



AYUNTAMIENTO DE HARO

En Haro a veintinueve de julio de dos mil diez, siendo las diez horas, en la Casa Consistorial.

- REUNIDOS -

De una parte, D. PATRICIO CAPELLÁN HERVÍAS, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Haro, cuyos datos personales no se reseñan por actuar en virtud de su cargo público.

Y de otra, D. IÑIGO AJURIA GOMEZ, mayor de edad, vecino de Vitoria, (Alava), calle [REDACTED] y con D.N.I. n° [REDACTED]

- INTERVIENEN -

D. PATRICIO CAPELLÁN HERVÍAS en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE HARO.

Se encuentra facultado para este acto en virtud de acuerdo plenario de 28 de octubre de 2008.

D. IÑIGO AJURIA GÓMEZ, en nombre y representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, con domicilio en Haro, c/ Virgen de la Vega, n° 24 y C.I.F. n° G-26433011. Esta representación resulta de la escritura de constitución de




AYUNTAMIENTO DE HARO

fecha 8 de noviembre de 2007 otorgada por el Notario de Haro, D. Carmelo Prieto Ruiz.

Se encuentra facultado para este contrato en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación de 10 de abril de 2008, ratificado por acuerdo de fecha 27 de julio de 2010.

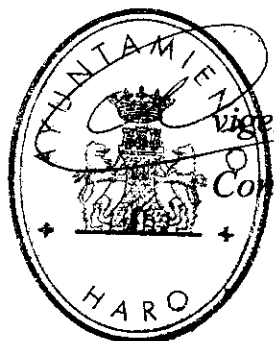
- EXPONEN -



PRIMERO.- *Que la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO está interesada en la adquisición del 10 por 100 de aprovechamiento de cesión mediante el pago de cantidad sustitutoria.*

SEGUNDO.- *Para la determinación del importe del 10 por 100 del aprovechamiento se ha realizado la oportuna tasación pericial que se acompaña al presente convenio.*

Por todo lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, las partes firmantes suscriben el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes:





AYUNTAMIENTO DE HARO

- CLAUSULAS -

PRIMERA.- *Que la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO DEL PLAN GENERAL DE HARO está interesada en proceder al cumplimiento del deber de cesión del aprovechamiento urbanístico mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.*

SEGUNDA.- *La JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO DEL PLAN GENERAL DE HARO conviene con el Ayuntamiento de Haro la adquisición del aprovechamiento urbanístico que corresponde al segundo en su condición de titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio del Sector, mediante el abono de su equivalente económico, que asciende a la cantidad de SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.986.260,55.-€), conforme a la tasación pericial que se acompaña.*

TERCERA.- *Los propietarios podrán renunciar, en beneficio del resto de propietarios de la Junta, su derecho a monetarizar el 10 por 100 del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.*

Dicha renuncia deberá ser realizada en el periodo de información pública del presente convenio.

La participación de quienes no deseen adquirir mayores porcentajes acrecerá al resto de propietarios en forma proporcional.

CUARTA.- *El pago de la cantidad a que se refiere la estipulación anterior, se abonará en cuatro pagos iguales por un cuarto cada uno de*



AYUNTAMIENTO DE HARO

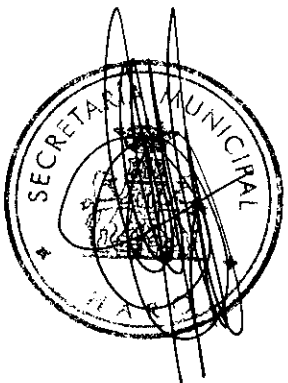
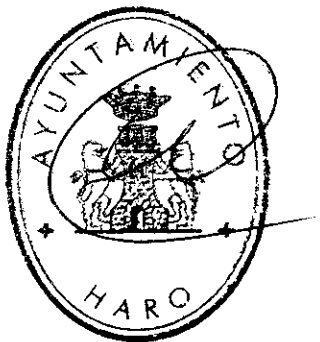
ellos, uno a la firma del presente convenio, y los otros tres con vencimiento uno, dos y tres años cada uno desde la firma del presente convenio.

Las cantidades aplazadas devengarán el interés legal devengado en la respectiva anualidad.

QUINTA.- Las cantidades aplazadas serán garantizadas mediante aval bancario.

