

Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi
ÀREA DE URBANISMO
Expte. BAS/1092/2020

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA
EJECUCIÓN DE PROYECTO “MEJORA DE LA MOVILIDAD Y
CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN L' ALFÀS DEL PI”**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2020



Memoria

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE “MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN L' ALFÀS DEL PI”

Expte BAS/1092/2020 - ÀREA DE URBANISMO

Indice

1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÀMBITO 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 (INFORME ARQUITECTO MUNICIPAL)

ANEXO II. CERTIFICADO CATASTRAL DE FINCAS Y TITULARES CATASTRALES

ANEXO III. INFORMACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO IV. PLANOS DE TERRENOS A EXPROPIAR

ANEXO V. PLANO DE PLANEAMIENTO DE LA ZONA PGOU 1987 Y REVISIÓN PGOU TR2018

Memoria

Expte BAS/1092/2020

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 “**MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN L' ALFÀS DEL PI**”, redactado en el mes de febrero de 2020, por la consultora técnica ENEALCUBO, proyecto técnico suscrito por D. Fernando Riera Santonja, en calidad de Ingeniero Técnico de Obras Públicas e Ingeniero Civil.

El proyecto de obras contempla con respecto al trazado en planta, una nueva sección en la zona no consolidada de la Ctra CV-753 (Cami Vell d'Altea). El trazado permanece invariable y se le dota de un ancho constante de 7 metros y se adosan a su lado aceras de 5,5 metros en ambos lados además de un carril bici en la margen Norte de la misma. La rasante de la CV-753 no se ve modificada en todo el trazado. Se dotará a la zona además, red de aguas pluviales, agua potable, alumbrado público y nueva señalización viaria tanto horizontal como vertical. El Presupuesto Base de Licitación para la totalidad de las obras descritas en el Proyecto se determina incrementando el Presupuesto de Ejecución por Contrata con el I.V.A. ascendiendo a un total NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON DOS CÉNTIMOS (946.477,02 €), obras que serán costeadas con fondos públicos.

El ámbito a expropiar cuenta con una superficie total de **SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS metros cuadrados (7.996 m²)** terrenos clasificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de l'Alfàs del Pi (Alicante), como suelo no urbanizable común (SNU).

Algunas franjas de terreno, especificadas en el informe del topógrafo municipal de 27 de mayo de 2020, *-y fundamentadas en los planos del proyecto de obras redactado por Enealcubo S.L.-* no están incluidas en el presente proyecto de expropiación, una vez se ha verificado “*in situ*” sobre el terreno, que el suelo está disponible para la Administración municipal, sin necesidad de ser expropiado, por haberse gestionado con anterioridad con ocasión del otorgamiento por parte del

Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, de diversas licencias de actividad y de obra mayor otorgadas o en tramitación (casos de Camping Excalubir, Torneo Medieval, Estación de Servicio Gasolinera GALP, y ampliación camping La Colina). Estas franjas concretas son cuatro (70 m², 160 m², 702 y 452 m²), totalizando 1.384 m².

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 problemática de conexión y accesos entre el Albir y el casco urbano, y asimismo con el vecino municipio de Benidorm.

La aprobación del proyecto de obras, 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.

En las siguientes fotografías se detalla el ámbito de actuación de las obras sobre las que se proyecta el expediente expropiatorio, así como una visión aproximada del estado actual de los terrenos afectados.



REFERENCIA CATASTRAL 03011A006000200000W0



REFERENCIA CATASTRAL 03011A007000020000WI

2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN REVISIÓN.

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 fuera la 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. GESTIÓN DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN. 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 precio 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, -si no están de acuerdo con la valoración efectuada desde el Ayuntamiento- ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración municipal dará traslado del expediente a este último organismo dependiente de la Sudelegación del Gobierno en Alicante.

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 m²/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) Como clausula de salvaguardia o garantía, 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, por parte de la Generalitat Valenciana.

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 13,21 euros/m².

En el ANEXO I del presenta proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, se contienen las hojas de aprecio municipal suscritas por el Arquitecto municipal, de todas y cada una de las parcelas/franjas de terreno que son objeto de expropiación.

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.”

De conformidad con el artículo 103.1 LOTUP (Supuestos expropiatorios), la administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.

5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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.

Para la fijación de los criterios de valoración de los terrenos objeto del presente procedimiento, se ha tenido en cuenta los informes de valoración efectuados por TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., por encargo del Ayuntamiento, en terrenos aledaños y muy próximos a los que son objeto del presente procedimiento, -y en terrenos con circunstancias urbanísticas idénticas- valoraciones de TINSA contenidas en el expediente PROY/1966/2017, y aprobadas por acuerdo plenario en el mes de diciembre de 2019 y a cuyo contenido nos remitimos en méritos a la brevedad.

6. RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE TITULARES Y BIENES EXPROPIAR

- Los bienes expropiados objeto del presente expediente de expropiación y los titulares de los inmuebles así como de derechos y cargas, que en su caso pesan sobre los mismos, son los que se detallan a continuación:

- **PARCELA n.º 1.-** Parcela n.º 1 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’ Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida Almafrá o Les Coves, del término municipal de l’ Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches Ctra CV-753), de forma irregular, que superficie ciento noventa y ocho metros cuadrados (198 m²). Sus lindes son: por el Norte y Oeste, con parcela 1 del polígono 7 del catastro de rustica de Benidorm y de la que se segrega; por el Sur, con Carretera CV-753 (Cami Vell d’Altea); y por el este, Ayuntamiento (ensanches aceras CV-753) y parcela 9 del polígono 7 del catastro de rustica de l’ Alfàs del Pi.

