



Identificador JOET hDAE Fjqq wTBu Fr6w qqKi 0fE=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en <https://ciudadano.lalfas.es>

Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi
AREA DE URBANISMO
Expte BAS/1966/2017

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA
EJECUCIÓN DE PROYECTO DE NUEVO VIAL ACCESO ALTERNATIVO
AL ALBIR DESDE CN-332**



Identificador JOET hDAE Fjqq wTBu Fr6w qqKI 0fE=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en <https://ciudadano.laifas.es>

Memoria

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA EJECUCIÓN DE PROYECTO DE NUEVO VIAL ACCESO ALTERNATIVO AL ALBIR DESDE CN-332.

Expte BAS/1966/2017

Índice

1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR	3
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN REVISIÓN	6
3. NORMATIVA APLICABLE AL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN	7
4. GESTIÓN DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN. PROCEDIMIENTO Y SU JUSTIFICACIÓN	7
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN	11
6. RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE TITULARES Y BIENES EXPROPIAR	12
7. FINCA DE RESULTADO DERIVADA DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	19
8. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA, LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN E INTERÉS SOCIAL	20
9. JUSTIPRECIO	22

ANEXOS

ANEXO I. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA

ANEXO II. CERTIFICADO URBANÍSTICO

ANEXO III. CERTIFICADO CATASTRAL DE FINCAS Y TITULARES CATASTRALES

ANEXO IV. INFORMACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO V. PLANOS DE SITUACIÓN, CATASTRAL Y DE SUPERPOSICIÓN

ANEXO VI. PLANOS DE PLANEAMIENTO



Memoria

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA EJECUCIÓN DE PROYECTO DE NUEVO VIAL ACCESO ALTERNATIVO AL ALBIR DESDE CN-332.

Expte BAS/1966/2017

1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR

El presente proyecto de expropiación tiene por objeto la descripción y valoración de los bienes y derechos que configuran el ámbito de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l’Alfàs del Pi)”, redactado por CAINUR, en el mes de abril de 2018.

El ámbito a expropiar cuenta con una superficie total de **nueve mil cuatrocientos siete metros cuadrados (9.407 m²)** y está clasificado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de l’Alfàs del PI (Alicante), como suelo no urbanizable común (SNU).

En el presente proyecto expropiatorio se dan las circunstancias o motivos que justifican la declaración de utilidad pública, la necesidad de ocupación de los terrenos, así como el interés social de la actuación; pues, nos encontramos ante una actuación urbanística vital para mejorar la grave problemática de conexión y accesos entre el Albir y el casco urbano y urbanizaciones situadas al norte y oeste de la CN-332 del término municipal de l’Alfàs del Pi.

La aprobación del proyecto de obras, en este caso, de la nueva carretera de acceso al Albir desde la rotonda de la CN-332, conlleva implícitamente la declaración de utilidad pública de los bienes a expropiar, sin perjuicio de que sea necesario formular la correspondiente relación de bienes a los efectos de determinar el número de interesados.



Identificador JOET hDAE Fjqq wTBu Fr6w qqKi 0fE=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en <https://ciudadano.laifas.es>



2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN REVISION.

Los terrenos objeto de expropiación están clasificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de l'Alfàs del Pi (Alicante), como suelo no urbanizable común (SNU), y esta circunstancia se ha tenido en cuenta a la hora de fijar el justiprecio expropiatorio.

No obstante la clasificación de los terrenos como suelo rustico en el planeamiento general vigente de 1987, el suelo ha tenido desde el año 2000, diversos intentos de reclasificación como suelo urbanizable terciario-comercial, a través de varios acuerdos plenarios municipales de fechas 10/05/2001; 31/08/2012 y 17/04/2015, en materia de aprobación provisional de un nuevo sector denominado Finca Angelita.

Finalmente después de muchos avatares administrativos en materia ambiental, la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 18 de junio de 2018, acordó denegar la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial Finca Angelita, con el consiguiente archivo de actuaciones.

El Sector terciario Finca Angelita, diseñado en su día por el Ayuntamiento con un ámbito de 269.500 m² de superficie, ha quedado finalmente reducido a un sector de 85.860 m², en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana en la actualidad en trámites de revisión, siguiendo las directrices emanadas por la Generalitat Valenciana, como consecuencia de aplicación de la ETCV.

