

**HAUTAKETA-PROZESURAKO DEIALDIA, KARRERAKO FUNTZIONARIO SARTZEKO
ADMINISTRAZIO BEREZIKO ESKALAN, AZPIESKALA TEKNIKOAN. MOTA:
TEKNIKARI ERTAINAK. ESPEZIALITATEA: ARKITEKTO TEKNIKOA**

BIGARREN ARIKETA

2026/07/23



1. 1. KASU PRAKTIKOA

- 1.1. Bizkaiko Foru Aldundiak kalearen mailan dagoen lokal bat erosi nahi du, Bilboko Abando inguruan, administrazio-erabileretarako. Horretarako, harremanetan jarri da inguru horretan kokatutako lokal baten jabearekin. Lokal horrek 205,00 m²-ko azalera eraiki egiaztatua du. Jabeak 700.000 euroan eskaini du lokala.

BFAko sail batek interes handia erakutsi du lokala erosteko, lokalak eskatutako azalera duelako eta jarduera ezartzeko egokia delako.

Higiezinaren merkatuko balorazioa egin behar da, konparazio-metodologiaren arabera, honako datu hauek kontuan hartuta:

Beste lokal batzuei dagozkien 10 higiezin-transakzio edo -eskaintza daude, duela gutxi egindakoak. Lokal horiek kalearen mailan daude ere; bisitatu egin dira, eta haien ezaugarriak eta azalerak *in situ* kontrastatu dira.
(Erantsitako planoan lokal horien kokalekuak zehaztu dira).

<u>LOKALAK</u>	<u>Azalera eraikiak (m²)</u>	<u>Trans./Eskaintzak</u>
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 €

L1, L3, L5, L6, L7 eta L10 lokalen balioak **transakzio errealak** dira, baina gainerakoak, dakigunez, % 5 puztuta dauden **higiezin-eskaintzak** dira.

Gainera, badakigu **kontuan hartutako ezaugarri kualitatibo garrantzitsuen multzoak** hau islatzen duela: L1, L2, L5 eta L6 lokalak baloratu behar den lokala baino % 5 hobeak dira; L3, L7 eta L8 lokalak, berriz, % 5 okerragoak dira; L4 eta L10 lokalak, % 15 okerragoak, eta L9 lokala, berdina da.



Erantzun galdera hauei:

OHAR GARRANTZITSUA: *Eragiketa-kate baten tarteko emaitza bakoitza bi dezimaletara biribildu beharko da hurrengo eragiketa egin aurretik.*

Adibidea: 5,855 biribildua = 5,86 // 5,854 biribildua = 5,85

- 1.1.1. Araztu taula hori, eta kendu adierazgarritasun txikieneko laginak, indarrean dauden balorazio-arauek ezartzen duten konparagarrien kopuru minimoa utzi arte. Azaldu zergatik. (Gehieneko puntuazioa 1,00 PUNTU)
- 1.1.2. Homogeneizatu hautatutako konparagarrien lagina (laguntza-aula zuria ematen da), eta kalkulatu lokalaren m²-aren batez besteko balioa €/ m²-tan. (Gehieneko puntuazioa 1,5 PUNTU)
- 1.1.3. Kalkulatu aztertzen ari garen lokalaren merkatu-balioa lortutako datuak erabilita. (Gehieneko puntuazioa 0,5 PUNTU)
- 1.1.4. Lokalari esleitu beharreko gutxieneko balioa (EGB) 2026rako 595.000 € da, eta merkatuarekiko erreferentzia duen koefiziente modulatzaila 0,85 da. Datu horiek kontuan hartuta, kalkulatu lokal horren MBP (merkatuko balio probablea). (Gehieneko puntuazioa 0,50 PUNTU)
- 1.1.5. Kasu praktiko honetan kalkulaturako balioak bakarrik kontuan hartuta, eta arazketa egin ondoren geratu diren lokalak jarduera hori ezartzeko egokiak direla jakinda, justifikatutzat joko zenuke lokal hori jabeak eskainitako prezioan erostea? Arrazoitu erantzuna. (Gehieneko puntuazioa 1,50 PUNTU)



- 1.2.** Lehenago aztertutako lokaletako bat Bilboko Berastegi kaleko 5. zenbakian dago. Bizkaiko Foru Aldundiak lokala erosteko hipotesia planteatu da, bulego berri batzuk jartzeko bertan. Gaur egun erabiltzen ez den lokal bat da, eta XIX. mendeko higiezin batean integratuta dago.