SEXTA.- El presente convenio tendrá vigencia hasta su completo abono y, en todo caso, en el plazo de tres años desde su suscripción.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, se firma por cuádruplicado el ejemplar, ante mí la Secretaria, M^a de las Mercedes González Martínez, que certifico.



VALORACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO.

1 OBJETO Y METODOLOGÍA DEL INFORME

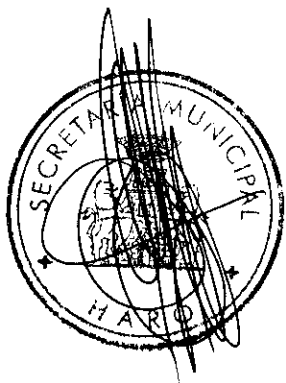
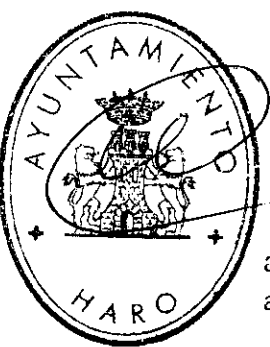
La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su artículo 60 deberes de los propietarios en suelo urbanizable indica en el apartado 1 c) señala: Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, en municipios cuya población supere los diez mil habitantes, los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10 por ciento de aprovechamiento medio del ámbito de referencia.

Los aprovechamientos que constan en el Plan Parcial del sector "S-4 Paisajes del Vino", aprobado definitivamente son los que se exponen a continuación:

6 CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS SOBRE PLASANTE DEL PLAN PARCIAL						
1.156.722,91	Superficie PPA	8.321,81	11.405,00	114	0,10	1.140,50
	Parques	27.648,26	136.841,00	1.348	1,00	136.841,00
	Superficie Urbanizable	32.474,78	40.170,00	193	1,16	11.405,00
	Superficie Urbanizable	32.015,00	14.000,00	40	1,35	11.690,00
	Superficie Urbanizable	1.000,00	1.000,00	1	0,24	1.100,00
	TOTAL	202.433,57	216.722,45	1.538		215.983,75
	Acuerdos Urbanísticos	8.544,40	16.845,71	—	0,10	8.544,40
	Urbanización	6.361,37	4.100,00	—	0,15	1.211,00
	Urbanización	1.000,00	10.000,00	—	0,16	4.776,40
	Urbanización	1.000,00	1.000,00	—	0,15	1.100,00
73.652,44	Urbanización	1.000,00	1.000,00	—	0,15	1.100,00
	Urbanización	1.000,00	1.000,00	—	0,15	1.100,00
	Urbanización	1.000,00	1.000,00	—	0,15	1.100,00
	TOTAL	676.857,43	39.000,00	—		14.526,38
73.652,44 SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR						
1.230.585,35	TOTAL	877.239,00	255.722,45	1.538		230.510,32
						0,19

Según consta en el cuadro expuesto anteriormente, el total de aprovechamiento lucrativo (aprovechamiento homogeneizado) del sector alcanza la cantidad de 230.510,32 u.v.. Por lo que al Ayuntamiento de Haro le



corresponde el 10% de estos aprovechamientos homogeneizados es decir 23.051,032 u.v.

A tal efecto calcularemos la repercusión de suelo urbanizado del uso de vivienda colectiva libre (uso que posee el coeficiente de homogeneización 1). Para posteriormente calcular el valor del 10% del aprovechamiento medio del sector que le corresponde al Ayuntamiento de Haro.

2 VALORACIÓN DEL SUELO

2.1 NORMATIVA DE VALORACIÓN APLICABLE

De acuerdo con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, en las operaciones de reparto de beneficios y cargas las valoraciones se entienden referidas, a la iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. Por lo cual la valoración se referirá a finales del año 2007, fecha previsible de inicio del procedimiento.

Por lo cual la legislación pertinente a aplicar en el presente caso será la contenida en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y concretamente lo previsto en la disposición transitoria tercera apartado 2 señala:

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo ha entrado en vigor el día 1 de julio de 2007. La modificación de planeamiento que dio lugar al sector de suelo urbanizable delimitado "S4 Paisajes del Vino", se aprobó definitivamente el 5 de octubre de 2006, y el Plan Parcial que desarrolló este sector se aprobó definitivamente el 2 de marzo de 2007; por lo según lo señalado por la disposición transitoria tercera apartado 2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, los terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo



La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo y concretamente lo previsto en el Título III Valoraciones, en su artículo 27.- Valor del suelo urbanizable apartado 1 dice:

1. El valor del suelo urbanizable incluido en los ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor de suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias. En los supuestos de **inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales** o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo **se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria**, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta ley.