En la ficha de planeamiento y gestión del nuevo Sector Finca Angelita - SUOP 5, se establece un Área de Reparto de 115.860 m², y un aprovechamiento tipo homogeneizado provisional de 0,3129 m²/m²s, y todo ello a los efectos de fijar de forma -PROVISIONAL- el pago del justiprecio en especie, si esta opción finalmente es escogida por los afectados del expediente expropiatorio.

3. NORMATIVA APLICABLE AL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

La normativa autonómica que resulta de aplicación al presente proyecto de Expropiación es:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana- LOTUP-.

Así mismo, resultan aplicables las siguientes normas de legislación estatal:

- - Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa .
- - Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa .
- - El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; en especial su Título V, referido a las valoraciones.
- - Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4. GESTION DEL SISTEMA DE EXPROPIACION. PROCEDIMIENTO Y SU JUSTIFICACIÓN

En nuestro ordenamiento jurídico la titularidad de la potestad expropiatoria corresponde al Estado, a la Comunidad Autónoma y al municipio. En este sentido se manifiesta el art. 3 del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa -RLEF-, si bien no hace referencia a la Comunidad Autónoma debido a su fecha de aprobación:

- “1. A los efectos del presente reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.

- 2. El Estado, la Provincia y el Municipio, dentro de sus respectivas competencias, son los únicos titulares de la potestad de expropiar.”

El procedimiento expropiatorio escogido es el de tasación conjunta determinado en el artículo 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y artículo 106 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

La elección de este procedimiento, se ha efectuado al considerarlo el más adecuado, para compatibilizar la necesidad de una pronta ejecución de las determinaciones del proyecto de urbanización con la garantía y salvaguarda de los derechos de los afectados, al permitir una vez aprobado definitivamente la pronta ocupación de los terrenos afectados previo pago o consignación, en su caso, del total importe de la hoja de valoración formulada por el Ayuntamiento, aunque como posteriormente detallaremos el Ayuntamiento planteara a los expropiados una doble opción de pago del justiprecio, que deberán escoger de entre las siguientes:

a) Pago en **metálico**.

b) Pago en **especie**, mediante la adscripción de los terrenos expropiados al Área de Reparto n.º 20 del PGOU en revisión, con reserva provisional del aprovechamiento urbanístico a materializar en el sector SUOP 5 Finca Angelita. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la LOTUP, cabe la posibilidad de satisfacer el justiprecio en especie si hay acuerdo con el expropiado.

El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la

propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

El Ayuntamiento como administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa, o alternativamente mediante la extensión del acta de pago en especie (reserva de aprovechamiento urbanístico).

Los interesados (en caso de aceptar el pago del justiprecio en metálico) podrán impugnar la resolución, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración dará traslado del expediente a este último.

Durante la fase de información pública del expediente de un mes, se otorgará a los propietarios afectados, si a su derecho conviene, **la posibilidad de solicitar del Ayuntamiento la liberación del pago del justiprecio en metálico y suscribir el acta de ocupación y pago de los terrenos en especie mediante reserva de aprovechamiento** urbanístico en el sector SUOP5 Finca Angelita del PGOU (en trámites de revisión), cuya estimación por parte de la Administración local, se sujeta a la aceptación por parte del solicitante de las siguientes condiciones y pactos:

a) Los terrenos cedidos al Ayuntamiento generarán una reserva de aprovechamiento urbanístico a favor del propietario, en el Sector Finca Angelita- SUOP5- sector de suelo urbanizable ordenado por el Plan General según el texto refundido de 2018 del documento técnico de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de l'Alfàs del Pi, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 3 de agosto de 2018. Sin perjuicio de ello, el propietario podrá solicitar la transferencia de aprovechamiento reservado en otra Unidad de Ejecución, con anterioridad al transcurso del plazo de cuatro años, siempre que dicha Unidad presente excedente de aprovechamiento y el Ayuntamiento lo entienda oportuno.

b) El aprovechamiento subjetivo provisional a reservar, será del 90% del Aprovechamiento Tipo homogeneizado provisional (AT) 0,3129 m²t/m²s, que figura en la ficha de planeamiento y gestión del Sector Finca Angelita- SUOP5- sector de suelo urbanizable ordenado por el Plan General según el texto refundido de 2018 del documento técnico de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de l'Alfàs del Pi, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 3 de agosto de 2018, y en todo caso a reservas del aprovechamiento

tipo definitivo que finalmente resulte de la aprobación definitiva del nuevo PGOU por parte de la Generalitat Valenciana.

