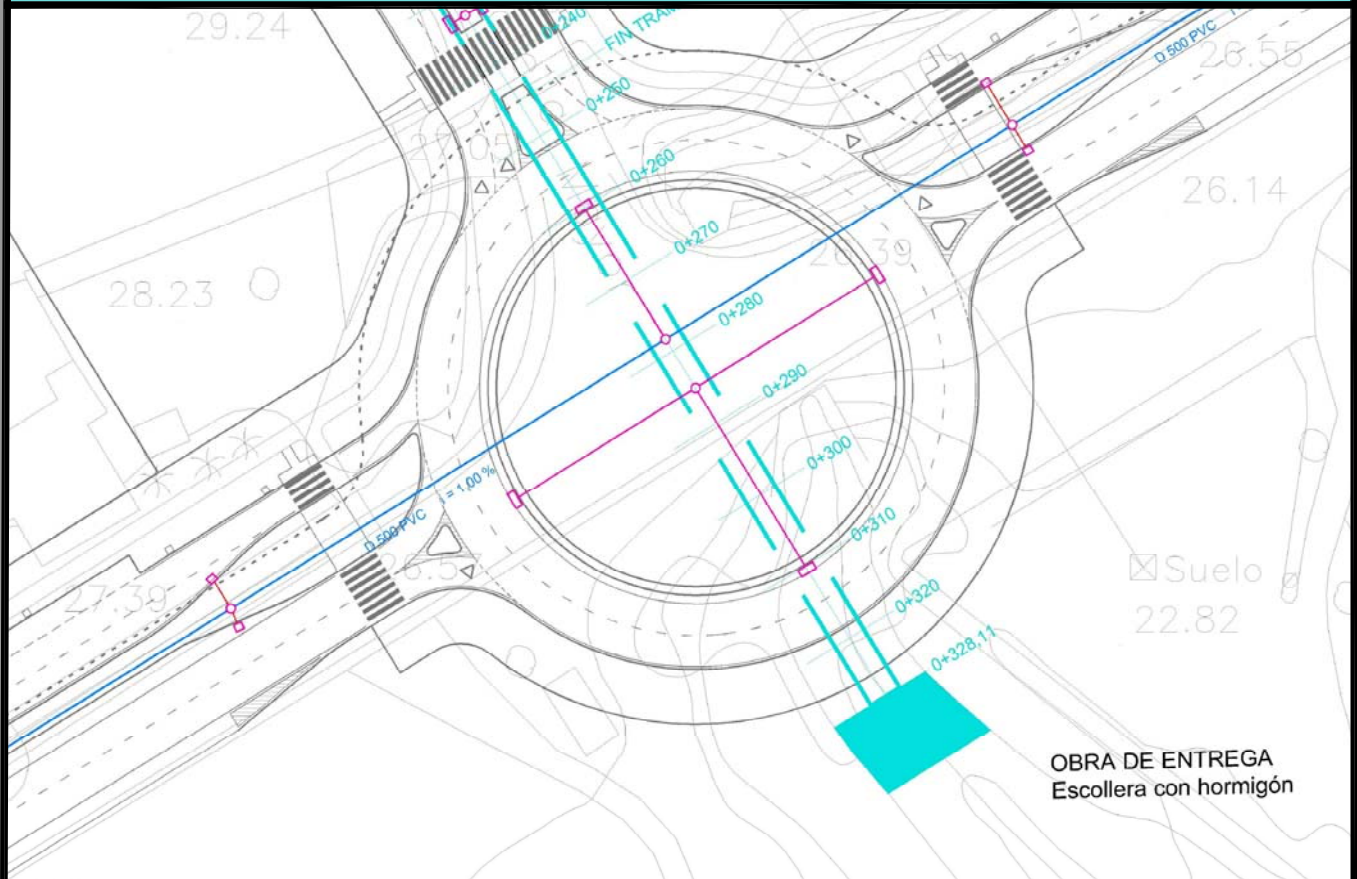


AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA ROTONDA DE ACCESO Y DEL ENCAUZAMIENTO

SECTOR PP-33 BULEVAR 3
LA MARINA CONSTRUCCIONES, S.A.

MARZO DE 2016

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP-33 "BULEVAR 3", DEL SUELO URBANIZABLE TERCIARIO DEL PLAN GENERAL

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA ROTONDA DE ENTRADA Y EL ENCAUZAMIENTO

INDICE DEL DOCUMENTO

I.- MEMORIA	2
1.- INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES	2
2.- OBJETO Y FINALIDAD	5
3.- LEGITIMACIÓN EXPROPIATORIA: DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA DEL FIN A QUE HA DE AFECTARSE EL OBJETO EXPROPIADO	6
4.- NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS BIENES A EXPROPIAR	6
5.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO	7
6.- ÁMBITO SUJETO A EXPROPIACIÓN	8
7.- NORMAS Y CRITERIOS PARA LA VALORACION	9
7.1. Marco legal	9
7.2. La red primaria o estructural y la posibilidad de pago en especie	11
7.3. Conclusiones	13
8.- VALOR DEL SUELO RURAL	14
8.1. Método e hipótesis de cálculo	14
8.2. Cálculo de la renta de la explotación	15
8.3. Cálculo del valor del suelo con pago en especie	22
9. VALOR DEL VUELO	23
II.- RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE PROPIETARIOS, BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR	24
II.1. Finca nº 1	24
II.2. Finca nº 2	27
II.3. Finca nº 3	30
II.4. Finca nº 4	33
III.- RESULTADO DE LA EXPROPIACIÓN	36
III.1. Finca nº 1	36
III.2. Finca nº 2	37
III.3. Finca nº 3	38
III.4. Finca nº 4	39
III.5. Tabla resumen	40
IV.- PLANOS	42
Plano nº 1. Situación respecto al planeamiento vigente	42
Plano nº 2. Obras a ejecutar	42
Plano nº 3. Fincas afectadas por la expropiación	42

I.- MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES

En desarrollo del Plan General, el Pleno del Ayuntamiento de 15 de abril de 2004, en sesión ordinaria, acordó la programación por gestión indirecta del sector PP-33, "Bulevar 3", adjudicando la condición de Agente Urbanizador a la mercantil INVESTJONIA, S.L. para desarrollar la Alternativa Técnica propuesta, con las modificaciones contenidas en dicho acuerdo de programación. El referido acuerdo se publicó por medio de Edicto inserto en el BOP número 57 de 10 de marzo de 2005. Dicha condición fue ratificada mediante Acuerdo Plenario de 17 de enero de 2008.