- Valor fiscal: 2.615,58 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Localización Catastral: Polígono 1 parcela 17 -Les Coves- (Catastro rustica de Benidorm).
- - Referencia catastral: 03031A017000010000SS
- - **TITULAR CATASTRAL: FUSTER FUSTER, JUAN BAUTISTA**
- - NIF/CIF: 21.372.562-L
- - Domicilio Fiscal: Calle Rumanía, 24 - 03503 Benidorm (Alicante)
- Superficie total de la parcela catastral: 15.180 m²
- Afección a la expropiación: **Parcial**
- Superficie real afectada a expropiación: 198 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 14.982 m².

Situación catastral de la finca:



- **Datos registrales:**

- **TITULARES REGISTRALES:** D. JUAN BAUTISTA FUSTER FUSTER y D^a ANGELA SUCH MENDOZA, con carácter ganancial (50%), y D. JOSÉ ANTONIO FUSTER FUSTER, del restante 50%, con carácter privativo, según se deduce de la nota simple incorporada al expediente, son dueños del pleno dominio de la siguiente finca, cuya descripción registral es la siguiente:

Descripción registral de la finca matriz: “Rústica en la villa de Benidorm, partida Almafrá, trozo de terreno con diversas clases de árboles, que tiene una superficie según el Registro, de 2 hectáreas, 21 áreas y 97 centiáreas, pero de reciente medición resulta tener DOS HECTÁREAS y DIECIOCHO ÁREAS. Linda: Norte, tierras de Antonia Sellés y Arozamena; Sur, las de la familia Mayor de Polop; Este, camino azagador, y Oeste, carretera de Murcia a Alicante”.

Título: Dicha finca les pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada el 9 de septiembre de 1985, ante Notario D. José Luis Ruiz Mesa.

Datos registrales: Finca 12.561 de Benidorm, código registral único 03028000167476. Finca inscrita en la 1^a de la finca 12.561, al folio 42 del libro 114, del Registro de la Propiedad n.º 2 de Benidorm.

Cargas y gravámenes: No constan vigentes.

- Dirección a efectos de notificaciones: C/ Rumanía, 24 C.P. : 03503- BENIDORM
- Correo electrónico: pepefuster@fusmoli.com
- Teléfono/os: 609665631
- Representante: José Fuster Such (NIF 48300921R) c/ Tomás Ortuño nº 86 Planta : 1 º Puerta : 9- 035300 Benidorm.

- **PARCELA 2**

Parcela n.º 2 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, (ensanches de la Ctra CV-753), de forma irregular, que superficialmente mide mil cuatro metros cuadrados (1.004 m²). Sus lindes son: por el Norte, con parcela catastral 03011A007000090000WW de la que se segrega; por el Sur, carretera CV-753 - Camí Vell de Altea; por el Este, con parcela 2 del polígono 7, y por el Oeste, con parcela catastral 03031A017000010000SS de Herederos de Juan Bautista Fuster Fuster.

- Valor fiscal: 13.262,84 euros.



- **Datos Catastrales:**

- Titular Catastral: **LA CORPORACIÓN DE RENTAS Y PATRIMONIOS**

- NIF/CIF: B-46638755

- Domicilio Fiscal: Calle Doctor Romagosa, 1 - 46002- Valencia

- Representante legal: D. Manuel Moreno Olmos

- - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 9 - La Roca
- - Referencia catastral: 03011A007000090000WW
- Superficie total de la parcela catastral: 23.179 m²
- Afección a la expropiación: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 1.004 m²
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 22.171 m²

Situación parcela catastral:



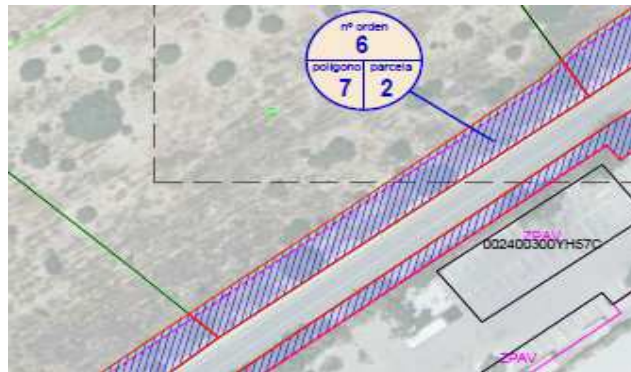
- **DATOS REGISTRALES.:**

- **Titular registral finca matriz:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
- NIF/CIF.: A-86602158
- Dirección: Paseo de la Castellana nº 67 -planta 8 - C.P.: 28046 -MADRID
- Correo electrónico: bonotificacioneselectronicas@sareb.es
- Teléfono/os: 936324774
- Representante: D^a Gemma Castro (DNI 01926072), Haya Real Estate, S.L.U.(SAREB)- c/ Via de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia Edificio número 9 - 28033. MADRID
- Descripción registral finca matriz: No se dispone de datos.
- Título: No se dispone de datos.
- Inscripción registral: No se dispone de datos.
- Cargas:No se dispone de datos.

- **PARCELA 3**

Parcela n.º 3 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculdo sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficie setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados (758 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela catastral 03011A007000020000WI de la que se segrega; al Sur, con carretera CV-753- Cami Vell d’Altea, al Este, parcela catastral 03011A007000100000WU y al Oeste, parcela catastral 03011A007000090000WW.

