el valor de mercado del local en cuestión a través de estos datos obtenidos. (Puntuación máxima 0,5 PUNTOS)

1.1.4. Sabiendo que el VMA (Valor Mínimo Atribuible) del local para el año 2026 es de 595.000 €, y que el coeficiente modulador de referencia al mercado es de 0,85; calcule el VPM (Valor Probable de Mercado) de este local. (Puntuación máxima 0,50 PUNTOS)

1.1.5. Teniendo en cuenta únicamente los valores calculados en este supuesto práctico, y sabiendo que los locales resultantes de la depuración son aptos para implantar esta actividad, ¿entendería justificada la compra de dicho local por el precio ofertado por el propietario? Razone la respuesta. (Puntuación máxima 1,50 PUNTOS)

1.2. Uno de los locales anteriormente estudiados está ubicado en la calle Berastegi 5, en Bilbao. Se plantea la hipótesis de que la Diputación Foral de Bizkaia adquiera el local para unas nuevas oficinas. Se trata de un local, actualmente en desuso, integrado en un inmueble del siglo XIX.

El inmueble ha sido declarado como Bien Cultural de Protección Media con la categoría de Monumento, conforme a la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y a la Orden de 19 de junio de 2020 del Consejero de Cultura y Política Lingüística y cuenta con un régimen específico de protección definido en dicha Orden.
(Se adjunta la publicación de la Orden en el BOPV)

En relación con la reforma del local para su adecuación como nuevas oficinas, responda a las siguientes cuestiones:

1.2.1. Identifique la categoría y el nivel de protección patrimonial del inmueble. (Puntuación máxima 0,50 PUNTOS)

1.2.2. Identifique los objetos de protección para preservar los valores del local. (Puntuación máxima 1,00 PUNTO)

1.2.3. Enumere las intervenciones permitidas y las prohibidas en el local. (Puntuación máxima 1,5 PUNTOS)

1.2.4. Indique la documentación y los requisitos necesarios previos al comienzo de las obras de adecuación de la actividad. (Puntuación máxima 2,00 PUNTOS)

2. SUPUESTO PRÁCTICO 2

2.1. Ha tenido entrada en el Servicio de Inspección y Control de la DFB una solicitud de autorización para la creación de un centro de día en un local a pie de calle.
(Se aporta plano del Estado Propuesto con datos).

Analice la propuesta de centro de día, respondiendo a las siguientes cuestiones:

2.1.1. Según el Anexo I del Decreto 202/2000, sobre los centros de día para personas mayores dependientes, justifique el cumplimiento de los requisitos materiales y funcionales en lo relativo a la distribución espacial. (Se proporciona copia del Anexo I) (Puntuación máxima 2,50 PUNTOS)

2.1.2. En cuanto a la protección contra incendios, según lo establecido por el DB-SI del CTE y el Anexo I del Decreto 202/2000, responda a las siguientes cuestiones (el uso asignado al centro, por decreto, es el *Residencial Público)*:
(Se proporciona extracto del DB-SI)

2.1.2.1. Justifique si el establecimiento debe constituir, o no, un sector de incendios diferenciado. (Puntuación máxima 0,50 PUNTOS)

2.1.2.2. Identifique los locales o zonas susceptibles de ser clasificados de riesgo especial, valórelos y justifique su respuesta. (Puntuación máxima 0,80 PUNTOS)

2.1.2.3. Analice y valore el número de salidas y la longitud de los recorridos de evacuación. (Puntuación máxima 0,70 PUNTOS)

2.1.2.4. Dotación mínima de instalaciones de protección contra incendios. (Puntuación máxima 0,50 PUNTOS)

2.1.3. En cuanto a la accesibilidad y seguridad de utilización, analice su cumplimiento en los siguientes elementos según lo establecido por el Decreto 68/2000, el DB-SUA, y el Anejo I del Decreto 202/2000.
(Se aporta extracto del Decreto 68/2000 y del DB-SUA)