Tras las modificaciones referidas y la correspondiente firma del Convenio entre el Agente Urbanizador y el Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa, se presentó el Proyecto de Urbanización, habiéndose aprobado en sesión de Junta de Gobierno Local de 6 de febrero de 2006, habiéndose publicado en el DOGV 5.253 de 8 de mayo de 2006

Presentado el Proyecto de Reparcelación, y tras haber efectuado los propietarios y demás interesados en el Expediente las correspondientes alegaciones, el Proyecto fue objeto de Informe Jurídico en fecha de 15 de diciembre de 2008, de Informe Técnico con fecha de 23 de enero de 2009 y de Informe de Valoraciones de fecha 4 de febrero de 2009. En fecha de 21 de abril de 2009 se emitieron sendos Informes Técnico y Jurídico que han servido de base para la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En virtud de acuerdo de Junta de Gobierno Local de 22 de abril de 2009 se aprobó dicho Proyecto de Reparcelación, requiriendo al Agente Urbanizador para la presentación de un ejemplar con las subsanaciones referidas en los Informes Técnico y Jurídico de 21 de abril de 2009.

La mercantil LA MARINA CONSTRUCCIONES, S.A., ostenta actualmente la condición de Agente Urbanizador del sector de suelo urbanizable industrial PP-33 Bulevar 3, del Plan General de La Vila Joiosa, por cesión de la condición de Agente Urbanizador por parte de la mercantil INVESTJONIA, S.L., a favor de esta, ratificada por el Pleno del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, de fecha 20 de octubre de 2011.

Actualmente, el sector se encuentra en ejecución de las obras de urbanización, tras la firma del Acta de Replanteo, en fecha 5 de mayo de 2011.

Dentro del presupuesto aprobado con el Programa, constan los siguientes conceptos:

CONCEPTO	COSTE, €	OBSERVACIONES
PEC Obras de urbanización	6.766.915,27	PEM + GGC Y BIC (19%)
Honorarios Técnicos totales	481.939,93	
Honorarios de seguimiento municipal	25.736,05	
Notaría, Registro, etc	32.129,33	
Gastos Financieros	106.371,70	
Canon ecológico	29.903,96	
Canon para mejora del litoral	81.034,58	
Canon urbanización Bulevar Comarcal	344.427,60	
Beneficio Agente Urbanizador	376.929,12	
TOTAL SUMA	8.245.387,54	IVA no incluido

De acuerdo con el Programa aprobado, existe una partida de 344.427,60 €, destinada Canon de urbanización de Bulevar Comarcal.

El importe del canon fue fijado o calculado en el momento de la aprobación del Programa, por acuerdo plenario de 17 de enero de 2008, y publicado en el BOPA nº 53, de fecha 13 de marzo de 2008.

En fecha 10 de febrero de 2014, LA MARINA CONSTRUCCIONES SA, solicita al Ayuntamiento, la sustitución de la cuantía económica del canon por la ejecución de las obras de urbanización en el bulevar comarcal, o antigua carretera nacional 332, con la ejecución, entre otras, de una nueva rotonda de acceso, a la altura del enlace actual en T, de acceso al sector y al Hospital Comarcal.

Por acuerdo de Pleno, de fecha 20 de marzo de 2014, se estima la solicitud, aprobando la ejecución de dichas obras; y requiriendo al Urbanizador para que incoe el instrumento de gestión urbanística que viabilice la disposición de los terrenos necesarios que permitan la ejecución de las obras de urbanización complementarias que se proponen y que deberán definirse en el Proyecto de Urbanización que a los efectos se redacte.

En fecha 22 de enero de 2016, se publica en el DOCV nº 7703, el sometimiento a información pública del Proyecto Modificado de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3, a instancias de LA MARINA CONSTRUCCIONES SA, que incorpora la definición técnica de las obras de urbanización en el bulevar comarcal, o antigua carretera nacional 332, con la ejecución, entre otras, de una nueva rotonda de acceso, a la altura del enlace actual en T, de acceso al sector y al Hospital Comarcal.

Sin embargo, actualmente no se dispone de todos los terrenos necesarios que permitan la ejecución de la nueva rotonda, y además hay que ejecutar la parte final del encauzamiento del barranco de Hércules, razón por la cual se redacta el presente proyecto de expropiación.

2.- OBJETO Y FINALIDAD

De conformidad con los antecedentes expuestos, es objeto del presente documento la expropiación de los terrenos destinados a la realización del citado acceso, en la parte coincidente con el proyecto modificado de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3.

Una gran parte de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda son ya parte del dominio público, y fueron obtenidos en su día por la propia reparcelación del sector PP-33, y el resto, eran suelos de dominio público de la antigua carretera nacional 332.

Sin embargo, existen dos porciones de terrenos, situadas en el ámbito sur de la rotonda prevista, que son de titularidad privada, y se ven afectados por este proyecto de expropiación.

Esta rotonda, junto con el resto del bulevar comarcal, forma parte de la Red Primaria o Estructural, definida en el Plan General vigente.

Por otra parte, con motivo de la tramitación, ante la Confederación Hidrográfica del Júcar, del proyecto que deriva en la autorización para la urbanización del sector PP-33 BULEVAR 3, en zona de policía de cauces públicos (río Torres y barranco de Hércules), en el término municipal de La Vila Joiosa, y que supone el encauzamiento del Barranco de Hércules, es necesaria la ampliación de la expropiación para la ejecución de este y de la obra de entrega necesaria para evitar la erosión del cauce, todo ello de acuerdo con el informe del Organismo de cuenca, de fecha 17/09/2012, RS 19517, NR 2012AZ0034. Este proyecto forma parte del proyecto modificado de la urbanización.