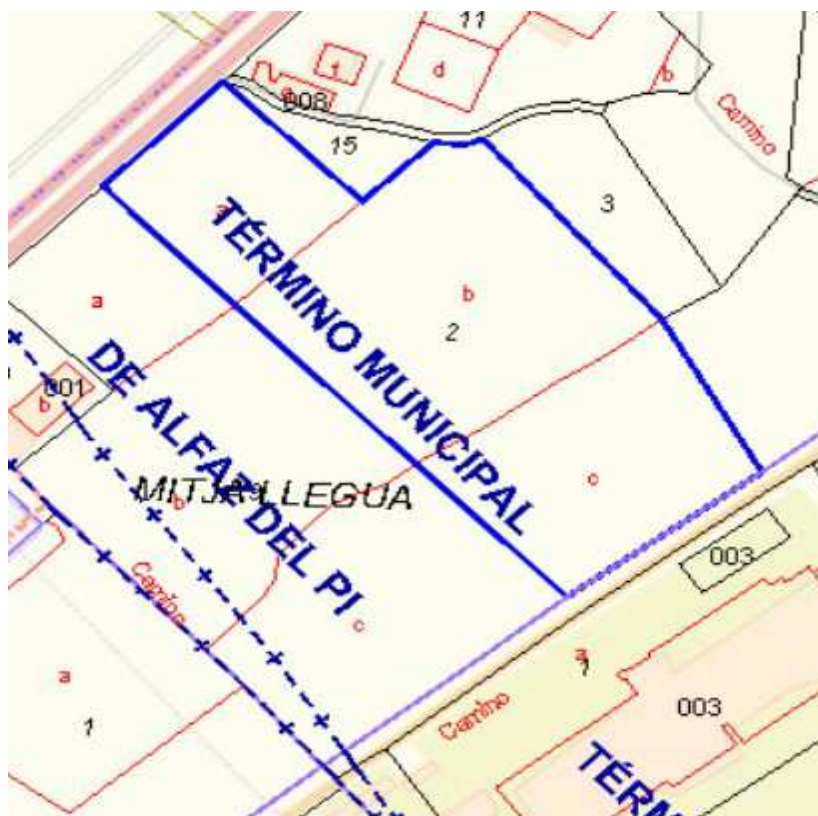
Valor fiscal: 10.013,18 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Titular Catastral: **LA CORPORACIÓN DE RENTAS Y PATRIMONIOS**
- - NIF/CIF: B-46638755
- - Domicilio Fiscal: Calle Doctor Romagosa, 1 - 46002- Valencia
- - Representante legal: D. Manuel Moreno Olmos
 - - Localización Catastral: Polígono 2 parcela 7- La Roca
 - - Referencia catastral: 03011A007000020000WI
- Superficie total de la parcela catastral: 23.757 m²
- Afección a la expropiación: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 758 m²
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 22.999 m².

Situación parcela catastral:



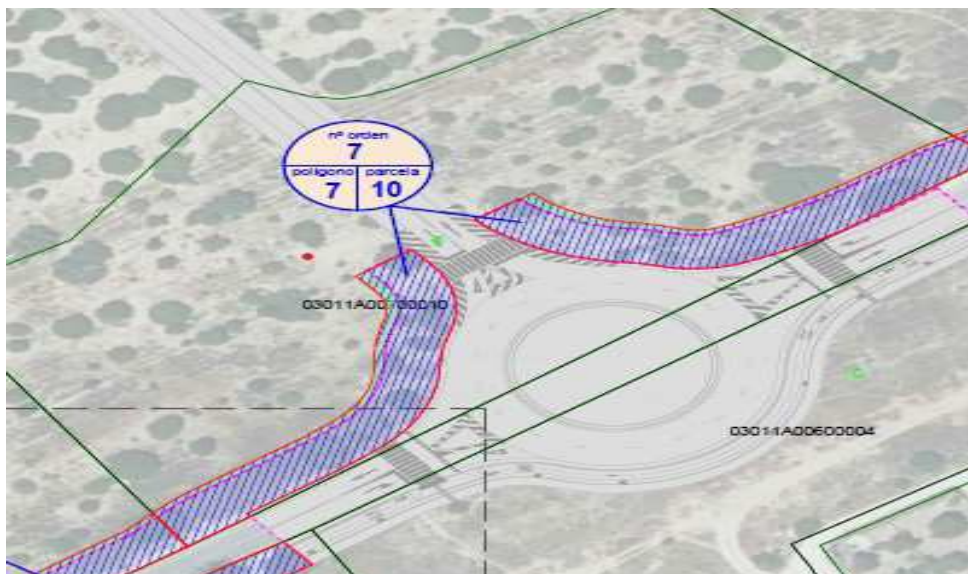
- **Datos registrales.-**
- **Titular registral finca matriz:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
- NIF/CIF.: A-86602158
- Dirección: Paseo de la Castellana nº 67 -planta 8 - C.P.: 28046 -MADRID
- Correo electrónico: bonotificacioneselectronicas@sareb.es
- Teléfono/os: 936324774
- Representante: D^a Gemma Castro (DNI 01926072), Haya Real Estate, S.L.U. (SAREB) - c/ Via de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia Edificio número 9 - 28033. MADRID
- Descripción registral finca matriz: No se dispone de datos.
- Título: No se dispone de datos.

- Inscripción registral: No se dispone de datos.

- **PARCELA 4**

Parcela n.º 4 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficie mil seiscientos cuatro metros cuadrados (1.604 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela catastral 03011A007000100000WU de la que se segrega de Órbita Solar S.L; al Sur, con carretera CV-753- Camí Vell d’Altea; al Este, nueva carretera del Ayuntamiento de l’Alfàs del Pi y al Oeste, parcela catastral 03011A007000020000WI .