c) El expropiado, podrá solicitar del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi y/o del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, el justiprecio expropiatorio en metálico, por ministerio de Ley, en el supuesto de que el aprovechamiento urbanístico reservado como compensación a la cesión de los terrenos objeto de la presente acta, no pudiera materializarse por darse la circunstancia siguiente:

- No aprobación definitiva por parte de la Generalitat Valenciana, en el documento de revisión del PGOU de l'Alfàs del Pi, del Sector Finca Angelita- SUOP5- de suelo urbanizable ordenado por el Plan General, o en otros términos, que los terrenos cedidos, mantengan finalmente en el nuevo PGOU -una vez se apruebe definitivamente- la actual clasificación como Suelo no urbanizable común, del PGOU vigente de 1987.

- Si transcurridos cuatro años desde la firma del acta de pago y ocupación de los terrenos, no se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado Plan General.

De optarse por el inicio del expediente expropiatorio previsto en el apartado anterior, se presentará la Hoja de Aprecio correspondiente.

d) Los terrenos objeto de ocupación se valoran fiscalmente, a razón de 14,98 euros/m², deducido del informe técnico municipal de fecha 24 de mayo de 2018, inserto al expediente BAS/1966/2017.

e) La inscripción de las actas de pago y ocupación en el Registro de la Propiedad por parte del Ayuntamiento, quedará en suspenso en tanto en cuanto se proceda a la efectiva reserva de aprovechamiento a favor del expropiado o éste haya obtenido la compensación económica correspondiente en su caso. Cumplido el anterior condicionante, se solicitará de la Sra Registradora de la Propiedad de Callosa d'Ensarrià, la inscripción a favor del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, de la finca cedida.

f) Los gastos generados, en su caso, por la inscripción, o por cualquier actuación necesaria para su buen fin, serán de cuenta del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, por tratarse de una actuación expropiatoria que revierte en el interés público para el municipio.

Por último, el artículo 3 de Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, con respecto al órgano competente, señala en sus apartados 3º y 4º que:

- “3. El Estado ejercita esta potestad por medio de sus órganos competentes en cada caso. Corresponde al gobernador civil la representación ordinaria del Estado en los expedientes expropiatorios, salvo en los casos en que la ley, este reglamento o norma especial con rango de decreto hayan establecido la competencia de autoridad distinta.

- 4. Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación provincial **o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación** que conforme a la ley o a este reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa. En los demás casos, la representación de estas entidades corresponde al presidente de la Diputación y al alcalde, sin perjuicio de la competencia del gobernador civil en el supuesto regulado por el art. 18 de la ley general. Estos principios no serán de aplicación en cuanto las normas de régimen local o de urbanismo, a que se refiere el art. 85 de la ley, establezcan criterios especiales de competencia.”

5. CRITERIOS DE VALORACION

De conformidad con lo dispuesto en el art 34.2 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las valoraciones se entienden referidas, cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de la exposición al público del proyecto de expropiación dado que se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

La finalidad del presente informe es la de calcular el valor de obtención de unos terrenos que deben obtenerse por expropiación, por lo que resulta de aplicación el antes citado RDL 7/2015, y cuyo artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones, establece:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuanto tengan por objeto:....

b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

...”

ES de aplicación lo dispuesto en el artículo 21.2 b) del RDL 7/2015, (situación de suelo rural), que al efecto establece:

“2. Está en la situación de suelo rural:

(...)

b) *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

A efectos de valoración, se recurre a la metodología y criterios que fija el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), que tiene por objeto establecer la metodología de las valoraciones del TRLSyRU.

Los criterios de valoración de los terrenos objeto del presente procedimiento, se encuentran contenidos en los informes de valoración efectuados por la TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., por encargo del Ayuntamiento, y a cuyo contenido nos remitimos en méritos a la brevedad (véanse anexos a la Memoria).

6. RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE TITULARES Y BIENES EXPROPIAR

- Los bienes expropiados objeto del presente expediente de expropiación y los titulares de derechos y cargas son los que se detallan a continuación:

- **PARCELA n.º 1.-** Parcela n.º 1 de orden del expediente municipal BAS/1966/2017, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l’Alfàs del Pi)”, sita en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie cuatrocientos doce metros cuadrados (412 m²). Sus lindes son: por el Norte y este, con resto de la parcela 8 del polígono 7 del catastro de rustica de la que segrega; por el Sur y oeste, con nueva carretera en proyecto.

- Valor: 6.480,40 €.
- **Datos registrales:** se desconocen.
- **Datos Catastrales:**
 - - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 8 La Roca.
 - - Referencia catastral: 03011A007000080000WH
- - Titular Catastral: **BCG Gestión de Mercados S.L.**
- - NIF/CIF: B-53077269
- - Domicilio Fiscal: Avda Alicante 132- 03203 Elche (Alicante).
- Superficie total de la parcela catastral: 2.757 m²
- Afección: Parcial

- Superficie real afectada a expropiación: 412 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 2.345 m².

- **PARCELA n.º 2.-** Parcela n.º 2 de orden del expediente municipal BAS/1966/2017, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l’Alfàs del Pi)”, sita en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie tres mil trescientos setenta y ocho metros cuadrados (3.378 m²). Sus lindes son: por el Norte y este, con resto de la parcela 10 del polígono 7 de la que se segrega; por el Sur, con carretera CV-753, y Oeste, con parcela con resto de la parcela 10 del polígono 7 de la que se segrega.

- **Valor:** 42.502,64 €.

- **Datos registrales:** Titularidad: Global Advice And Trading S.L., según se deduce de la certificación registral expedida con fecha 17 de junio de 2019, es dueña del pleno dominio de la finca registral 19.168/bis, cuya descripción es la siguiente:

RÚSTICA: Trozo de tierra regadío y secano, con varios cultivos, señalada como PARCELA E, procedente de la finca LA ANGELITA, en término de Alfaz del Pi, con una superficie de diecinueve mil setecientos setenta y seis metros y un decímetro cuadrados. Linda: Norte, finca segregada con la finca segregada señalada con la letra B y la señalada con la letra A segregada y vendida a la mercantil Maiz 2000 Promociones S.A.; al Sur, con la carretera provincial AP-1535, de Altea a Benidorm; al Este, la misma finca A de la mercantil Maíz Promociones 2000 S.A., y al Oeste, tierras de Francisco Martínez Soler y parcela D, que se adjudica a Joaquín de Rojas Riera.

- TITULO. Dicha finca le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada en Elche el 17 de mayo de 2019 número de 1618/2019 ante Notario D. Francisco José Tornel López
- Datos registrales: finca 19168/bis de Alfaz del Pi, código registral único 03030000132422
- **Datos Catastrales:**
 - - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 10. La Roca.
 - - Referencia catastral: 03011A007000100000WU

- - Titular Catastral: **BCG Gestión de Mercados S.L.**
- - CIF: B-53077269
- - Domicilio Fiscal: Avda Elche 132- 03203 Elche (Alicante).
- Superficie total de la parcela catastral: 10.584 m²
- Afección: Parcial.
- Superficie real afectada por expropiación: 3.378 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 7.206 m².
-

- **PARCELA n.º 3**

- Parcela n.º 3 de orden del expediente municipal BAS/1966/2017, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l’Alfàs del Pi)”, sita en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie tres mil cuatrocientos treinta y ocho metros cuadrados (3.438 m²). Sus lindes son: por el Norte y este, con resto de la parcela 17 del polígono 7, de la que se segrega, propiedad de Rosal S.L.; por el Sur, con nueva carretera en proyecto; y por el Oeste, con resto de la parcela 17 del polígono 7 de la que se segrega, propiedad de Rosal S.L.

- **Valor: 54.076,71 €.**

- **Datos registrales.:**

- **Titularidad.:** La mercantil ROSAL, según se deduce de la certificación registral expedida con fecha 14 de marzo de 2019, es dueña del pleno dominio de la finca registral n.º 19.410, cuya descripción es la siguiente:
-
- **RUSTICA.-** Trozo de tierra regadío y secano, con varios cultivos, señalada como PARCELA B, procedente de la finca LA ANGELITA, en término de Alfaz del Pi, con una superficie de quince mil metros cuadrados. Linda: al Norte, carretera nacional 332 de Alicante a Valencia, en línea de noventa y tres metros; al Sur, finca propiedad de la mercantil maiz 2000 Promociones S.A., y resto de finca matriz; al Este, propiedades de Ignacio Orts Salvà; y al Oeste, tierras de Francisco Martínez Soler, y parcela D de esta finca, que se adjudica Joaquín

de Rojas Riera. Se segrega de la inscrita por la 2ª de la finca 19.168-bis, al folio 188 del libro 180.