Higiezina babes ertaineko kultura-ondasun deklaratu da, monumentu kategoriarekin, Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean eta Kultura eta Hizkuntza Politikako sailburuaren 2020ko ekainaren 19ko Aginduan xedatutakoarekin bat, eta agindu horretan zehaztutako babes-araubide espezifiko du.
(EHAAn argitaratutako Agindua erantsi da)

Lokala bulego berriak hartzeko egokitzeko eraberritze-lanari dagokionez, erantzun hurrengo galderak:

- 1.2.1. Zein da higiezinaren ondarearen arloko kategoria eta babes-maila?
(Gehieneko puntuazioa 0,50 PUNTU)
- 1.2.2. Zein dira babesgaiak, lokalaren balioak kontserbatzeko? (Gehieneko puntuazioa 1,00 PUNTU)
- 1.2.3. Zein dira lokalean baimenduta dauden esku-hartzeak? Eta debekatuta daudenak? (Gehieneko puntuazioa 1,5 PUNTU)
- 1.2.4. Zer dokumentu eta betekizun behar dira jarduera egokitzeko lanak hasi aurretik? (Gehieneko puntuazioa 2,00 PUNTU)



2. 2. KASU PRAKTIKOA

- 2.1. BFAren Ikuskapen eta Kontrol Zerbitzuan baimen-eskaera bat sartu da kalearen mailan dagoen lokal batean eguneko zentro bat sortzeko.
(Proposatutako egoeraren planoa aurkezten da, datuekin).

Aztertu eguneko zentroaren proposamena, ondorengo galdera hauei erantzunez:

- 2.1.1. Mendekotasuna duten adinekoentzako eguneko zentroei buruzko 202/2000 Dekretuaren I. eranskinaren arabera, aztertu ea betetzen diren eskakizun materialak eta funtzionalak espazioaren banaketari dagokionez.
(I. eranskinaren kopia ematen da) (Gehieneko puntuazioa 2,50 PUNTU)
- 2.1.2. Suteen aurkako babesari dagokionez, kontuan hartu zer ezartzen den EKTren SS oinarritzko dokumentuan eta 202/2000 Dekretuaren I. eranskinean, eta erantzun iezaiezu honako gai hauei (dekretu bidez zentroari esleitutako erabilera *bizitegi-erabilera* publikoa da):
(SS-ODren laburpen bat ematen da)
- 2.1.2.1. Justifikatu ea establezimenduak sute-sektore bereizia izan behar duen ala ez. (Gehieneko puntuazioa 0,50 PUNTU)
- 2.1.2.2. Identifikatu arrisku berezikotzat jo daitezkeen lokalak edo eremuak; baloratu eta justifikatu zure erantzuna. (Gehieneko puntuazioa 0,80 PUNTU)
- 2.1.2.3. Aztertu eta baloratu irteera-kopurua eta ebakuazio-ibilbideen luzera. (Gehieneko puntuazioa 0,70 PUNTU)
- 2.1.2.4. Suteen kontrako gutxieneko babes-instalazioen hornidura.
(Gehieneko puntuazioa 0,50 PUNTU)
- 2.1.3. Irisgarritasunari eta erabilera-segurtasunari dagokionez, aztertu ea betetzen diren behean aipatzen diren elementuetan, kontuan harturik zer ezartzen den 68/2000 Dekretuan, ESI oinarritzko dokumentuan eta 202/2000 Dekretuaren I. eranskinean.
(68/2000 Dekretuaren eta ESI-ODaren laburpen bat ematen da)
- 2.1.3.1. Arrapala (Gehieneko puntuazioa 0,90 PUNTU)
- 2.1.3.2. Eskailera (Gehieneko puntuazioa 0,90 PUNTU)
- 2.1.3.3. Beheko solairuko komuna eta bainugela geriatrikoa (Gehieneko puntuazioa 1,20 PUNTU)