Los valores de las ponencias catastrales del municipio de Haro se encuentran desfasados y se entiende que no son de aplicación.

2.2 MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO DEFINIDO EN LA NORMATIVA HIPOTECARIA (ECO/805/2003)

Este método, a diferencia del MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, tiene en cuenta el tiempo y los plazos previsibles hasta la finalización de la promoción.

La ECO 805/2003 de 27 de marzo sobre "Normas de Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras", clasifica este terreno como NIVEL 1, determinándose en la misma orden que el Método a utilizar para calcular su valor es el MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO (procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados), siguiéndose los siguientes pasos:

1. Estimar los flujos de caja: los cobros, y en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta de los inmuebles a promover, y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción, incluso los pagos por créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplican en las fechas previstas para la comercialización y construcción de los inmuebles. Se parte de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado (los cuales se calcularán por el método de comparación y la evolución esperada de los precios de mercado). Para estimar los pagos a realizar se tiene en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios de construcción, los de comercialización y, en su caso, los financieros para un promotor de tipo medio. Para determinar las fechas y plazos previstos se tiene en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características de los inmuebles proyectados y al grado de desarrollo de planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

2. Se elige el tipo de actualización, como aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena, calculándose sumando al tipo libre de riesgo la prima de riesgo.

El tipo de libre de riesgo es el interés nominal que no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a cinco años.

La prima de riesgo se determina por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria, estableciéndose los mínimos aplicables durante los 3 primeros años de entrada en vigor de la Ley (hasta el 9 de octubre de 2006):

Edificios de uso residencia

Viviendas 1ª residencia: 8

Viviendas 2ª residencia: 12

Edificios de oficinas: 10

Edificios comerciales: 12

Edificios industriales: 14

Plazas de aparcamiento: 9

Hoteles: 11

Residencias de estudiantes y 3ª edad: 12

Otros: 12



En este caso, utilizaremos la prima de riesgo del 12%, que es la misma que recomienda la sociedad de tasadores ATASA para viviendas de 2ª residencia. El tipo libre de riesgo como mínimo, la rentabilidad media de los últimos 6 meses de la Deuda del Estado con vencimiento superior a 2 años 4,146%, por lo que el "tipo de actualización nominal" será de $12\% + 4,41\% = 16,41\%$.

Calcularemos el "tipo de actualización en constantes", considerando de manera prudente, una evolución esperada de los precios de mercado de cómo mínimo el IPC a octubre de 2007 del 3,6% (último publicado), por lo que el tipo de actualización en constantes aplicable a esta promoción será;

Prima de riesgo: 12%

Tipo libre de riesgo (nominal): 4,146%

Evolución esperada de los precios de mercado IPC: 3,6%

$$\text{Deflactando deuda} = 0,12 + \left(\frac{(1 + 0,04146)}{(1 + 0,036)} - 1 \right) = 0,12527027 = 12,527\%$$

Tipo de actualización en constantes aplicable: 12,527%

3. Se aplica la fórmula de cálculo, donde el valor residual del suelo será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta de los inmuebles terminados y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado.

$$F = \text{sumatorio} \frac{E_j}{(1 + i)^{t_j}} - \text{sumatorio} \frac{S_k}{(1 + i)^{t_k}}$$

F: Valor del terreno

Ej: Importe de los cobros previstos en el momento J

Sk: Importe de los pagos previstos en el momento K

tj: Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros

tk: Número de periodos e tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos

i: Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados

2.2.1 DEFINICIÓN DE LA PROMOCIÓN

Se valorará por unitario 1 m² construido de uso residencial vivienda colectiva libre, teniendo en cuenta que según el Plan Parcial aprobado definitivamente, las promociones de vivienda colectiva cuentan con una superficie máxima construida por vivienda de 120 m², en una altura de planta baja más 2 plantas altas, más ático. La valoración se realiza con el suelo urbanizado.