-
- - **Título.:** Dicha finca le pertenece a ROSAL S.L. en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada por el Notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González el 10 de octubre de 2011, al número 1534 de su protocolo.
-
- - **Inscripción registral.:** Finca n.º 19.410. Al folio 164 y 165, del libro 182, Tomo 1027, y 33 del libro 336, Tomo 1302. Código registral Único: 03030000200565.
-
- - **Cargas.:**No constan.
- **Datos Catastrales:**
 - - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 17. La Roca.
 - - Referencia catastral: 03011A007000017000WQ.
 - - Titular Catastral: **Rosal S.L.**
 - - NIF/CIF: B-96011648
 - - Domicilio Fiscal: C/ Cirilo Amorós, 57-planta 2 puerta 4 -46004 Valencia.
 - Representante legal: D. JUAN VICENTE SANCHIS NAVARRO, con DNI/NIF número 29.162.935-Q, vecino de 46002-Valencia, calle Poeta Querol n.º 5.
- Superficie total de la parcela catastral: 13.576 m².
- Afección: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 3.438 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 10.138 m² (*).
- (*) Con fecha 28/5/2019, y de la misma finca catastral, fueron cedidos por Rosal S.L. al Ayuntamiento, terrenos que superfician 2.327 m², con motivo de otro expediente distinto BAS/713/2019 (G.U. 075/05) “Rotonda y Nuevo acceso al Casco Urbano de L’Alfàs del PI, desde la CN-332 (Fase I)”, por lo que en su consecuencia la parcela catastral quedará reducida después de la expropiación a **7.811 m²**.



- **PARCELA 4**
-
- Parcela n.º 4 de orden del expediente municipal BAS/1966/2017, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l’Alfàs del Pi)”, sita en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²). Sus lindes son: por el Norte, con carretera CV-753; por el Sur y oeste, con parcela 1 del polígono 6 de la que se segrega, y por el Este, con parcela 4 del polígono 6 de Altea Beach S.L.
-
- Valor: 616,53 €.
-

- **Datos registrales.**: Se desconocen

- **Datos Catastrales:**

- - Localización Catastral: Polígono 6 parcela 1 El Ventorrillo.
- - Referencia catastral: 03011A006000010000WU
- - Titular Catastral: **Industrias Hoteleras del Mediterráneo S.L.**
- - NIF/CIF: B-03058542
- - Domicilio Fiscal: Av l’Aigüera n.º 11 03501 Benidorm (Alicante).
- Superficie total de la parcela catastral: 18.649 m²
- Afección: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 49 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 18.600 m².



- **PARCELA 5**

-
- Parcela n.º 5 de orden del expediente municipal BAS/1966/2017, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l’Alfàs del Pi)”, sita en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie dos mil ciento treinta metros cuadrados (2.130 m²). Sus lindes son: por el Norte, con carretera CV-753; al este, sur y oeste, con resto de la parcela 4 del polígono 6 de la que se segrega de Altea Beach S.L.
-
- Valor: 26.800,07 €.
-

-
- **Datos registrales.-**

- ALTEA BEACH S.L. con C.I.F. B-53298329 es titular del pleno dominio de 100 % de esta finca:
- 3.1.- Descripción: RÚSTICA.- Trozo de tierra secana, en la partida Pla del Azagador, término de Alfaz del Pi, de treinta y nueve áreas con cuarenta y cinco centiáreas, que linda: al Norte, con camino; al Sur, Vicente Albiñana, hoy con Francisco Zaragoza Alvado; al Este, finca la Angelita, hoy con Joaquín Albiñana Such; y al Oeste, herederos de Mercedes Sellés, hoy con otra de los compradores (esposos Schaadt). CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000020743
- Título: en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada en Benidorm, ante el Notario Don D. JOSE LUIS RUIZ MESA, con número de protocolo 1176, el quince de Junio del año mil novecientos noventa y nueve.
- Inscripción registral: Finca n.º 1930, según la inscripción 4a, de fecha diez de Agosto del año mil novecientos noventa y nueve, al folio 167, del Libro 12 del término municipal de L’ Alfàs del Pi, Tomo 146 del Archivo.
- Cargas: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados , según nota al margen de la inscripción 4, de fecha 10108/99
- 3.2.- Descripción: RÚSTICA.- Tierra secana en la partida Pla del Azagador, en término de Alfaz del Pi, de cabida cuarenta y tres áreas y sesenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, camino; Sur, Vicente Almiñana; Este, Pascual Albiñana; y Oeste, finca La Angelita.