2.1.3.1. Rampa (Puntuación máxima 0,90 PUNTOS)

2.1.3.2. Escalera (Puntuación máxima 0,90 PUNTOS)

2.1.3.3. Aseo de planta baja y baño geriátrico (Puntuación máxima 1,20 PUNTOS)

2.2. ¿Qué documento es necesario para el inicio de la actividad del centro de día de acuerdo con la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi? (Puntuación máxima 0,50 PUNTOS)

2.3. El edificio donde se enclava el centro de día es propiedad de la DFB. En el transcurso de una visita de inspección se produce el desprendimiento de un fragmento de hormigón del alero sobre la vía pública, apreciándose *in situ* un riesgo inminente de nuevos desprendimientos de mayor entidad, con grave peligro para la seguridad de las personas, lo que exige una actuación inmediata por parte de la Diputación.

Los trabajos necesarios para remediar el acontecimiento producido ascienden a un presupuesto de contrata sin IVA de 43.824,42 euros (valor estimado del contrato).

Ante esta situación, según la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, determine:

2.3.1. Qué tipo de tramitación procede y cuál es su fundamento jurídico. (Puntuación máxima 1,00 PUNTO)

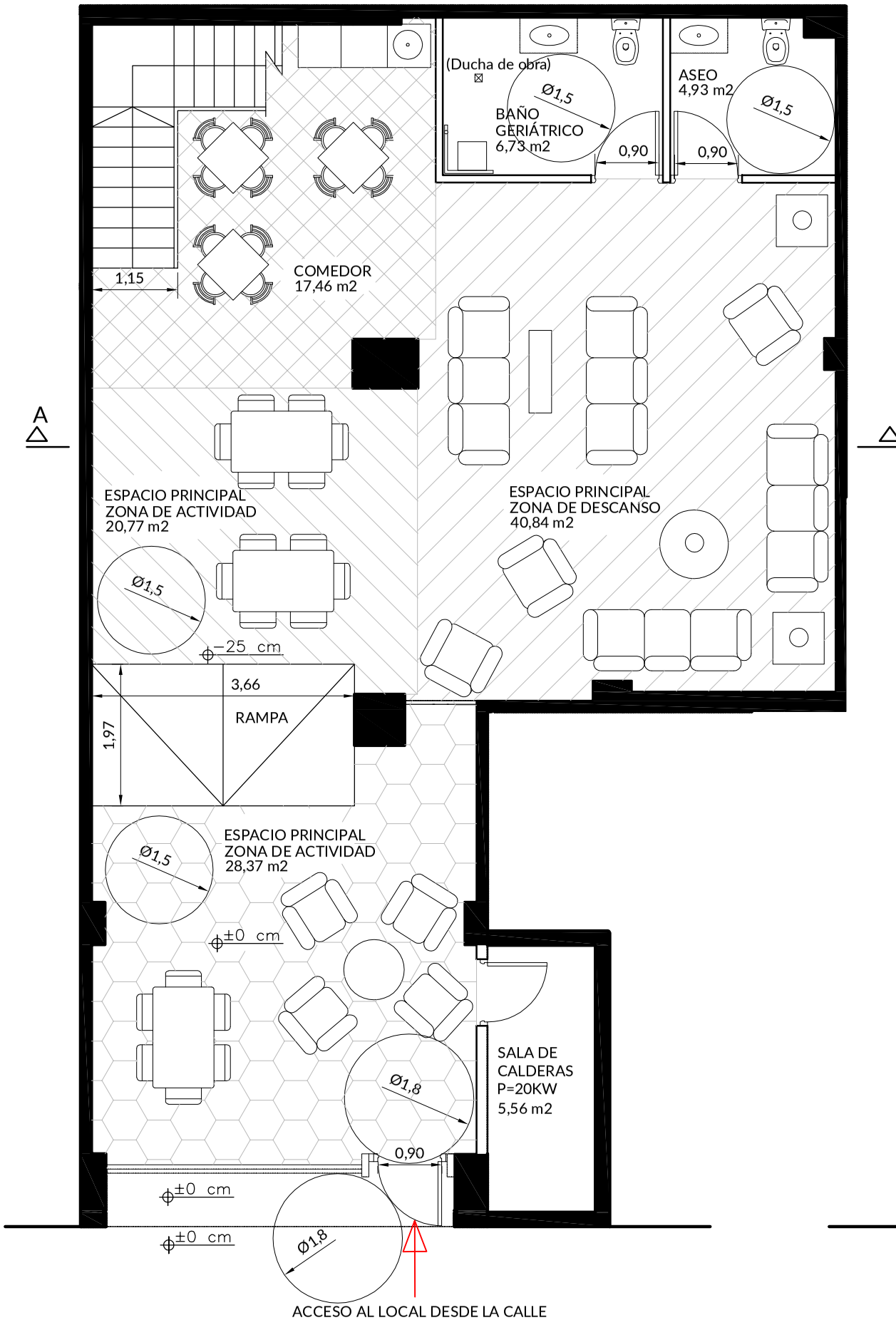
2.3.2. En qué plazo máximo debe iniciarse la ejecución de las prestaciones acordadas. (Puntuación máxima 0,50 PUNTOS)