Por tanto, la finalidad de este documento, es la obtención de los terrenos necesarios para la ejecución de la rotonda y del final del encauzamiento del barranco de Hércules.

3.- LEGITIMACIÓN EXPROPIATORIA: DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA DEL FIN A QUE HA DE AFECTARSE EL OBJETO EXPROPIADO

Para proceder a la expropiación forzosa, resulta indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin al que haya de afectarse el objeto expropiado. Dicha declaración legitima a la Administración para resolver sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que resulten estrictamente indispensables para la consecución de dichos fines.

Respecto de la utilidad pública, como requisito previo necesario para la expropiación, el artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 en vigor, determina lo siguiente:

"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".

El acuerdo de Pleno de fecha 20 de marzo de 2016, por el que el Ayuntamiento de La Vila Joiosa, autoriza la sustitución del canon y aprueba la ejecución de la rotonda, y la aprobación y autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, del proyecto de encauzamiento del Barranco de Hércules, justifica y legitima la presente expropiación, ya que conlleva la declaración de utilidad pública de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley de Expropiación Forzosa.

4.- NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS BIENES A EXPROPIAR

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, declarada la utilidad pública o el interés social del fin al que ha de afectarse el objeto expropiado, la administración debe resolver sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación.

A tal efecto, se debe formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que se considere de necesaria expropiación.

Se incorpora como anexo, formando parte de este mismo proyecto de expropiación, la relación concreta e individualizada descriptiva de todos los aspectos, material y jurídico, de los bienes de necesaria expropiación en este caso.

5.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

El procedimiento expropiatorio viene regulado en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en su Reglamento aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

Como se ha expuesto, declarada la utilidad pública o interés social, implícita en la aprobación del proyecto de obra, se ha de formular la relación concreta e individualizada de propietarios y bienes que resulten afectados por la ejecución del mismo que se contiene en el presente proyecto expropiatorio.

En la citada relación se describen los aspectos, materiales y jurídicos de los bienes o derechos que se consideren de necesaria expropiación, previa consulta de los archivos y registros administrativos y públicos necesarios.

El Proyecto de Expropiación, que incluye la citada relación de bienes y derechos, debe someterse a la aprobación del Pleno de la Corporación, abriéndose un período de información pública por plazo mínimo de quince días, mediante publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y en uno de los diarios de mayor circulación y se procederá a la notificación individual a cada uno de los afectados que aparezcan en el expediente.

Los titulares de derechos afectados por la expropiación podrán, durante este plazo, aportar cuantos datos permitan la rectificación de los posibles errores que se estimen cometidos en la relación. A los solos efectos de la subsanación de errores en la descripción material y legal de los bienes cualquier persona natural o jurídica podrá alegar y ofrecer cuantos antecedentes o referencias sirvan de fundamento para las rectificaciones que procedan.

A la vista de las alegaciones formuladas, el Pleno de la Corporación resolverá sobre la necesidad de ocupación, admitiendo o desestimando estas y aprobando con carácter definitivo el Proyecto de Expropiación que contiene la relación de bienes y derechos, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afecta la expropiación, y designando nominalmente a los interesados con los que hayan de entenderse los sucesivos trámites.

Dicho Acuerdo se publicará en la forma prevista en el artículo 18 de la Ley de Expropiación Forzosa y además habrá de notificarse individualmente a cuantas personas aparezcan como interesados en el procedimiento expropiatorio.

6.- ÁMBITO SUJETO A EXPROPIACIÓN

El ámbito objeto de esta expropiación, de acuerdo con el Plan General vigente, tiene la siguiente clasificación:

- El ámbito estricto de la rotonda, está clasificado como suelo no urbanizable, que pertenece a la Red Primaria o Estructural de viario.
- El ámbito estricto del encauzamiento del barranco de Hércules y de la obra de entrega, está clasificado como suelo urbanizable pormenorizado, sector PP-17, y calificado como terciario.

Concretamente, la superficie del ámbito expropiable es de 1.353,14 m², según mediciones realizadas, y corresponden a:

- El ámbito estricto de la rotonda y los taludes necesarios para su construcción.
- El ámbito estricto del encauzamiento del barranco de Hércules y de la obra de entrega.

7.- NORMAS Y CRITERIOS PARA LA VALORACION

7.1. MARCO LEGAL

La normativa legal aplicable a efectos de proceder la valoración de los bienes y derechos, es la contenida en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. Además, la valoración se debe realizar por aplicación del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que entró en vigor el día 10 de noviembre de 2011.

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 21.2.b), las valoraciones deben referirse al momento de iniciación del expediente del justiprecio individualizado.

Por otra parte, el art. 12 nos indica las situaciones en que se puede encontrar el suelo a efectos de aplicación de la Ley, indicando:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

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.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento."

Por lo que respecta al criterio general de valoración, el artículo 22 señala que:

"1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

*3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.
..."*

Por lo tanto, la situación básica del suelo a expropiar es la de suelo rural, de acuerdo con los preceptos de la ley del suelo.

REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO

De acuerdo con los artículos 8 y 9 del Reglamento, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

Se entiende por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

Se entiende por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Actualmente ninguna de las fincas objeto de expropiación tiene cultivos, por lo que aplicamos el criterio de cálculo de la renta potencial sobre todas las fincas, que será aquella que se pueda atribuir a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción y por ello se calculará al igual que el entorno, donde predominan las explotaciones de cítricos.

El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores se corregirá al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 del Reglamento.

7.2. LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL Y LA POSIBILIDAD DE PAGO EN ESPECIE

De acuerdo con el artículo 16 del Plan General vigente, referido a la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas, este determina la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público que tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Dicha red comprende dotaciones que, aun no estando al servicio de toda la población sino de sectores o ámbitos concretos, sin embargo, tienen un papel condicionante en la actual y futura estructura urbana.

Integran la red primaria o estructural de dotaciones públicas los siguientes elementos: la infraestructura viaria, el sistema de espacios libres y parques públicos, el sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias y la infraestructura y redes de servicios.