- Título: en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada en Benidorm, ante el Notario Don D. JOSE LUIS RUIZ MESA, con número de protocolo 1176, el quince de Junio del año mil novecientos noventa y nueve.
- Inscripción registral: Finca n.º 1932, según la inscripción 4º, de fecha diez de Agosto del año mil novecientos noventa y nueve, al folio 170, del Libro 12 del término municipal de L' Alfás del Pi, Tomo 146 del Archivo.
- Cargas: no constan
- **Datos Catastrales:**
 - - Localización Catastral: Polígono 6 parcela 4 Llano de la Sierra.
 - - Referencia catastral: 03011A006000040000WA
 - - Titular Catastral: **Altea Beach S.L.**
 - - NIF/CIF: B-53298329
 - - Domicilio Fiscal: Partida La Lloma, 14-03590 Altea (Alicante).
- Superficie total de la parcela catastral: 8.057 m²
- Afección: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 2.130 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 5.927 m².

• CUADRO RESUMEN

nº	Titular expropiado	Superficie expropiada m ²	Justiprecio €		
			Valor suelo	5% afección	Total
1	BCG Gestión de Mercados S.L.	412	6.171,81	308,59	6.480,40
2	Global Advice And Trading S.L.,	3.378	40.478,71	2.023,94	42.502,64
3	Rosal S.L.	3.438	51.501,63	2.575,08	54.076,71
4	Industrias Hoteleras del Mediterráneo S.L.	49	587,17	29,36	616,53
5	Altea Beach S.L.	2.130	25.523,87	1.276,19	26.800,07
Totales		9.407			130.476,35

7. FINCA DE RESULTADO DERIVADA DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

Como consecuencia de la aprobación del proyecto de expropiación, el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, como Administración Expropiante, resulta beneficiaria de una superficie de 9.407 m², terrenos que tendrá la finalidad de poder ejecutar el proyecto de urbanización denominado “Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l'Alfàs del Pi)”.

Conforme a lo dispuesto por el art. 24.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se procede a la inscripción conjunta de los terrenos objeto de expropiación en una sola parcela.

Dicha finca es la siguiente:

- Franja de terreno de forma irregular, sita en la Partida La Angelita del término municipal de l'Alfàs del Pi (Alicante), con una superficie de NUEVE MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS (9.407 m²), con destino a red viaria “nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l'Alfàs del Pi)”. Linda: Al norte, con rotonda de la CN-332; sur, parcela 4 del polígono 6; este, con parcelas 11,17 y 10 del polígono 7 de las que se segrega, y al oeste, con parcelas 11, 8 y 10 del polígono 7 de las que se segrega.

SE SOLICITA AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: Que inscriba la presente finca objeto de expropiación a nombre del Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi (Alicante), CIF número P-0301100-D, con domicilio en c/Federico García Lorca.11, en virtud de la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación, con destino a vial público (Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l'Alfàs del Pi) .

8. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA, NECESIDAD DE OCUPACIÓN E INTERÉS SOCIAL

8.1. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN

El objeto del presente proyecto de expropiación es la obtención de terrenos para viabilizar el proyecto de construcción de "NUEVO VIAL DE CONEXIÓN N-332 CV-753 ACCESO ALTERNATIVO AL ALBIR". Las obras tienen como objeto fundamental, la mejora la accesibilidad al Albir con la creación de un nuevo acceso alternativo. Se incluye la urbanización y acceso ciclista en parte de la actuación.

Con carácter general, cualquier procedimiento expropiatorio requiere previamente la declaración de utilidad pública e interés social. En el supuesto de las expropiaciones urbanísticas, la utilidad pública y el interés social se entiende implícitos con la aprobación de los planes de ordenación urbanísticos y de las delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación.