EMPLAZAMIENTO DEL LOCAL A VALORAR (▲) Y DEL RESTO DE LOS LOCALES

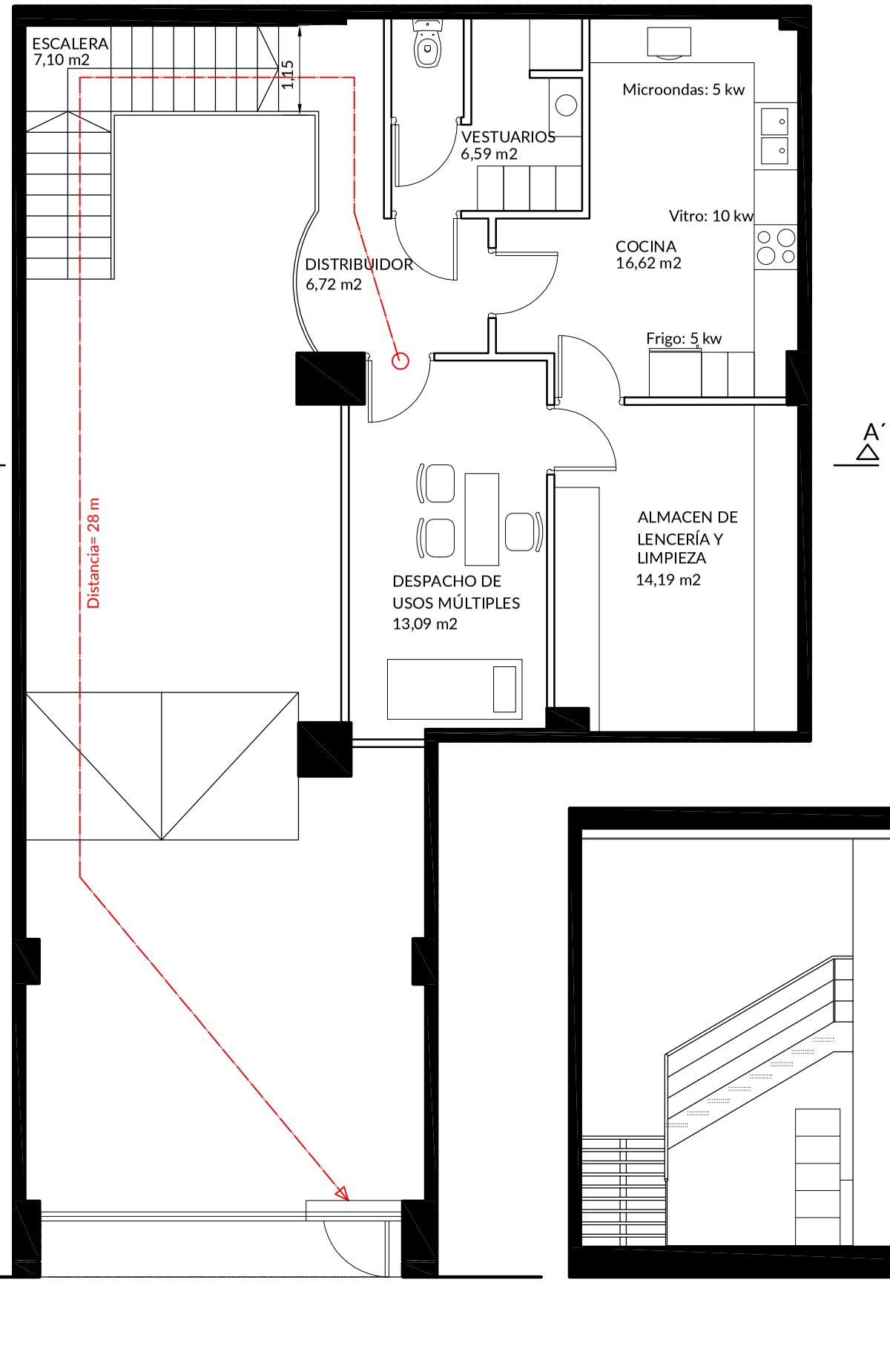
BALORATU BEHARREKO LOKALAREN (▲) ETA GAINONTZEKO LOKALEN KOKALEKUA