2.2.2 ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS PARA SU DESARROLLO

Los tiempos estimados para el desarrollo del sector y la comercialización del producto inmobiliario a promover son los siguientes:

- El Plan Parcial, se encuentra aprobado definitivamente.
- Proyecto de Compensación: Se iniciará la tramitación en el primer trimestre del 2008 y se logrará la aprobación definitiva en ese mismo trimestre.
- Proyecto de urbanización: Se redacta en paralelo a la tramitación del documento de gestión urbanística y se aprueba definitivamente a los tres meses siguientes de la aprobación definitiva del documento de gestión (trimestre 2).
- licitación de las obras de urbanización e inicio de obras: La junta de compensación deberá iniciar el proceso de adjudicación de obras de urbanización, recibir ofertas, analizarlas y adjudicar obra, (trimestre 3 y 4).
- Urbanización y los accesos a la carretera Haro-Villalba: dada la envergadura del mismo, con una gran superficie de suelo sobre la que se actúa se estima que su ejecución se prolonga durante nueve trimestres (trimestres 5, al trimestre 13 incluido).

Por los conceptos anteriormente señalados no se estiman los costos que los mismos suponen, por cuanto que se valora el suelo como urbanizado, pero si

se tienen en cuenta para estimar los plazos de inicio de la promoción de viviendas y los de su comercialización.

- Proyectos de edificación: la elaboración del proyecto de edificación se prolonga durante tres trimestres (trimestres 10, 11, y 12), estimándose que los honorarios por el proyecto se abonan en el trimestre 12 y por la dirección de obra y por el control de calidad se abonan los honorarios, a lo largo del proceso de ejecución de la misma. Los demás gastos de suelo se imputan al trimestre correspondiente según el esquema de flujos de caja que acompaña a este informe

- Construcción de la promoción: Se inicia en el trimestre 14 tras la finalización del proyecto de urbanización y tras la obtención de la licencia de obras en el trimestre 13, y dura 6 trimestres. Se utiliza la hipótesis de que cada trimestre se ejecuta la misma proporción de obra, los demás gastos necesarios se imputan al trimestre correspondiente según el esquema de flujos de caja que acompaña a este informe.

- Comercialización: se ha utilizado la hipótesis de que se comienzan a vender con la obtención de licencia, y que su venta se prorroga durante los 6 trimestres (cobrándose el 20% a la entrada).

- Por lo tanto, se calcula el término de la promoción dentro de 20 trimestres.

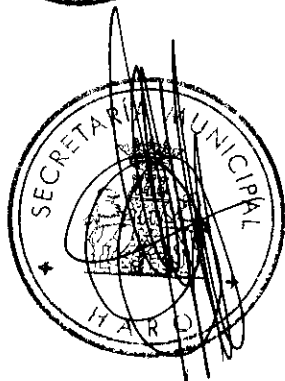
2.2.3 INGRESOS.

En función de las hipótesis descritas anteriormente se han determinado los valores en venta de los productos inmobiliarios por comparación con testigos del entorno próximo.

Para conocer la oferta de vivienda colectiva se realizaron por parte de la empresa Append diversos muestreos de mercado a finales del año 2.006, que tal y como ha evolucionado el mercado de la vivienda este último año, se consideran los datos del muestreo válidos.

Se han recogido datos de situaciones similares en el mercado, de los campos de Golf de Cirueña y Sojuela, y por último se han recogido promociones en Haro. Los datos que se muestran a continuación son de viviendas colectivas en bloque:

A los efectos de homogeneizar la información, y dado que en varias promociones se incluye en el precio de la vivienda el garaje y el trastero, en el



precio de las viviendas que se ofertan van incluidos el garaje y el trastero (sin IVA)

Campo de Golf de Cirueña:

Promotora: Vallesdacia

Sup útil viv.(m2)	Terraza 50% (m2)	Precio € sin IVA	€/m2 sup útil
59,22	5,18	173.000	2.696,33
78,93	24,19	228.000	2.211,01

Campo de golf de Sojuela

Promotora: Fadesa

Sup útil viv.(m2)	Terraza 50% (m2)	Precio € sin IVA	€/m2 sup útil
75,70	0	146.700	1.937,91

Promotora: Montalvillo Green

Sup útil viv.(m2)	Terraza 50% (m2)	Precio € sin IVA	€/m2 sup útil
84,30	0	167.000	1.981,02

Haro

Promotor: Anloerdi

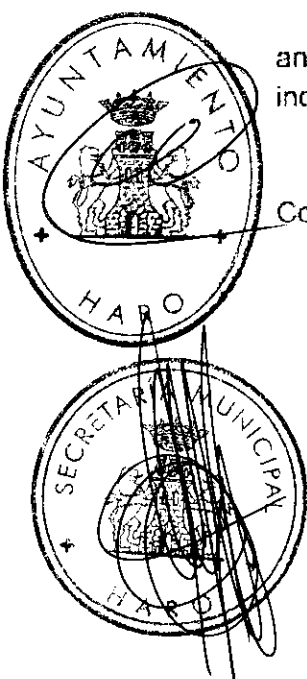
Sup útil viv.(m2)	Terraza 50% (m2)	Precio € sin IVA	€/m2 sup útil
85,78	0	217.600	2.536,72