La Ley de Expropiación Forzosa -LEF-, de 16 de diciembre de 1954 regula la institución de la expropiación forzosa como un mecanismo del cual disponen las Administraciones Públicas para privar de bienes y derechos a los ciudadanos en aras de satisfacer el interés general de forma justificada.

Ello conlleva que, como trámite preceptivo, debe justificarse la necesidad de llevar a cabo la actuación prevista mediante el sistema de expropiación, de ahí que cobre importancia la figura de la declaración de utilidad pública, concebida como un medio para garantizar que la autorización de obras y servicios son convenientes.

Así, la LEF determina en su artículo 9 que es requisito indispensable para tramitar la expropiación forzosa la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

En relación a la cuestión planteada, el art. 10 LEF dispone que:

- *"La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa."*

No obstante, para el caso de aprobación de proyectos de obras, debemos remitirnos no ya al art. 10 LEF, sino al art. 17 de la citada norma, que en su apartado 2º dispone lo siguiente:

- *"Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados."*

En idéntico sentido se pronuncia el art. 94 del RDLeg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de materias dispositivas vigentes en materia de Régimen Local, -TRRL-:

"Las obras comprendidas en los planes de obras y servicios locales, incluidos los planes provinciales de cooperación, llevarán aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios en ellos comprendidos a efectos de su expropiación forzosa."
(...)

8.2 DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Nos encontramos ante una actuación singular de evidente utilidad pública e interés público, y así lo ha considerado el Ayuntamiento, a través del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 14 de mayo de 2019, al aprobar definitivamente el proyecto técnico de obras denominado "Nuevo vial de conexión N-332 a CV-753, acceso alternativo al Albir (l'Alfás del Pi)", con un presupuesto total que asciende a 832.991,37 euros (IVA incluido), declarando la citada obra como de utilidad pública e interés social, publicitándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 102 de 30 de mayo de 2019.



Identificador JOET hDAE Fjqq wTbu Fr6w qqKl 0fE=
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en <https://ciudadano.lalias.es>



Por tanto, en la presente expropiación se dan las circunstancias o motivos que justifican la declaración de utilidad pública, la necesidad de ocupación de los terrenos, así como el interés social de la actuación; pues, nos encontramos antes un servicio público de primera importancia ciudadana, como es la habilitación de un acceso alternativo al Albir desde el casco urbano y zona norte del término municipal, muy demandado por la ciudadanía.

Por lo demás, el citado proyecto de obras, dispone de los oportunos informes favorables por parte del Ministerio de Fomento (titular de la CN-332), de la Excma Diputación Provincial de Alicante (titular de la CV-753), al entroncar la nueva carretera local con estas últimas.

9. JUSTIPRECIO. OCUPACION E INSCRIPCION DE FINCAS

Las previsiones en materia de justiprecio se contienen en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en concreto en el artículo 43, que establece:

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. *Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan. Inciso del número 2 del artículo 43 declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).*

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 44 Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca..

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 45 Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

La determinación del justo precio mediante convenio libremente estipulado, puede producirse en cualquier momento del curso del expediente de expropiación forzosa, sin más límite que no haberse producido su determinación por acuerdo del Jurado Provincial -artículo 27 Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 -.

Es evidente, además, que la Administración, al margen de todo procedimiento expropiatorio, y antes de su inicio, podrá adquirir toda clase de bienes, contratando al efecto con los titulares de los mismos, si se logra acuerdo de voluntades. La innecesariedad de acudir a la expropiación en tales supuestos justifica el que la LEF no se refiera a los mismos (sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1960).

Por ultimo, cabe reseñar que todo expropiado tiene derecho a premio de afección.

Este viene estipulado en el art. 47 de RLEF que establece: “ *El cinco por ciento del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de precio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.*

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados”.

No obstante, la Corporación, con su superior criterio, resolverá.

El Arquitecto municipal,

El Jefe del Área de Urbanismo,

FRANCISCO GERMAN GINER PEREZ
Cargo: TAG
Dpto.: URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
Fecha firma: 04/07/2019 13:48:08 CEST

MARCOS POMARES CASCALES
Cargo: ARQUITECTO TECNICO
Dpto.: URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE L ALFAS DEL PI
Fecha firma: 04/07/2019 13:49:22 CEST