

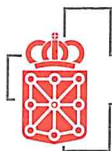
CONVOCATORIA para la provisión, mediante oposición, de una plaza del puesto de trabajo de Arquitecto Técnico al servicio de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y sus Organismos Autónomos (Resolución 33/2008, de 7 de abril, del Director Gerente del Instituto Navarro de Administración Pública).B.O.N. número 51 de fecha 23 de abril de 2008.

PRIMER EJERCICIO- SEGUNDA PARTE (4 de octubre de 2008).

INSTRUCCIONES.

- El ejercicio se realizará por el sistema de plicas, por lo que no debe de indicar su nombre ni hacer ningún tipo de marca o señal en este formulario.
- El tiempo para la presente prueba es de 2 horas para los dos supuestos planteados.
- La resolución se realizará en bolígrafo, no pudiendo rellenarse con lápiz
- Los supuestos planteados pueden dar información que no sea necesaria para la resolución de los mismos, asimismo puede ser necesaria información complementaria de la cual no se dispone, si se produce esta circunstancia, el opositor realizará una estimación razonada de la información que añada.
- Al terminar el ejercicio introduzca las soluciones propuestas en el sobre grande, ciérrelo y entréguelo a la Mesa del Tribunal junto con el sobre pequeño, en el cual habrá introducido la cuartilla con su nombre. Los supuestos se entregarán al Tribunal.
- La nota de este ejercicio (máximo 10 puntos) se obtendrá del siguiente modo:

Supuesto número 1 3 puntos.
Supuesto número 2 7 puntos.



SUPUESTO NUMERO 1

La empresa Construcciones de Viviendas S.A. ha finalizado la construcción de una promoción de 8 viviendas unifamiliares en una zona residencial de Pamplona.

Cada una de las viviendas tienen una superficie útil total de 235,60 metros cuadrados, con un presupuesto de ejecución material por metro cuadrado construido de 780 €/metro cuadrado.

La citada empresa adquirió el suelo, libre de cargas, por 425.000 €, habiéndole correspondido en su momento 137.500 € de cargas derivadas de la urbanización de la zona.

La construcción de las viviendas se ha realizado durante dos años y medio. La empresa compró el terreno con fondos propios, pero la construcción de las viviendas ha sido financiada por una entidad bancaria mediante una cuenta de crédito a un interés del 3,25 % anual.

En la misma zona residencial, se han vendido varias viviendas unifamiliares de características constructivas, antigüedad y superficie similares, a los siguientes precios:

Calle B nº 21	1.740 €/ metro cuadrado
Calle A nº 11	1.812 €/ metro cuadrado
Calle F nº 14	1.695 €/ metro cuadrado
Calle P nº 36	1.728 €/ metro cuadrado

La empresa ha decidido poner a la venta las vivienda al público en general, pero una de ellas ha sido vendida a uno de los socios por 350.000 €.

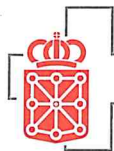
El socio comprador tiene una cuenta “ahorro-vivienda” con un saldo de 40.000 €, habiéndose deducido en la última declaración del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas, de 3.000 €, y ha solicitado a una entidad financiera un préstamo por importe de 320.000 €, que le ha sido concedido.

SE PIDE:

1º.- Analice de manera razonada la operación de venta de la vivienda familiar a uno de los socios, estimando el precio, valor y coste de la misma.

Para la determinación del coste se deberán de tener en consideración todos los aspectos que considere que puedan influir en el mismo.

2º.- Calcular el beneficio obtenido por la empresa Construcciones de Viviendas S.A. en la vivienda unifamiliar vendida al socio.



SUPUESTO NUMERO 2

El Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea necesita trasladar parte de los servicios administrativos centrales a un nuevo edificio administrativo.

La inmobiliaria INMOVISA le ofrece la venta de determinados locales en un edificio de oficinas que se ha construido en una zona de servicios en las afueras de Pamplona, y que consta de planta baja, planta primera y segunda planta.

La segunda planta está alquilada por lo que el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea podría comprar únicamente la planta baja y la primera.

En estas plantas se han delimitado los espacios comunes al edificio y se ha dividido la superficie en venta en varios locales denominados oficinas.

La separación entre los locales en venta y con los espacios comunes es un cierre de obra en el que no están indicadas las puertas. A los efectos del supuesto, puede considerarse que la separación definitiva entre espacios privativos y comunes y entre las distintas oficinas tendrá un espesor de 10 cm.

En planta baja los locales indicados como LOCAL 1, LOCAL 2 y LOCAL 3 son servicios de portería e instalaciones comunes a todo el edificio.

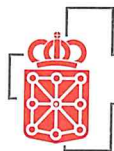
Las necesidades en cuanto a locales de las oficinas del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea se detallan en el Plan Funcional que se adjunta.

SE PIDE.

1º.- Determinar los locales que debería de adquirir el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea para instalar sus oficinas y la superficie útil total de los mismos, razonándolo de forma adecuada. No debe tenerse en cuenta la posible distribución por los diferentes Servicios en que se encuentra organizado el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea, sino únicamente las necesidades globales de superficie.

2º.- Calcular la superficie construida privativa de los locales que se propone ocupen las oficinas del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea y el porcentaje de participación de dichas oficinas en los elementos comunes del edificio.

3º.- Determinar un precio de compra de los mencionados locales para el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea.



Irunlarrea, 39
31008 Pamplona - Iruña

Tel-a.: 848 42 88 00
Fax-a: 848 42 88 10

NOTAS ACLARATORIAS

A).- Si considera que falta algún dato en el supuesto, indique cual es y realice que debería de hacerse para obtenerlo. Finalmente, establezca una estimación razonable del mismo, indicando en que se basa su estimación.

B).- Si considera que para responder adecuadamente a las solicitudes planteadas es conveniente utilizar alguna representación gráfica, incluya los croquis que estime conveniente.

C).- Puede considerarse que todos los cierres perimetrales del edificio tienen un espesor de 30 cm. El espesor de la tabiquería es de 10 cm.