Su titularidad es en unos casos supramunicipal, en otros casos municipal, y en casos singulares de carácter privado.

De acuerdo con el artículo 16 del Plan General vigente, referido a Incentivación de las reservas y transferencias de aprovechamientos. Se establece un mecanismo incentivador de las cesiones anticipadas, mediante las reservas de aprovechamiento por los titulares de los suelos dotacionales, tanto los primarios como los secundarios, que no precisen ser reparcelados para su utilización pública, fundamentalmente los ubicados en suelo urbano, y los estructurales externos en el urbanizable.

A los titulares que reserven estos aprovechamientos (artículo 77 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), les será reconocido el derecho preferencial, por riguroso orden en la efectiva reserva de aprovechamiento, para su materialización en las Unidades de Ejecución que vayan siendo gestionadas.

A los titulares de sistemas estructurales no adscritos a ningún sector se les reconocerá el aprovechamiento tipo promedio de estos suelos, especificado en el cuadro de gestión del aprovechamiento tipo.

A los efectos de determinar la paridad entre suelos de distinta clasificación, situación y aprovechamiento, se tomarán como coeficientes de homogeneización, los recogidos en memoria justificativa.

7.3. CONCLUSIONES

Los suelos objeto de la presente expropiación, tienen la situación básica de suelo rural, y urbanísticamente o bien forman parte de un sector urbanizable, el sector PP-17, o en su caso, forman parte de la Red Primaria o Estructural de viario definida en el Plan General. El sector PP-17 no está urbanizado.

De acuerdo con la ficha urbanística del sector PP-17, este debe obtener para su desarrollo, un total de 48.363 m² de Sistemas Estructurales Externos, y siendo como es un sector de uso terciario apoyado en la antigua carretera nacional 332, o bulevar comarcal, y teniendo en cuenta que será la rotonda que se va a construir su principal acceso (junto con la rotonda del Torres), es más que adecuado, que se establezca un mecanismo mediante reservas de aprovechamiento para los titulares de los suelos afectados por esta expropiación, formando parte de los Sistemas Estructurales Externos.

Por tanto, a efectos de valoración, se seguirá el criterio de renta potencial de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones, estableciendo la posibilidad alternativa de hacer efectiva una reserva de aprovechamiento en el sector PP-17 del Plan General.

En el caso de los terrenos que directamente están dentro del ámbito del sector PP-17, se valorarán con el mismo criterio, estableciendo también la posibilidad alternativa de hacer efectiva una reserva de aprovechamiento.

A efectos de valorar el pago en especie de los terrenos objeto de expropiación, tenemos pues dos casos:

- Suelos enclavados en la Red Estructural, por tanto, con destino a infraestructuras municipales.
- Suelos enclavados en Suelo Urbanizable, sin gestionar, sector PP-17.

A efectos de valorar el pago en metálico de los terrenos objeto de expropiación, tenemos la situación básica de suelo rural.

8.- VALOR DEL SUELO RURAL

8.1. MÉTODO E HIPÓTESIS DE CÁLCULO

En el caso de suelo en situación de rural, que nos ocupa, los terrenos han de valorarse mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, calculada conforme se dispone en los artículos 9 y 11 del Reglamento.

Los terrenos afectados por la expropiación, actualmente no tienen explotación agrícola alguna, por lo que habrá que calcular su valor en función de la naturaleza probable de la explotación, según la condición de regadío de los terrenos, en función del emplazamiento y de sus condiciones propias, las explotaciones potenciales posibles a considerar en la valoración.

Analizando los terrenos del entorno, en la zona predomina el cultivo de regadío de cítricos, por lo que, en función del emplazamiento de los terrenos, y de sus condiciones propias, las explotaciones potenciales posibles a considerar en la valoración según la condición del suelo serán:

REGADÍO

CÚLTIVO DE CÍTRICOS

De acuerdo con el apartado II de este proyecto, las superficies a expropiar de las fincas, serán:

• FINCA nº 1, superficie a expropiar:	125,33 m ² .
• FINCA nº 2, superficie a expropiar:	11,70 m ² .
• FINCA nº 3, superficie a expropiar:	949,36 m ² .
• FINCA nº 4, superficie a expropiar:	266,75 m ² .
SUPERFICIE DE EXPROPIACIÓN TOTAL:	1.353,14 m²

8.2. CÁLCULO DE LA RENTA DE LA EXPLOTACIÓN

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos del Reglamento, las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.

8.2.1. Cálculo de la renta: R

De acuerdo con el art. 9 del Reglamento, la renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

De acuerdo con la renta de capitalización, el valor de los bienes es función o directamente al rendimiento que genera. Para ello, se evalúan rentas futuras y se deben actualizar. Se actualizan las ganancias, entendidas como la diferencia entre ingresos y costes.

En el caso de cultivos de cítricos de regadía, los cinco primeros años las ganancias son negativas, ya que los costes son mayores que los ingresos. El valor máximo de los ingresos se produce entre el año 5 y el año 25, cuando los ingresos alcanzan el máximo rendimiento.

Los años 3 y 4 tienen un rendimiento productivo entre el 25 y el 80%.

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agrícolas, agropecuarias o forestales, se calcula con la fórmula del artículo 13 del Reglamento, en función de las estructuras de producción propias.

Para el periodo de plena producción, se aplica:

$$V = \sum (R_n / (1+r)^n)$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R₁, R₂,... R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r₂ = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo n → ∞.

Se calcula el valor del suelo real por actualización de rentas, en bases estadísticas de la Consellería competente en materia de Agricultura.

Se adoptan ratios medios respecto al margen bruto y costes fijos para cítricos de regadío, actualizados a euros constantes del año 2014, de acuerdo con el DOCV nº 6736, de 7 de abril de 2008, utilizando como tipo de capitalización, el rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios entre 2 y 6 años.

8.2.2. Calculo de la capitalización r

De acuerdo con el artículo 12 del Reglamento, para determinar el valor del factor "r", se indican los distintos tipos de capitalización, considerando el uso y aprovechamiento de la explotación considerado, tendremos que aplicar con carácter general, r₁, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo, es decir, para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23 de la Ley del Suelo, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

Además, cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias, como es nuestro caso se utilizará como tipo de capitalización, r₂, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r₁ por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento, que es 0,61.

El rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios entre 2 y 6 años, que resulta con un valor del 0,579 %, por la Resolución de 1 de septiembre de 2015, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (BOE Nº 210, de 2 de septiembre de 2015).

$$r = 0,579 * 0,61 = 0,35319 \%$$

8.2.3. Factor de corrección por localización

De acuerdo con el art. 17 del Reglamento, hay que aplicar al valor obtenido el Factor de corrección por localización.

El factor global de localización FI, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 \leq 2$$

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u₁.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

El factor "u1" deriva de la accesibilidad a núcleos de población, resultando su valor de una fórmula matemática en la que intervienen los números de habitantes de poblaciones en un entorno de menos de 40 Kms. En este radio quedan comprendidos núcleos urbanos tan importantes como Alicante, Alcoy, Benidorm, Calpe, El Campello, Altea, Callosa, etc totalizan 641.646 de habitantes, por lo que el factor "u1", según la fórmula establecida en el art. 17, debe adoptar el valor de 1,25.

El factor "u2" se define en función de la proximidad a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril y áreas de intermodalidad, así como a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que se desarrolla, real o potencial, en los terrenos objeto de valoración. Se adopta para el cálculo de este factor que la distancia es de 41 Km, que corresponde a la distancia al aeropuerto de Alicante.

Aplicando la fórmula indicada en el Reglamento para este factor se deduce que el valor de "u2" debe ser de 1,19.

Por último, el valor "u3" tiene que ver con la ubicación en entornos de singular valor ambiental y paisajístico, por lo que se considera que no es de aplicación a este caso y, consecuentemente, se adopta el valor de 1,00 para este factor "u3".

$$FI = u1 \times u2 \times u3 \leq 2 \quad FI = 1,25 \times 1,19 \times 1,00 = 1,49$$

8.2.4. Valor final del suelo

Consideramos las siguientes hipótesis de cálculo:

Se trata de una explotación nueva, actualmente las parcelas objeto de expropiación no tienen producción. Las producciones, con una vida útil de 25 años se comportan del siguiente modo:

- Los dos primeros años no hay producción.
- El tercer año, la producción es del 25 %.
- El cuarto año, la producción es del 80 %.
- A partir del quinto año, la producción es del 100%.

Los costes, de acuerdo con los datos oficiales del Ministerio y de la Generalitat Valenciana, son de 4.787,22 €/año, que incluye gastos de plantación (2.600 €/Ha), estos últimos prorrateados en 25 años.

Para determinar los ingresos, estimamos una producción media de 30.000 Kg/Ha; y un precio de 0,25 €/Kg. Por ejemplo, en la lonja de Alicante, la variedad Nave-late, se pagaba en diciembre de 2015 a razón de entre 0,23 y 0,28 €/Kg.

Por tanto, estimamos unos ingresos anuales de 7.500 € en plena producción.

El resultado es el siguiente:

AÑO EXPLOTACIÓN	INGRESOS, €/Ha	COSTES, €/Ha	RENTA, €	$R_n/(1+r)^n$
1	0,00	4.787,22	-4.787,22	-4.770,37
2	0,00	4.787,22	-4.787,22	-4.753,58
3	1.875,00	4.787,22	-2.912,22	-2.881,58
4	6.000,00	4.787,22	1.212,78	1.195,80
5	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.665,38
6	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.656,00
7	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.646,65
8	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.637,33
9	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.628,05
10	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.618,80
11	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.609,59
12	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.600,40
13	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.591,25
14	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.582,13
15	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.573,04
16	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.563,99
17	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.554,96
18	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.545,97
19	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.537,01
20	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.528,08
21	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.519,18
22	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.510,32
23	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.501,48
24	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.492,68
25	7.500,00	4.787,22	2.712,78	2.483,91
			VALOR €/Ha	42.836,46

VALOR DEL SUELO POR M2 = 4,28 €

Se deberá tener en cuenta la localización espacial concreta y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \times FI$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

IMPLANTACIÓN DE CITRICOS DE REGADIO:

$$V_f = V \times FI = 4,28 \times 1,49 = 6,38 \text{ €/ m}^2$$

8.2.5. Premio de afección

Según el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y en su desarrollo en el artículo 47 del Reglamento de Expropiación Forzosa, además del justo precio fijado en la forma establecida en la ley, este se incrementará en un 5 por 100 como premio de afección en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

8.2.5. Valor final del suelo, por m²

El valor final del suelo, sin el premio de afección, queda:

$$\text{VALOR DEL SUELO (PAGO EN METÁLICO)} = 6,38 \text{ €}$$

8.3. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO CON PAGO EN ESPECIE

El suelo a expropiar pertenece al sector PP-17 o directamente a su Área de Reparto, en la que entrará a formar parte, como Sistemas Estructurales Externos.

De acuerdo con la Ficha del sector, extraída directamente del Plan General:

SECTOR PP-17 "BULEVAR 1"

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Pormenorizado

Calificación del suelo: Uso Terciario

Superficie bruta: 227.654 m²

Sistemas estructurales adscritos: 50.000 m² (PQL-10)

Sistemas estructurales externos: 48.363 m²

Superficie computable del sector (SCS): 227.654 m²

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0,40 m²c / m²

Aprovechamiento total: 111.062 m²t

Aprovechamiento tipo: 0,3407 m²t/m²

Por lo que resulta:

Aprovechamiento subjetivo: 0,30663 m²t/m²

Como ya se ha indicado en el apartado 7 de este proyecto, existe la alternativa de pago en especie, con la reserva de aprovechamiento del aprovechamiento subjetivo calculado anteriormente, por lo que:

VALOR DEL SUELO (PAGO EN ESPECIE) = 0,30663 m²t/m²

9. VALOR DEL VUELO

En lo que respecta al vuelo, tendremos:

VALORACIÓN CONSTRUCCIONES

Las construcciones afectadas en el presente expediente, se valoran en función de su coste de construcción actual, corregido en función de su estado de conservación. Para la determinación del mismo, se analiza el coste de construcción de las distintas unidades de obra en la zona, así como los establecidos en el propio proyecto del sector PP-33. Como criterio general, se establecen los siguientes costes:

BIEN AFECTADO	VALOR UNITARIO
Verja metálica, (€/ml)	16,76 €
Solera de hormigón, (€/m2)	9,46 €

- M2. Pavimento continuo de hormigón HM-20/B/20/I, de 10 cm. de espesor, con fibra antifisuras hormigón HM-12 Bettorfiber, endurecido y enriquecido superficialmente y con acabado rugoso, si i/preparación de la base, extendido, regleado, vibrado aplicación de aditivos, impresión curado, p.p. de juntas, lavado con agua a presión y aplicación de resinas de acabado, todo ello con productos de calidad, tipo PAVIPRINT o equivalente

Precio Unitario: 9,46 €

- M2. Suministro y montaje de valla de simple torsión galvanizada para cerramiento, de 1,50 m de altura, incluso postes, arranques, vientos, tensores y alambre necesarios, totalmente montada.

Precio Unitario: 16,76 €

VALORACIÓN DE LAS PLANTACIONES

En la zona afectada por la expropiación no existen especies arbóreas ni plantaciones destacables que merezcan su valoración.

II.- RELACIÓN INDIVIDUALIZADA DE PROPIETARIOS, BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR

La relación individualizada de las fincas afectadas:

II.1. FINCA Nº 1

DATOS CATASTRALES

Urbana. Sita en término municipal de La Vila Joiosa, junto a la antigua carretera nacional 332, con una superficie según catastro de 768 m2.

Referencia catastral: 4178604YH4647N0001XH.

Suelo sin edificar.

Superficie afectada por la expropiación: 125,33 m2, se segrean con motivo de la expropiación por afección del talud de la rotonda.

Clasificación y calificación del suelo: Suelo urbanizable de uso terciario PP-17 del Plan General.

Titular: ELS PINS 1261, S.L.; NIF: B53445052

Dirección: Calle Mayor, nº 5, 1º 03501 Benidorm (Alicante)

Localización: PL Bulevar 3 PP-33, 125 Suelo 03570 La Vila Joiosa (Alicante), resto finca origen 22.

Lindes:

- Norte: Parcela catastral 4178604YH4647N0001XH de la que se segrega y carretera nacional 332 antigua.
- Sur: Parcelas catastrales 4677801YH4647N y 4677808YH4647N.
- Este: Parcela catastral 4178604YH4647N0001XH de la que se segrega.
- Oeste: Terrenos de dominio público de la carretera nacional 332 antigua.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA Provincia de ALICANTE

E: 1/500

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4178604YH4647N0001XH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: PL BULEVAR 3 PP 33 125 Suelo

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: PL BULEVAR 3 PP 33 125 RESTO FINCA ORIGEN 22

VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

SUPERFICIE SUELO (m²): 768

TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

744,440 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y otros
 Límite zona verde
 Hidrografía

Miércoles, 2 de Marzo de 2016

DATOS REGISTRALES (EXTRAÍDOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP-33)

Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa

Tomo 1.016; Libro 482; Folio 221; Nº Finca 1.735.

Descripción: Resto de la parcela segregada con motivo del proyecto de Reparcelación del sector PP-33 La parte de la finca incluida en el ámbito del sector PP-33 tiene una superficie de 6.054,63 m².

Rústica.- Heredad en La Vila Joiosa, Paraje Almiserans de Abajo, Torres o Atalayas, con una superficie de terreno de cinco hectáreas, treinta y seis áreas, cuarenta centiáreas. Regadía denominada La Foya, con derechos a siete horas de agua del riego denominado Almisserans de Abajo, dentro de cuya finca existe una casa de don naves, planta baja y piso alto, corral cubierto y descubierto, otro corral separado y una era, todo ello de cuatrocientos metros de superficie construida. Linderos. Norte, Jaime Urrios Pérez; Sur, Marcos Vaello Loret; Este, Antonio Lloret Lloret, Mariana Lloret Esquerdo y Jaime Lloret Soler; Oeste, Josefa Esquerdo Mayor, Matías Nogueroles, Cosme Adrover Morales y Antonio Lloret Lloret.

Titular: ELS PINS 1261, S.L., por aportación a la sociedad mediante escritura otorgada en Benidorm, el 24 de julio de 2000, ante el Notario Don Fernando Planelles Chapuli.

Derechos y cargas: Las que constan en la Certificación registral de 3 de abril de 2007, con motivo del Proyecto de Reparcelación del sector PP-33.

Simultáneamente al sometimiento de información al público se solicitará Certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad. A efectos de actualizar la identificación registral de esta finca.

II.2. FINCA Nº 2

DATOS CATASTRALES

Urbana. Sita en término municipal de La Vila Joiosa, junto a la antigua carretera nacional 332, con una superficie según catastro de 27.948 m2.

Referencia catastral: 4677801YH4647N0001RH.

Suelo con superficie construida de 13.733 m2.

Superficie afectada por la expropiación: 11,70 m2, se segregan con motivo de la expropiación por afección del talud de la rotonda.

Vuelo afectado por la expropiación: 11,70 m2 de pavimento de hormigón.

Clasificación y calificación del suelo: Suelo urbanizable de uso terciario PP-17 del Plan General.