Valor fiscal: 21.188,84 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Titular Catastral: **ÓRBITA SOLAR S.L.**
- CIF: B-82671389

- Domicilio Fiscal: C/ Pedro Valdivia, n.º 31, CP 28006- Madrid

- Representante legal: D. JOSÉ ADOLFO FERRI GUARDIOLA (D.N.I. núm. 25.125.566-K, Avda Almirante Bernat de Sarrià n.º 8, edificio Eva Mar 1 - (CP 03503) Benidorm (Alicante).

- - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 10.
- - Referencia catastral: 03011A007000100000WU
- Superficie total de la parcela catastral: 10.584 m² (según catastro)
- Afección a la expropiación: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 1.604 m²
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 8.980 m². (según catastro)

Sin embargo hemos de precisar que este resto de parcela catastral **no es real**, debido a que el Catastro de rustica no refleja la detracción o disminución de la superficie de la parcela con motivo de una anterior expropiación efectuada en el mes de diciembre de 2019, por el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi.

La situación real se refleja en el siguiente cuadro-resumen:

Resumen situación real catastral de la parcela 03011A007000100000WU (al día de la fecha):

Superficie según catastro Parcela 10 polígono 7	10.584 m ²
Superficie anteriormente expropiada por Ayuntamiento según acta de cesión de suelo de fecha 27-12-2019, efectuada por Órbita Solar S.L. (expte BAS/1966/2017)	- 3.378 m ²
Nueva superficie a expropiar en expte actual BAS/1092/2020	- 1.604 m ²
Resto parcela catastral después de expropiaciones	5.602 m²

Situación de la parcela catastral:



- **Datos registrales.-**
- **Titular registral: ÓRBITA SOLAR S.L.**
- CIF: B-82671389
- Domicilio Fiscal: C/ Pedro Valdivia, n.º 31, CP 28006- Madrid
- **Descripción registral finca matriz:** 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 Maíz 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.
- Título: Dicha finca le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada en Elche el 20 de junio de 2019, protocolo número de 20.082 ante Notario D. Francisco José Tornel López.
- Inscripción registral: Finca n.º 19168/bis de Alfaz del Pi. Código registral único: 03030000132422.
- Cargas y gravámenes: --

Observación.- La registral matriz Finca n.º 19168/bis de 19.776,01 m² (s.e.u.o) se corresponde con las parcelas catastrales originarias 03011A007000100000WU + 03011A007000130000WA (17.486 m² en total).

- Dirección a afectos de notificaciones: D. JOSÉ ADOLFO FERRI GUARDIOLA (D.N.I. núm. 25.125.566-K, Avda Almirante Bernat de Sarrià n.º 8, edificio Eva Mar 1 - (CP 03503) Benidorm (Alicante).
- Correo electrónico: :TRASANDOSCO
- Teléfono/os:

Representante: D. JOSÉ ADOLFO FERRI GUARDIOLA

- **PARCELA 5**

Parcela n.º 5 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficialmente mide mil ciento cincuenta y un metros cuadrados (1.151 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela catastral 03011A007000130000WA de la que se segrega, de Órbita Solar S.L; al Sur, con carretera CV-753- Cami Vell d’Altea; al Este, Ayuntamiento, y parcela 14 del polígono 7, y al Oeste, Ayuntamiento, nueva carretera.

Valor fiscal: 15.204,71 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Titular Catastral: **ÓRBITA SOLAR S.L.**

- CIF: B-82671389

- Domicilio Fiscal: C/ Pedro Valdivia, n.º 31, CP 28006- Madrid

- Representante legal: D. JOSÉ ADOLFO FERRI GUARDIOLA (D.N.I. núm. 25.125.566-K, Avda Almirante Bernat de Sarrià n.º 8, edificio Eva Mar 1 - (CP 03503) Benidorm (Alicante).

- - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 13.

- - Referencia catastral: 03011A007000130000WA

- Superficie total de la parcela catastral: 6.902 m² (según catastro)

- Afección a la expropiación: Parcial.

- Superficie real afectada a expropiación: 1.151 m²

- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 5.751 m². (según catastro)

Situación de la parcela catastral:



- **Datos registrales.-**

- **Titular registral: ÓRBITA SOLAR S.L.**

- CIF: B-82671389

- - Domicilio Fiscal: C/ Pedro Valdivia, n.º 31, CP 28006- Madrid

- Descripción registral finca matriz: 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 Maíz 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.

- Título: Dicha finca le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada en Elche el 20 de junio de 2019, protocolo número de 20.082 ante Notario D. Francisco José Tornel López.

- Inscripción registral: Finca n.º 19168/bis de Alfaz del Pi. Código registral único: 03030000132422.

- Cargas y gravámenes:

Observación.- La registral matriz Finca n.º 19168/bis de 19.776,01 m² (s.e.u.o) se corresponde con las parcelas catastrales originarias 03011A007000100000WU + 03011A007000130000WA (17.486 m² en total).

- Dirección a afectos de notificaciones: D. JOSÉ ADOLFO FERRI GUARDIOLA (D.N.I. núm. 25.125.566-K, Avda Almirante Bernat de Sarrià n.º 8, edificio Eva Mar 1 - (CP 03503) Benidorm (Alicante).