Situación: Campo de fútbol

Sup útil viv.(m2)	Terraza 50% (m2)	Precio € sin IVA	€/m2 sup útil
87,14	0	217.631,93	2.497,49

Por lo que se adopta como valor en venta, el valor medio de los datos anteriormente señalados de 2.310,08 €/m2 de superficie útil de vivienda, incluido en este precio el garaje y el trastero

Considerando una proporción entre superficie útil y construida de (Sup. Const. = Sup. útil / 1,30), el valor en venta de 1 m2 construido de vivienda



incluido en este precio la parte proporcional de garaje y trastero será de:
 $2310,08 / 1,3 = 1.776,98 \text{ €/m}^2$ construido.

2.2.4 GASTOS

2.2.4.1 - GASTOS DEL SUELO:

En este apartado consideramos los gastos de notarias y registro por la compra de suelo que se establecen en el 7% del valor de suelo.

Por lo tanto, total Gastos imputables al suelo: 4,59 €.

2.2.4.2 - GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

1. Coste de construcción: Se han obtenido a partir de las fórmulas que figuran en la ficha de justificación de precios mínimos a efectos de visado del Colegio de Arquitectos de la Rioja. Los valores de esta ficha se han calculado, considerando el módulo básico de construcción para el año 2007, que es de 273 €/m^2 . Atendiendo a estas circunstancias, se han obtenido unos precios de ejecución material (PEM) según la ficha justificativa de precios mínimos a efectos de visado de:

Uso vivienda

$Pem = Mx(1+0,1(a)+0,3(b))$	$Pem = 273x(1+0,1x10+0,2x1)$	600,6 €/m ²
-----------------------------	------------------------------	------------------------

Uso garaje y trastero en sótano 1

$Pem = 0,95xM$	$Pem = 0,95x273$	259,35 €/m ²
----------------	------------------	-------------------------

Pem = Precio del m² de ejecución material

M = Módulo de coste de ejecución material 2007 (273 €/m²)

a = nº de respuestas afirmativas al cuestionario subgrupo a

b = nº de respuestas afirmativas al cuestionario subgrupo b

Dado que el valor en venta del aprovechamiento se ha dado incluyendo el garaje y el trastero, haremos lo mismo en cuanto al coste de construcción.

Consideraremos una superficie construida de 30 m² para el garaje y 10 m² para el trastero, con lo que para una vivienda de 120 m² construidos, 40 m² se utilizarán para anejos. Es decir por cada m² construido de vivienda tendremos que construir 0,3333 m² de anejos.

Con lo que el coste de construcción (PEM) de 1 m2 de vivienda incluyendo la parte proporcional de garajes y trasteros será:

$$(1 \times 600,60) + (0,3333 \times 259,35) = 687,05 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

Incrementando en 19% el PEM obtendremos el coste de contrata sin IVA.

$$(774,40 \text{ €/m}^2 \times 1,19) = 817,589\text{€}$$

2. Honorarios de arquitectos y aparejador por Proyecto de Ejecución y Dirección de obra: consideramos una repercusión del $1,3 \times 8,0\%$ del PEM.

3. Control de Calidad y Seguridad y Salud, incluyendo honorarios de los técnicos: Estimamos el 3% del PEM.

4. Licencia y tasas municipales: asciende al 4 % del PEM, esto es 27,48€.

5. Notarías, Impuestos no recuperables y aranceles: consideramos 1% del valor en venta del aprovechamiento para la declaración de obra nueva, 17,77€.