2.2. Zer dokumentu behar da eguneko zentroaren jarduera hasteko, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legearen arabera?
(Gehieneko puntuazioa 0,50 PUNTU)

2.3. Eguneko zentroa dagoen eraikina BFArena da. Ikuskapen-bisita batean, teilatu-hegaleko hormigoi-zati bat erortzen da bide publikoaren gainean, eta *in situ* ikusten da zati handiagoak erortzeko arriskua dagoela eta horrek arrisku larria dakarrela pertsonen segurtasunerako. Hori dela eta, nahitaezkoa da Aldundiak berehala jardutea.

Gertatutakoak konpontzeko egin beharreko lanen kontrataren aurrekontua, BEZik gabe, 43.824,42 euro dira guztira (kontratuaren balio zenbatetsia).

Egoera horren aurrean, eta Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 9/2017 Legearen arabera, zehaztu ezazu:

2.3.1. Zer izapidetze mota egin behar den eta zein den haren oinarri juridikoa.
(Gehieneko puntuazioa 1,00 PUNTU)

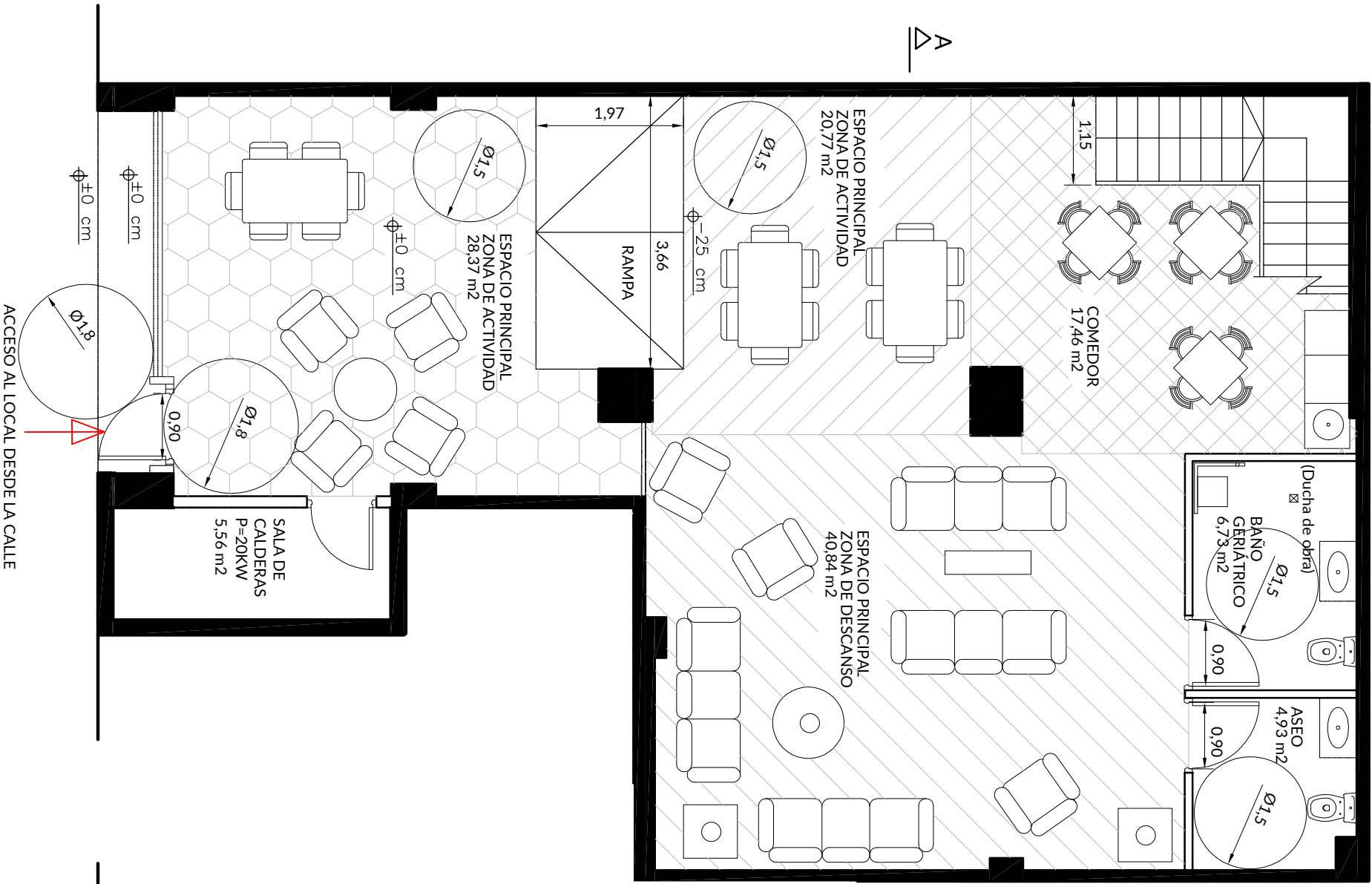
2.3.2. Zein den adostutako prestazioak ematen hasteko gehieneko epea.
(Gehieneko puntuazioa 0,50 PUNTU)