- Correo electrónico: :JUANJO.EPI@SANDOS.COM

- Teléfono/os:

Representante: D. JOSÉ ADOLFO FERRI GUARDIOLA

- **PARCELA 6**

Parcela n.º 6 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado "Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d' Altea. Carretera CV-753 en l'Alfàs del Pi", franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l'Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficie ciento veinte metros cuadrados (120 m²). Sus

lindes son: por el Norte, con carretera CV-753- Cami Vell d'Altea; al Sur,; al Este, ,
y al Oeste,

Valor fiscal: 1.585,20 euros.



• **Datos Catastrales:**

- Titular Catastral: **ALTEA BEACH S.L.**
- NIF/CIF: B-53298329
- Domicilio Fiscal: Partida La Lloma, 14 - 03590 Altea (Alicante).

Representante legal: D. DIEGO GARCÍA CALERO (NIF 15.153.262-B), Avda. dels Mariners, n.º 17 -16º E Bloque II - Cala Palmera - 03570 Villajoyosa (Alicante).

- Localización Catastral: Polígono 6 parcela 4. Llano de la Sierra.
 - - Referencia catastral: 03011A006000040000WA
- Superficie total de la parcela catastral: 8.057 m2 (según catastro)
- Afección a la expropiación: Parcial.
 - Superficie real afectada a expropiación: 120 m2
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 7.937 m2. (según catastro).

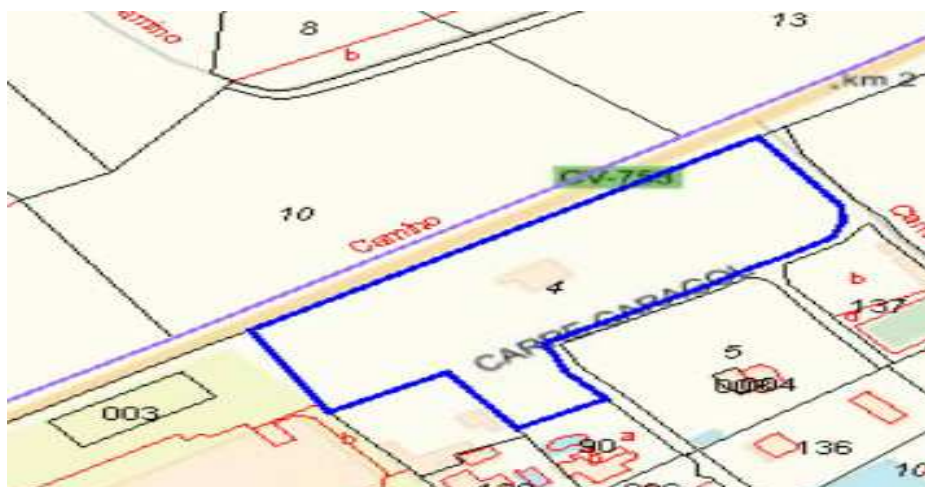
Sin embargo hemos de precisar que este resto de parcela catastral **no es real**, debido a que el Catastro de rustica no refleja la detracción o disminución de la superficie de la parcela con motivo de una anterior expropiación efectuada en el mes de diciembre de 2019, por el Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi.

La situación real se refleja en el siguiente cuadro-resumen:

Resumen situación real catastral de la parcela 03011A006000040000WA :

Superficie según catastro Parcela 4 polígono 6	7.937 m ²
Superficie anteriormente expropiada por Ayuntamiento según acta de cesión de suelo de fecha 30-12-2019, efectuada por Altea Beach S.L. (expte BAS/1966/2017)	- 2.130 m ²
Nueva superficie a expropiar en expte actual BAS/1092/2020	- 120 m ²
Resto parcela catastral después de expropiaciones	5.687 m²

Situación de la parcela catastral:



- **Datos registrales.-**
- **Titular registral: ALTEA BEACH S.L.**
- NIF/CIF: B-53298329
- Domicilio Fiscal: Partida La Lloma, 14 - 03590 Altea (Alicante).
- **Descripción registral finca matriz:** RÚSTICA.- Trozo de tierra seca, 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).

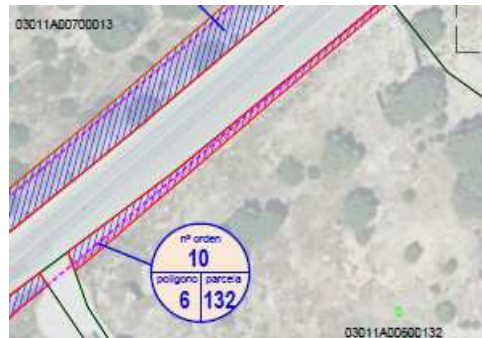
- Título: en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada en Benidorm, ante el Notario D. JOSÉ LUIS RUIZ MESA, con número de protocolo 1176, el quince de Junio del año mil novecientos noventa y nueve.
- Inscripción registral: Finca n.º 1930, según la inscripción 4a, de fecha diez de Agosto del año mil novecientos noventa y nueve, al folio 167, del Libro 12 del término municipal de l'Alfàs del Pi, Tomo 146 del Archivo. Código registral único: 03030000020743.
- Cargas: Afección exenta de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 6ª, de fecha 28/08/15
- Dirección a afectos de notificaciones: Altea Beach S.L. - D. DIEGO GARCÍA CALERO (NIF 15.153.262-B), Avda. Dels Mariners,17 -16º E Bloque II -Cala Palmera - 03570 Villajoyosa (Alicante).
- Correo electrónico:
- Teléfono/os: 654546559 -

Representante: D. DIEGO GARCÍA CALERO

- **PARCELA 7**

Parcela n.º 7 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida Llano de la Sierra del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficie doscientos dieciocho metros cuadrados (218 m²). Sus lindes son: por el Norte, con carretera CV-753- Camí Vell d’Altea; al Sur, parcela 132 del polígono 6 de la que se segrega de Such Devine S.L.; al Este, parcela 19 del polígono 6, y al Oeste, parcela 4 del polígono 6 de Altea Beach S.L., camino enmedio.