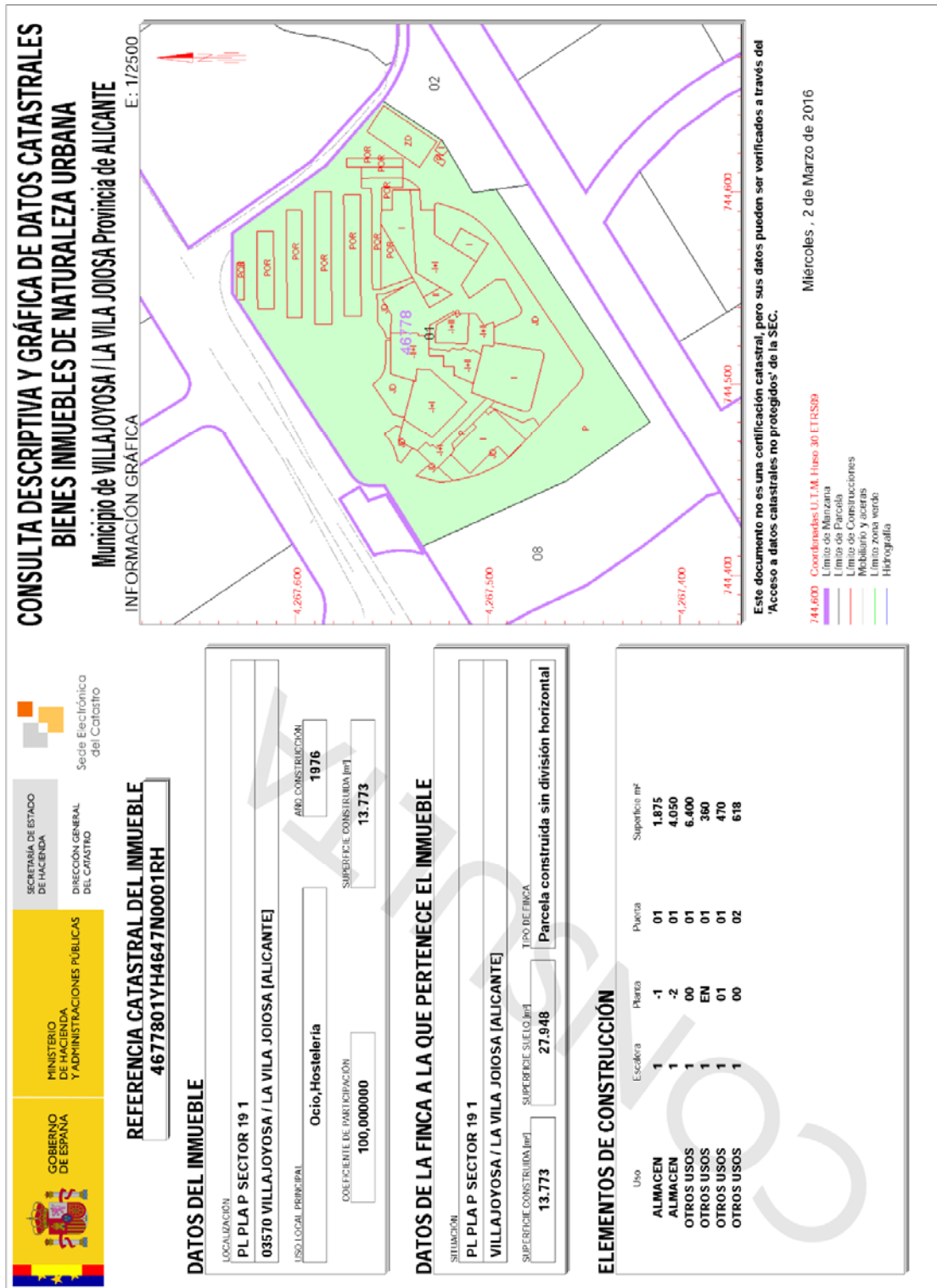
Titular: CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.; NIF: A96835350

Dirección: Calle Ribera, nº 1, Pl 01 entresuelo 1, 46002 Valencia (Valencia)

Localización: PL Pla P Sector 19 1, 03570 La Vila Joiosa (Alicante).

Lindes:

- Norte: Parcela catastral 4178604YH4647N0001XH.
- Sur: Parcela catastral 4677801YH4647N0001RH, de la que se segrega.
- Este: Parcela catastral 4677801YH4647N0001RH, de la que se segrega.
- Oeste: Parcela catastral 4677808YH4647N0001ZH.



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

144.600 Coordenadas U.T.M. Lituso 30 ETRS89
 Miércoles, 2 de Marzo de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

DATOS REGISTRALES (EXTRAÍDOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP-26)

Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa

Tomo 896; Libro 393; Folio 45; N° Finca 21.288, Inscripción 3ª.

Descripción: Resto de la parcela segregada con motivo del proyecto de Reparcelación del sector PP-26. La parte de la finca incluida en el ámbito del sector PP-26 tiene una superficie de 5.553,07 m2.

Urbana.- Parcela de terreno en el término de Villajoyosa, paraje Atalayas, comprensivo de diecisiete mil cincuenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Norte: resto de finca matriz y tierras de D. Bautista Francés Picó; Sur: tierras de Pascual Esteve Verdú, Bartolomé Morales Pérez y Vicente Orquín Soler; Este, resto de finca matriz y tierras de los Herederos de Pascual Esteve Verdú; Oeste, las de la mercantil "Velasco y González S.A.", camino en medio y en una pequeña poción, resto de la finca matriz en la zona de la estación depuradora de aguas residuales.

Titular: CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A, por compraventa según escritura otorgada ante el Notario de Villajoyosa, D. Luis Martínez Pertusa, en fecha 20.05.1999.

Derechos y cargas:

***Hipoteca** a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, en cuanto a la totalidad de pleno dominio, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel Ángel Rueda Pérez, de fecha 30 de abril de 1999, habiéndose determinado una responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, por 1.202.02,21 euros de principal, intereses ordinarios por un total de 108.182,18 euros; intereses de demora por un total de 378.637,63 euros; unas costas y gastos judiciales de 60.101,21 euros y otra cantidad por un total de 24.040,48 euros; intereses de demora durante 36 meses al 10,5% anual. Todo ello conforme a la inscripción 4ª de fecha 17 de agosto de 1999.*

***Hipoteca** unilateral a favor de la Generalitat Valenciana, en cuanto a la totalidad de pleno dominio, mediante escritura autorizada por el Notario de Villajoyosa, D. Juan Guillermo Giménez Giménez, de fecha 22 de julio de 2002, habiéndose determinado una responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, por 446.709,76 euros de principal, intereses ordinarios del 5,5% del principal al 5,5% anual; intereses de demora por un total de 163.879,23 euros; y otra cantidad por un total de 118.650,07 euros.*

Simultáneamente al sometimiento de información al público se solicitará Certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad. A efectos de actualizar la identificación registral de esta finca.