PLANTA BAJA / BEHEKO SOLAIRUA



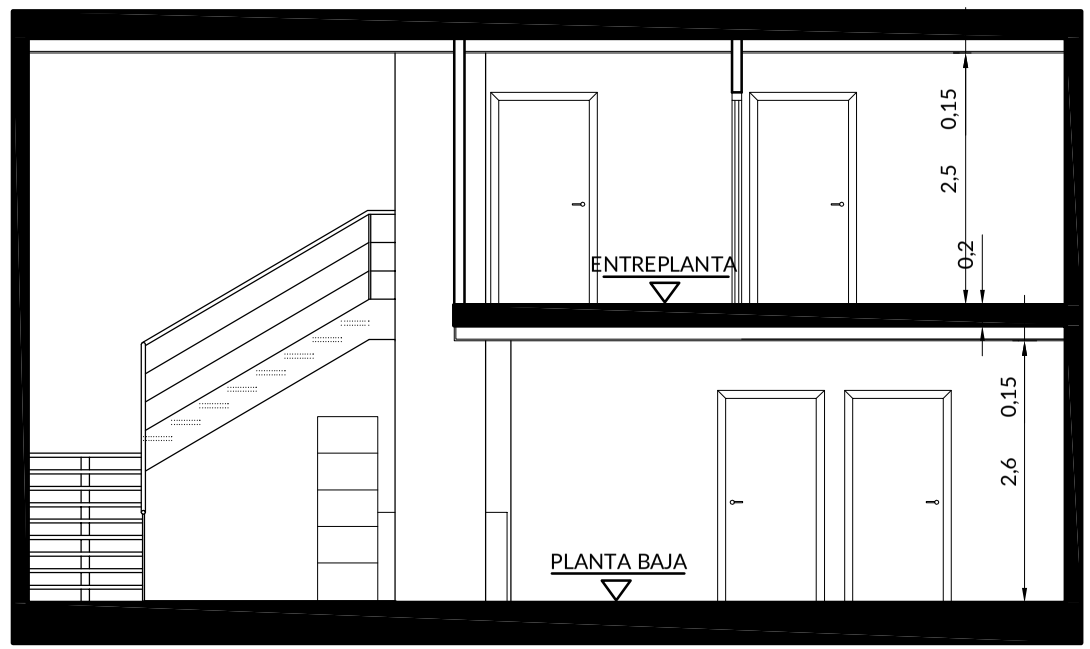
ENTREPLANTA / SOLAIRUARTEA



A

A´

SECCION A-A´



CENTRO DE DÍA EN BILBAO. ESTADO PROPUESTO
EGUNEKO ZENTRUA BILBON. PROPOSAMENA