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

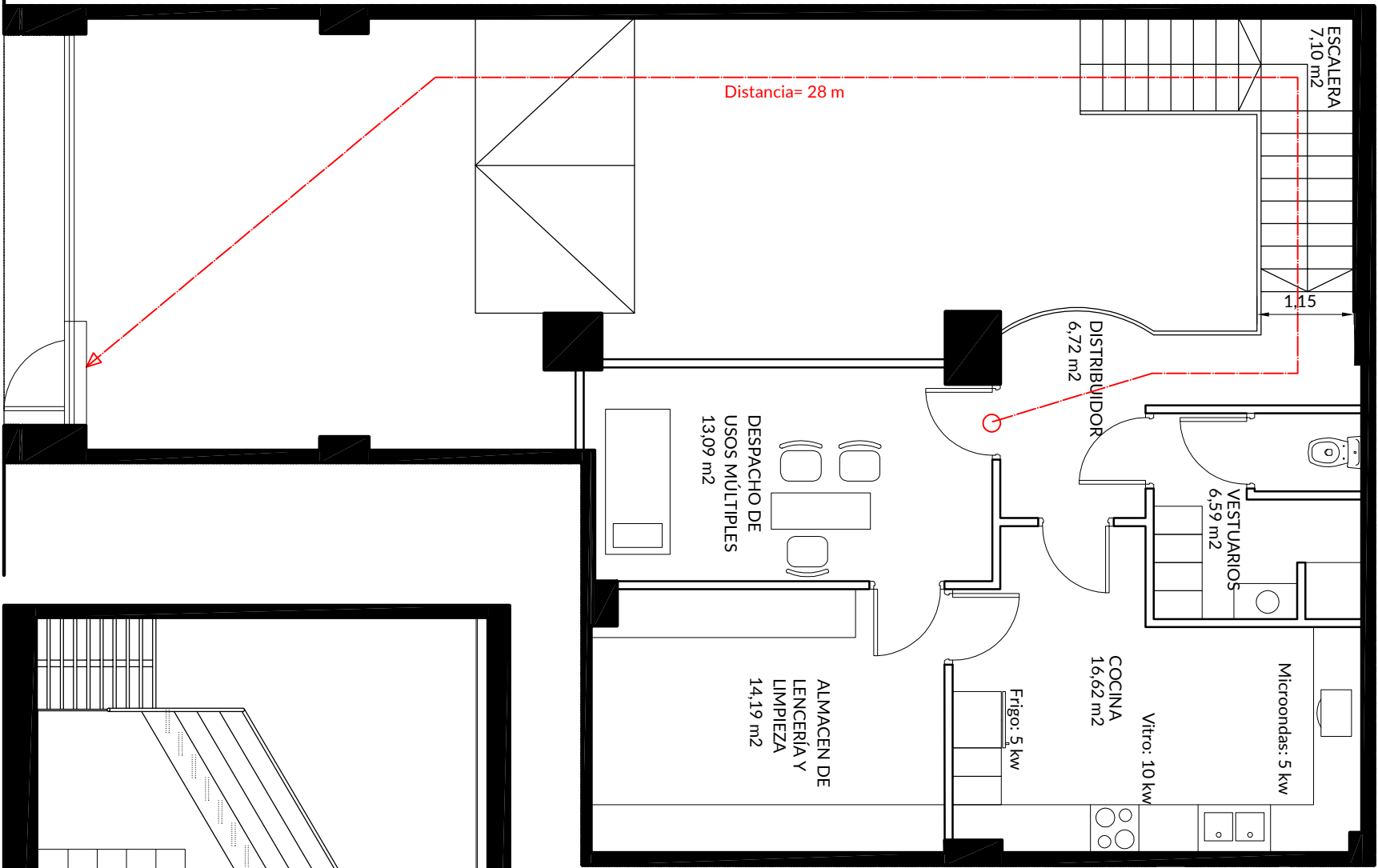
BALORATU BEHARREKO LOKALAREN (▲) ETA GAINONTZEKO LOKALEN KOKALEKUA