- Valor fiscal: 2.879,78 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Titular Catastral: **SUCH DEVINE S.L.**
- CIF: B-53313136
- Domicilio Fiscal: c/ La Creu, 12 -03580 l'Alfàs del Pi (Alicante).
- Representante legal: D^a Isabel Such Mendoza, (DNI 25130968-H), c/La Creu, 11- 03580 l'Alfàs del Pi (Alicante).
 - - Localización Catastral: Polígono 6 parcela132. Llano de la Sierra.
 - - Referencia catastral: 03011A006001320000WW
- Superficie total de la parcela catastral: 11.885 m2 (según catastro)
- Afección a la expropiación: Parcial.
 - Superficie real afectada a expropiación: 218 m2
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 11.667 m2.

Situación de la parcela catastral:



- **Datos registrales.-**

- **Titular registral:**

- CIF: B-53313136

- **Descripción registral finca matriz:**

- Título: No se dispone de datos

- Inscripción registral: No se dispone de datos

- Cargas y gravámenes: No se dispone de datos

- Dirección a efectos de notificaciones: Cami Vell d'Altea, 20 -03581 l'Alfàs del Pi (Alicante).

- Correo electrónico: contabilidad@supermercadosmendoza.com / jasminsuch@gmail.com

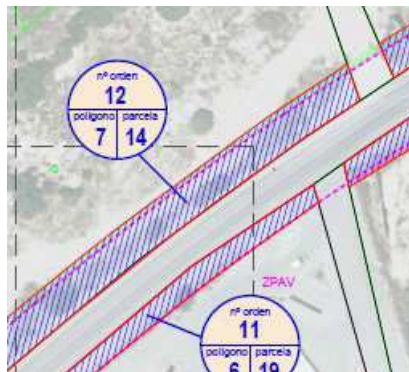
- Teléfono/os: 966864436

Representante/s: D. Joaquín Such Mendoza (DNI n.º 25124828-L) y Dª Isabel Such Mendoza, (DNI 25130968-H)

- **PARCELA 8**

Parcela n.º 8 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficialmente mide novecientos sesenta y dos cuadrados (962 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela 14 del polígono 7 de la que se segrega de SAREB; al Sur, con carretera CV-753- Camí Vell d’Altea; al Este, camino de acceso a la Estación de bombeo de aguas del Ayuntamiento, y al Oeste, parcela 13 del polígono 7, vereda enmedio.

Valor fiscal: 12.708,02 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Titular Catastral: **BCG GESTIÓN DE MERCADOS S.L.**
- CIF:
- Domicilio Fiscal:
- Representante legal:
 - - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 14
 - - Referencia catastral: 03011A007000140000WB

- Superficie total de la parcela catastral: 22.178 m²
- Afección a la expropiación: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 962 m²
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 21.216 m²
- **Situación de la parcela catastral:**



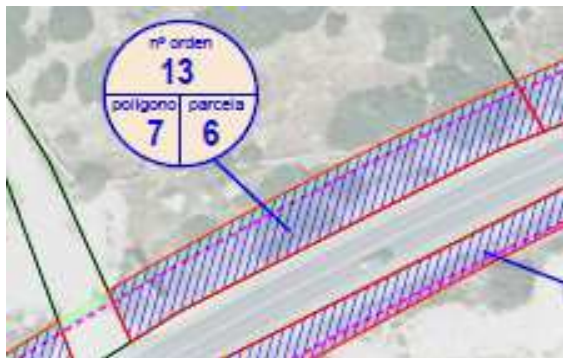
- **Titular registral:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
- CIF.: A-86602158
- Dirección: Paseo de la Castellana nº 67 -planta 8 - C.P.: 28046 -MADRID
- Correo electrónico: bonotificacioneselectronicas@sareb.es
- Teléfono/os: 936324774
- Representante: D^a Gemma Castro (DNI 01926072), Haya Real Estate, S.L.U.(SAREB)- c/ Via de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalía Edificio número 9 - 28033. MADRID
- **Descripción registral finca matriz:** No se dispone de datos.
- Título: No se dispone de datos.

- Inscripción registral: No se dispone de datos.
- Cargas y gravámenes: No se dispone de datos.

- **PARCELA 9**

Parcela n.º 9 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficie QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO metros cuadrados (588 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela 6 del polígono 7 de la que se segrega; Sur, con carretera CV-753- Camí Vell d’Altea; al Sur; al Este, parcela 16 del Polígono 7 de Rosal S.L., y al Oeste, parcela 14 del polígono 7.

Valor fiscal: 7.767,48 euros.