6. Costes de comercialización: consideramos el 2,5% del valor en venta, esto es 44,42 €.

7. Gastos Generales del Promotor: consideramos el 3% de la suma de gastos anteriores, esto es 29,98€.

2.2.5 VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO

Realizando la actualización de los flujos de caja de los ingresos y gastos detallados anteriormente, con la previsiones de plazos igualmente señaladas, e introduciendo otro gasto (financiación del 70% de la diferencia entre ingresos y gastos obtenidos en cada periodo, mas el 50% del total del valor de suelo al 1% trimestral), aplicando la tasa de actualización del 12,527%, se obtiene como resultado de este Método Residual Dinámico:

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO URBANIZADO POR CADA
1M2 CONSTRUIDO DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (uso que posee el coeficiente de
homogeneización 1): 346,46 € (Ver cuadro anexo)

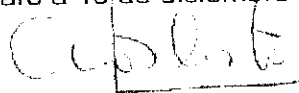
3 VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Tal y como se ha comentado al inicio del informe, el total de
aprovechamiento lucrativo (aprovechamiento homogeneizado) del sector
alcanza la cantidad de 230.510,32 u.v.. Por lo que al Ayuntamiento de Haro le
corresponde el 10% de estos aprovechamientos homogeneizados es decir
23.051,032 u.v. Multiplicando esta cantidad por el valor calculado anteriormente
obtendremos el valor del 10% del aprovechamiento medio del sector, que
alcanza la cantidad de:

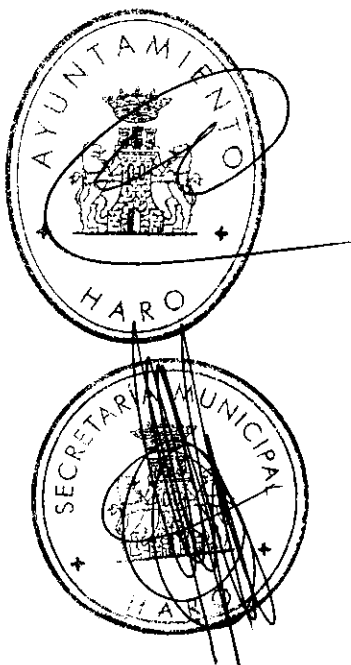
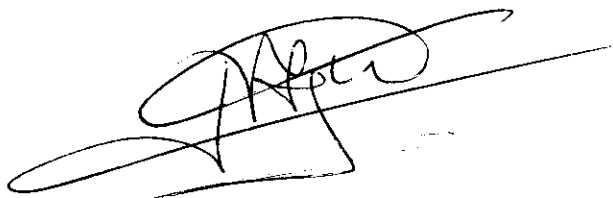
$$23.051,032 \text{ u.v.} \times 346,46 \text{ €/u.v.} = 7.986.260,55 \text{ €}$$

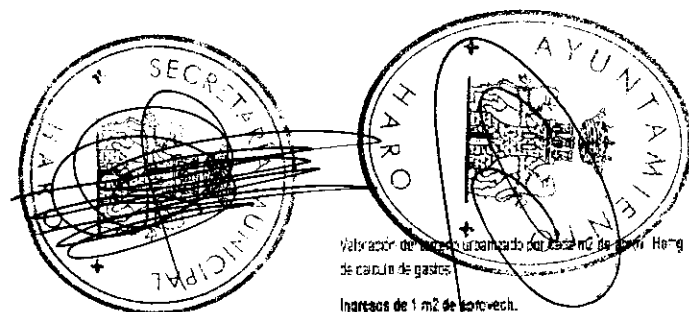
Asciende la presente valoración a la cantidad de **SIETE MILLONES
NOVECIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS,
CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS.**

En Haro a 19 de diciembre de 2007



Fdo.: Luis Uriarte Temprano
Arquitecto





VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO "SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO"

Valoración de la unidad de aprovechamiento homogéneo de Haro a efectos de cálculo de gastos

Ingresos de 1 m2 de aprovech.

1,00

1,00 0,19 65,56

1,00 1.776,98 1.776,98

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
-------	-------	-------	-------	-------

TOTAL

		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 5	TRIM 6	TRIM 7	TRIM 8	TRIM 9	TRIM 10	TRIM 11	TRIM 12	TRIM 13	TRIM 14	TRIM 15	TRIM 16	TRIM 17	TRIM 18	TRIM 19	TRIM 20
INGRESOS																					
CONTRATO	0,20																				
ESCRITURAS	0,80																				
TOTAL INGRESOS	1.776,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23	59,23