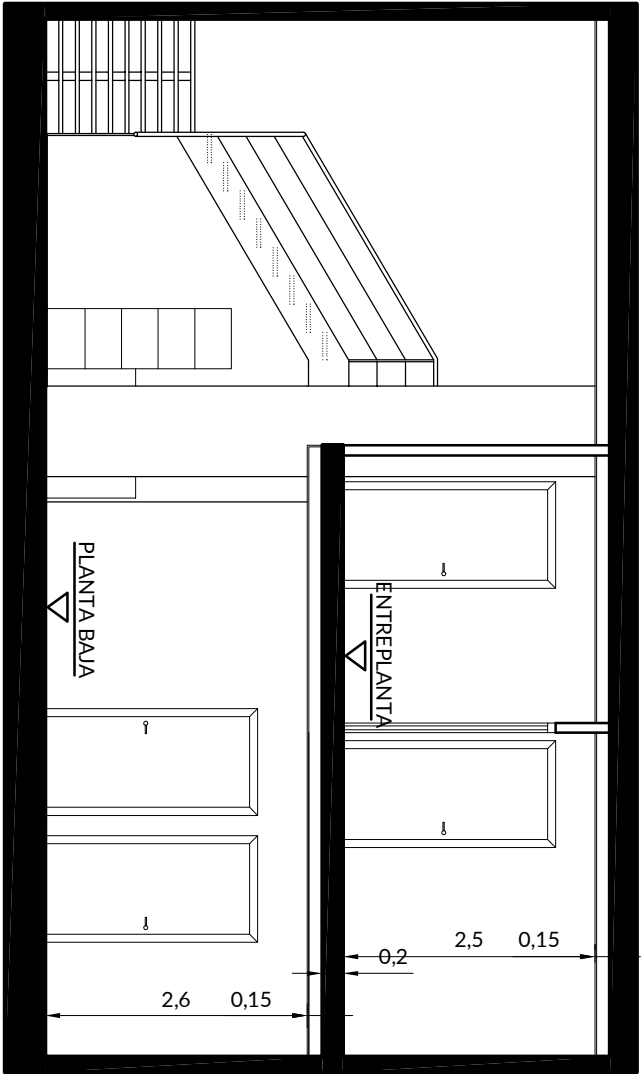
PLANTA BAJA / BEHEKO SOLAIRUA



ENTREPLANTA / SOLAIRUARTEA



SECCION A-A'



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