- **Datos Catastrales:**

- - Titular Catastral: **LA CORPORACIÓN DE RENTAS Y PATRIMONIOS**
- - NIF/CIF: B-46638755
- - Domicilio Fiscal: Calle Doctor Romagosa, 1 - 46002- Valencia
- - Representante legal: D. Manuel Moreno Olmos
 - - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 6 LG DISEMINADOS 6 (D) LA ROCA.
 - - Referencia catastral: 03011A007000060000WZ
- Superficie total de la parcela catastral: 8.626 m2 (según catastro)
- Afección a la expropiación: Parcial.
 - Superficie real afectada a expropiación: 588 m2
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 8.038 m2. (según catastro).
- **Situación de la parcela catastral:**

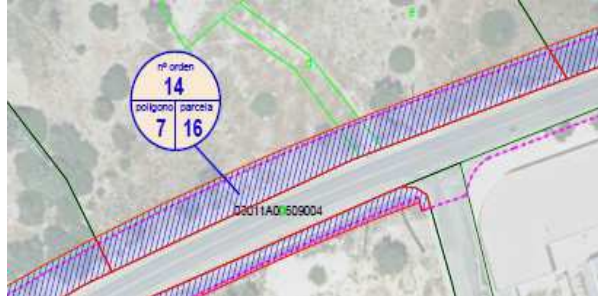


- **Datos registrales.-**
- **Titular registral:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
- CIF.: A-86602158
- Dirección: Paseo de la Castellana nº 67 -planta 8 - C.P.: 28046 -MADRID
- Correo electrónico: bonotificacioneselectronicas@sareb.es
- Teléfono/os: 936324774
- Representante: D^a Gemma Castro (DNI 01926072), Haya Real Estate, S.L.U.(SAREB)- c/ Via de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia Edificio número 9 - 28033. MADRID
- Descripción registral finca matriz: No se dispone de datos.
- Título: No se dispone de datos.
- Inscripción registral: No se dispone de datos.
- Cargas y gravámenes: No se dispone de datos.

- **PARCELA 10**

Parcela n.º 10 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficie MIL CINCUENTA Y NUEVE metros cuadrados (1.059 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela 16 del polígono 7 de la que segrega de propiedad de Rosal S.L.; al Sur, con carretera CV-753- Cami Vell d’Altea; al Este, parcela 7 del polígono 7, y al Oeste, parcela 6 del polígono 7.

Valor fiscal: 13.989,39 euros.



● **Datos Catastrales:**

● - 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.

● - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 16.

● - Referencia catastral: 03011A007000160000WG

● Superficie total de la parcela catastral: 20.382 m2 (según catastro)

● Afección a la expropiación: Parcial.

● Superficie real afectada a expropiación: 1.059 m2

● Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 19.323 m2. (según catastro).

● **Situación de la parcela catastral:**



- **Datos registrales.-**

- **Titular registral: ROSAL S.L.**

- CIF: B-96011648

- Domicilio Fiscal: C/ Cirilo Amorós, 57-planta 2 puerta 4 -46004 Valencia.

- **Descripción registral finca matriz:** RUSTICA: Veinte mil metros cuadrados en término de Alfaz del Pi, partida Albir, comprendiéndose en ellos una casa de campo con aljibe. Lindante: Norte, barranco; Sur, camino y brazal; Este, parcela propiedad de la familia Peiró Berenguer, y Oeste, herederos de Juan Beneyto Rostoll. Se segrega de la inscrita por la 4ª e la finca 2249-N, al folio 208 del libro 167.

- Título: Escritura otorgada en Valencia ante Notario D. Javier Máximo Juárez González, con el número de protocolo 1534, el diez de octubre del año dos mil once.

- Inscripción registral: Rosal S.L., es titular el pleno dominio del 100% de esta finca, según la inscripción 4ª de fecha dieciséis de enero del año dos mil quince, al folio 142, del libro 188 del término municipal de l'Alfàs del Pi, tomo 1036 del archivo. Finca n.º 19.420 de Alfaz del Pi. Código registral único: 03030000200664.

- Cargas y gravámenes: No constan.

- Dirección a afectos de notificaciones: C/ Cirilo Amorós, 57-planta 2 puerta 4 -46004 Valencia.

- Correo electrónico: 3urbanismo@3urbanismo.com

- Teléfono/os.: 606302705- 609608864- 96 352 56 55
- Representante: D. JUAN VICENTE SANCHIS NAVARRO.

- **PARCELA 11**

Parcela n.º 11 de orden del expediente municipal **BAS/1092/2020**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad y capacidad del Camí Vell d’ Altea. Carretera CV-753 en l’Alfàs del Pi”, franja de terreno inculto, sito en la partida La Angelita del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (ensanches carretera CV-753), de forma irregular, que superficialmente TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO metros cuadrados (334 m²). Sus lindes son: por el Norte, parcela 7 del polígono 7 de la que segrega; al Sur, con carretera CV-753- Camí Vell d’Altea; al Este, con parcela urbana (local comercial) de referencia catastral 4634914YH5743S0001SL, y al Oeste, con parcela 16 del polígono 7 de propiedad de Rosal S.L.

Valor fiscal: 4.412,14 euros.



- **Datos Catastrales:**
- - Titular Catastral: **OROZCO SALVA, FRANCISCA**
- NIF/CIF:
- Domicilio Fiscal:

- Representante legal:

- - Localización Catastral: Polígono 7 parcela 7.
- - Referencia catastral: 03011A007000070000WU

- Superficie total de la parcela catastral: 11.202 m2 (según catastro)
- Afección a la expropiación: Parcial.
- Superficie real afectada a expropiación: 334 m2
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 10.868 m2. (según catastro).
- **Situación de la parcela catastral:**



- **Datos registrales.-**
- **Titular registral:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
- CIF.: A-86602158
- Dirección: Paseo de la Castellana nº 67 -planta 8 - C.P.: 28046 -MADRID
- Correo electrónico: bonotificacioneselectronicas@sareb.es
- Teléfono/os: 936324774
- Representante: D^a Gemma Castro (DNI 01926072), Haya Real Estate, S.L.U.(SAREB)- c/ Via de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia Edificio número 9 - 28033. MADRID
- Descripción registral finca matriz: No se dispone de datos.
- Título: No se dispone de datos.
- Inscripción registral: No se dispone de datos.
- Cargas y gravámenes: No se dispone de datos.