Gastos Suelo																					
Noventas+Registros (Compra de suelo)	7,00%	4,59																			
Total gastos suelo		4,59																			
Gastos Construcción																					
Coste edificación CEM	687,85																				
Coste de la edificación (coste contratista)	19,00%	517,58																			
Honorarios arc. y aparejador	10,40%	71,45																			
Control de Calidad + Estudio de Seg.	3,00%	20,61																			
Indicentajas	4,80%	27,48																			
Noventas+Registros (Obra Nueva)	1% ventas	17,77																			
Costes de comercialización	2,50%	44,42																			
Gastos generales del promotor	3,00%	23,58																			
Total gastos construcción		1.029,31																			
TOTAL GASTOS SIN FINANCIEROS		1.033,90	6,17	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	51,60	29,06	152,25	152,25	152,25	152,25	152,25	152,25

CASH FLOW SIN GASTOS FINANCIEROS		-6,17	-1,58	1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-1,58	-51,60	-29,06	-93,02	-93,02	-93,02	-93,02	-93,02	-93,02
----------------------------------	--	-------	-------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

GASTOS FINANCIEROS																					
ACUMULADO CASH FLOW		6,17	-1,58	-1,55	-1,58	-1,55	-1,58	-1,55	-1,58	-1,55	-1,58	-1,55	-1,58	-54,75	-83,81	-136,83	-230,85	-362,55	-455,90	-548,30	-641,94
PORTE DE LA COMPRA DE SUELO FINANCIADA (50% DEL TOTAL DEL SUELO)		-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78	-32,75	-32,78
CANTIDAD DE DINERO A FINANCIAR (50% SUELO + 10% CASH FLOW NEGATIVO)		-17,12	-33,89	-33,89	-33,88	-33,89	-33,89	-33,89	-33,89	-33,89	-33,89	-33,89	-33,89	-54,65	-71,11	-91,45	-136,55	-221,68	-298,79	-351,91	-417,00

GASTOS FINANCIEROS (1% TRIMESTRAL)		-0,37	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,34	-0,35	-0,71	-0,91	-1,57	-2,22	-2,87	-3,52	-4,17
------------------------------------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

CASH FLOW + GASTOS FINANCIEROS		-6,54	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-1,92	-52,35	-29,97	-94,59	-95,24	-95,89	-96,54	-97,19	-97,84
--------------------------------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Prima de riesgo	12,00%
Tipo libre de riesgo	4,15%
Evolución esperada de los precios de mercado (IPC)	3,60%
Tipo de actualización en constantes	12,5270%
Tasa trimestral	2,99454213%
Valor de suelo (VAN)	346,46



DOCUMENTO DE GARANTIA

LA CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA, con NIF nº G-01104256, con domicilio en Vitoria, Paseo de la Biosfera nº 16, y en su nombre D. Fernando Ortiz de Zárate Apodaca como Jefe de Promoción de Vivienda de la misma, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación en la parte inferior de este documento.

AVALA

A LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR S-4 PAISAJES DEL VINO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, con NIF nº V-26433011, en concepto de garantía del aplazamiento solicitado frente al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HARO (LA RIOJA)** correspondiente a la deuda de la cantidad de CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS DE EURO (5.989.695,41 €) correspondiente al principal del aplazamiento de la compra de los aprovechamientos urbanizados del 10% de cesión del sector S-4 de Haro, de acuerdo con el convenio firmado entre ambas partes, más los intereses de demora que se generen, en virtud de lo dispuesto en la Normativa Reguladora de la Hacienda Local.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Real Decreto 1.098/2001 de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Por virtud de este aval la Entidad avalista queda obligada a pagar al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HARO (LA RIOJA)**, en defecto de pago del avalado y en el plazo señalado en el requerimiento que se le practique, la cantidad requerida por la Tesorería municipal con sujeción a los términos previstos en la normativa de contratos de la Administraciones Públicas, la de las Haciendas locales y disposiciones complementarias.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, renunciando el avalista a cualesquiera beneficios y, especialmente, a los de orden, división y excusión de bienes del avalado.

El presente documento tiene carácter ejecutivo y queda sujeto a las disposiciones reguladoras del expediente administrativo que trae su causa, al Reglamento General de Recaudación y demás disposiciones complementarias, debiendo hacerse efectivo por el procedimiento administrativo de apremio.

El presente aval tendrá una duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el Ayuntamiento de Haro resuelva expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada autorice expresamente su cancelación y ordene su devolución.

En Vitoria-Gasteiz a, 23 de Julio de 2.010

CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA

inscrito en el registro

de avales con el nº 904-198.825-2(201000781)

VERIFICACION DE LA REPRESENTACION POR: Abogacia del Estado en Alava
Provincia: Alava

26-5-2008 nº 01/20/2008