

SOLUCIÓN — SUPUESTO PRÁCTICO N.º 1

Declaración de situación legal de ruina urbanística

DATOS DEL SUPUESTO

DATO	VALOR
Superficie construida del edificio	150 m ²
Obras de reparación anteriores (1.ª inspección)	13.000,00 € (PEM)
Obras de reparación anteriores (2.ª inspección)	25.000,00 € (PEM)
Obras de reparación actuales	14.500,00 € (PEM)
Coste medio de construcción (módulo en PEM)	585,00 €/m ²
Resto de variables (sin IVA)	9.250,00 €
Gastos Generales	13 %
Beneficio Industrial	6 %
Factor GG + BI	× 1,19

PREGUNTA 1 — Procedencia de la declaración de ruina urbanística

Valoración máxima: 5 puntos

Paso 1 — Coste acumulado de reparación

CONCEPTO	IMPORTE (€)
Obras de reparación anteriores — 1.ª inspección (PEM)	13.000,00
Obras de reparación anteriores — 2.ª inspección (PEM)	25.000,00
Obras de reparación actuales (PEM)	14.500,00
Total PEM acumulado	52.500,00
GG 13% + BI 6% (× 1,19): 52.500,00 × 0,19	9.975,00
TOTAL COSTE REPARACIÓN ACUMULADO	62.475,00

Paso 2 — Valor de construcción de nueva planta

CONCEPTO	IMPORTE (€)
PEM según módulo: $150 \text{ m}^2 \times 585 \text{ €/m}^2$	87.750,00
GG 13% + BI 6% ($\times 1,19$): $87.750,00 \times 0,19$	16.672,50
Presupuesto total construcción nueva planta	104.422,50
Resto de variables (sin IVA)	9.250,00
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA	113.672,50

Paso 3 — Límite del deber normal de conservación (art. 191 TRLOTUP)

Conforme al artículo 191 del TRLOTUP, el límite del deber normal de conservación equivale a la mitad del valor de construcción de nueva planta:

$$113.672,50 \text{ €} / 2 = 56.836,25 \text{ €}$$

Paso 4 — Comparación y conclusión

CONCEPTO	IMPORTE (€)
Coste acumulado de reparación (PEC)	62.475,00
Límite del deber normal de conservación	56.836,25
Diferencia (exceso sobre el límite)	5.638,75
¿Supera el límite?	SÍ — $62.475,00 > 56.836,25$

El coste acumulado de las obras de reparación IVA incluido (62.475,00 €) SUPERA el límite del deber normal de conservación (56.836,25 €), equivalente a la mitad del valor de construcción de nueva planta. En consecuencia, conforme a los artículos 191 y 202 del TRLOTUP, SÍ PROCEDE la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Criterios de corrección:

- El aspirante debe haber realizado de forma correcta la homogeneización de magnitudes: tanto el coste de reparación como el valor de construcción de nueva planta deben aplicarle el factor $\times 1,19$ (incluyendo Gastos Generales y Beneficio Industrial sobre el PEM) antes de compararlos.
- El aspirante debe acumular los costes de reparación de las tres actuaciones (dos anteriores más la actual).
- El aspirante debe citar expresamente los artículos 191 y 202 del TRLOTUP.
- Se tiene en cuenta si el aspirante ha dado forma de informe al resultado obtenido de los cálculos, informando procedente la declaración de ruina.

PREGUNTA 2 — Medidas cautelares durante la tramitación

Valoración máxima: 3 puntos

Con independencia del resultado del expediente de ruina, la existencia del alero descolgado sobre vía pública exige adoptar con carácter inmediato las siguientes medidas cautelares para prevenir daños a bienes públicos y a las personas:

MEDIDA	DESCRIPCIÓN
1. Vallado de fachada	Vallar el frente de fachada de la edificación, impidiendo el paso de viandantes a través de la acera bajo el vuelo del alero.
2. Consolidación o retirada del alero	Consolidar o retirar el alero descolgado de 40 cm en fachada principal a viario público, para evitar desprendimientos que puedan ocasionar daño a bienes públicos o a las personas.

Criterios de corrección:

- El aspirante debe indicar las medidas que deberán ordenarse al propietario mediante orden de ejecución conforme al artículo 192 del TRLOTUP, con señalamiento de plazo y advertencia expresa de ejecución subsidiaria con cargo al propietario en caso de incumplimiento.
- Se tiene en cuenta si el aspirante ha dado forma de informe incluyendo las medidas que haya considerado (las indicadas anteriormente se consideran las más procedentes).

PREGUNTA 3 — Obligaciones del propietario en caso de declaración de ruina

Valoración máxima: 2 puntos

La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueña o dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección, conforme a lo establecido en el artículo 202.5 del TRLOTUP.

Criterios de corrección:

- Se deberá indicar expresamente que es para edificios NO catalogados, haciendo referencia al 202.5 de la TRLOTUP.