• **CUADRO RESUMEN JUSTIPRECIOS EXPROPIATORIOS**

Nº	Titular expropiado	Superficie expropiada m ²	Justiprecio €		
			Valor suelo	5% afección	TOTAL
HDQS	Hdros. de JUAN BAUTISTA FUSTER FUSTER y D ^a ANGELA SUCH MENDOZA (50%), y D. JOSÉ ANTONIO FUSTER FUSTER (50%)	198	2.615,58	130,78	2.746,36
2	LA CORPORACIÓN DE RENTAS Y PATRIMONIOS S.L. (SAREB)	1.004	13.262,84	663,14	13.925,98
3	LA CORPORACIÓN DE RENTAS Y PATRIMONIOS S.L. (SAREB)	758	10.013,18	500,66	10.513,84
4	ÓRBITA SOLAR S.L.	1.604	21.188,84	1.059,44	22.248,28
5	ÓRBITA SOLAR S.L.	1.151	15.204,71	760,24	15.964,95
6	ALTEA BEACH S.L.	120	1.585,20	79,26	1.664,46
7	SUCH DEVINE S.L.	218	2.879,78	143,99	3.023,77
8	BCG GESTIÓN DE MERCADOS S.L. (SAREB)	962	12.708,02	635,40	13.343,42
9	LA CORPORACIÓN DE RENTAS Y PATRIMONIOS S.L. (SAREB)	588	7.767,48	388,37	8.155,85
10	ROSAL S.L.	1.059	13.989,39	699,47	14.688,86
11	OROZCO SALVA FRANCISCA (SAREB)	334	4.412,14	220,61	4.632,75
Totales		7.996	105.627,16	5.281,36	110.908,52

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 7.996 m², terrenos que tendrá la finalidad de poder ejecutar el proyecto de urbanización denominado **“MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN 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 las Partida La Angelita y Llano de la Sierra, del término municipal de l'Alfàs del Pi (Alicante), con una superficie de **SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS metros cuadrados (7.996 m²)**, con destino a red viaria contenida en el proyecto de urbanización denominado **“MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN L' ALFÀS DEL PI”**. Linda: Al oeste y norte con parcela 17 del polígono 1 del catastro de rustica de Benidorm y parcelas 9, 2, 10, 13, 14, 6 y 16 del catastro de rustica de l'Alfàs del Pi; Al sur, con parcela 4 y 132 del polígono 6 del catastro de l'Alfàs del Pi (Ctra CV-753-Cami Vell d'Altea, enmedio) y al Este con 7 del polígono 7 del catastro de rustica de l'Alfàs del Pi .

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 proyecto de obras denominado **“MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN 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 obras de **“MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMI VELL D' ALTEA CV 753 EN L' ALFÀS DEL PI”**. Las obras tienen como objeto fundamental, la mejora la accesibilidad a la zona urbana del Albir, desde el límite de nuestro término municipal con el vecino t.m. de Benidorm. Se incluye la urbanización, el tránsito peatonal y ciclista (ahora inexistentes), mediante la creación de aceras y carril bici, en la actuación proyectada.

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 urbanísticas 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 4 de agosto de 2020, al aprobar definitivamente el proyecto técnico de obras denominado "Mejora de la movilidad y capacidad del camí Vell d' Altea. Carretera CV-753 en l 'Alfàs del Pi", redactado por D. Fernando Riera Santonja en calidad de Ingeniero Técnico de Obras Públicas e Ingeniero Civil, cuyo presupuesto total asciende a la cantidad de 946.477,02 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 155 de agosto de 2020 (expediente municipal PROY/4/2020).



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO L'ALFÀS DEL PI

7152 PROY/4/2020. MEJORA DE LA MOVILIDAD Y CAPACIDAD DEL CAMÍ VELL D'ALTEA CV-753.

EDICTO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 4 de agosto de 2020, ha sido aprobado definitivamente el proyecto de construcción "Mejora de la movilidad y capacidad del camí Vell d'Altea CV-753 en l'Alfàs del Pi", redactado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Fernando Riera Santonja, cuyo presupuesto total asciende a la cantidad de 946.477,02 euros(IVA incluido).

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 174.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse ante el órgano municipal que lo ha dictado, recurso de reposición en el plazo de un mes, a partir de la publicación del acuerdo, o ser impugnado directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En l'Alfàs del Pi, a 11 de agosto de 2020, EL ALCALDE-PRESIDENTE, Fdo.:
Vicente Arques Cortes.

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 proyecto de obras públicas de primera necesidad e importancia ciudadana, como es la habilitación del tránsito peatonal y ciclista de una carretera (la CV-753) altamente concurrida, que es la vía de principal conexión del Albir con el vecino municipio de Benidorm. Desde el punto de vista de la imagen y escena urbana, el actual estado de la carretera (hasta su conexión con la zona urbana del Albir), deja mucho que desear, al encontrarse todos los terrenos adyacentes a la carretera en total estado de abandono.

Por demás, el citado proyecto de obras, dispone para su ejecución del oportuno informe favorable emitido con fecha 14 de julio de 2020 (RGE 2020004776), por parte del titular de la carretera CV-753, Excmá Diputación Provincial de Alicante.

9. JUSTIPRECIO. OCUPACIÓN E INSCRIPCIÓN 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 último, 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 aprecio 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 Topógrafo municipal, El Jefe del Área de Urbanismo,