II.3. FINCA Nº 3

DATOS CATASTRALES

Urbana. Sita en término municipal de La Vila Joiosa, junto a la antigua carretera nacional 332, con una superficie según catastro de 9.630 m2.

Referencia catastral: 4677808YH4647N0001ZH.

Suelo sin edificar.

Superficie afectada por la expropiación: 949,36 m2, se segregan con motivo de la expropiación por afección de la rotonda, del talud de esta, y de la afección del encauzamiento y obra de entrega del barranco de Hércules.

Vuelo afectado por la expropiación: 217,39 m2 de pavimento de hormigón, y 42,16 ml de valla del Casino.

Clasificación y calificación del suelo: Suelo no urbanizable de Red Estructural viaria, y suelo urbanizable de uso terciario PP-17 del Plan General.

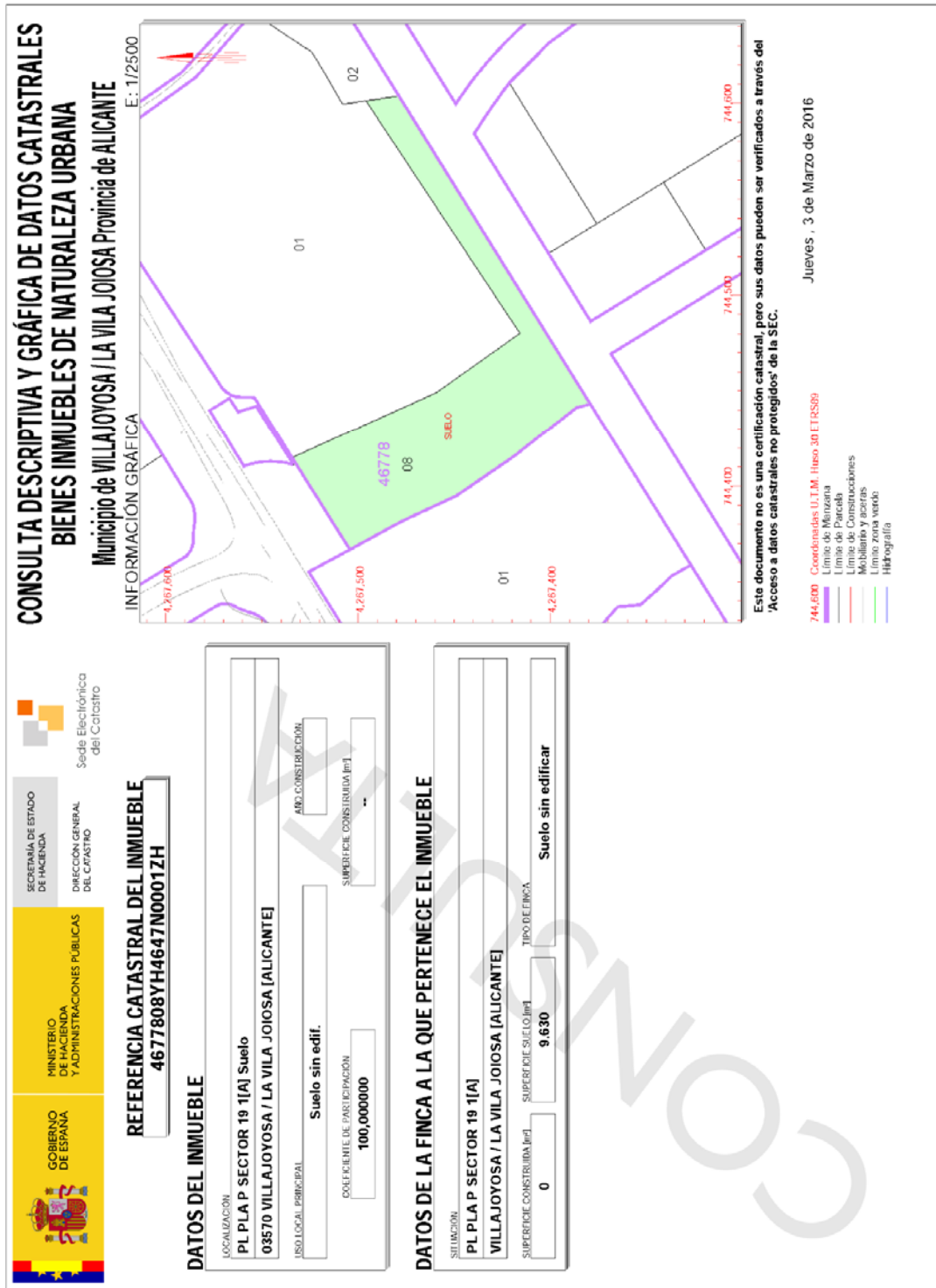
Titular: CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.; NIF: A96835350

Dirección: Calle Ribera, nº 1, Pl 01 entresuelo 1, 46002 Valencia (Valencia)

Localización: PL Pla P Sector 19 1 Suelo, 03570 La Vila Joiosa (Alicante).

Lindes:

- Norte: Terrenos de dominio público de la carretera nacional 332 antigua.
- Sur: Parcela catastral 4677808YH4647N0001ZH, de la que se segrega.
- Este: Parcela catastral 4677808YH4647N0001ZH, de la que se segrega.
- Oeste: Parcela catastral 4677808YH4647N0001ZH, de la que se segrega.



DATOS REGISTRALES (EXTRAÍDOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP-26)

Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa

Tomo 896; Libro 393; Folio 45; N° Finca 21.288, Inscripción 3ª.

Descripción: Resto de la parcela segregada con motivo del proyecto de Reparcelación del sector PP-26. La parte de la finca incluida en el ámbito del sector PP-26 tiene una superficie de 5.553,07 m2.

Urbana.- Parcela de terreno en el término de Villajoyosa, paraje Atalayas, comprensivo de diecisiete mil cincuenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Norte: resto de finca matriz y tierras de D. Bautista Francés Picó; Sur: tierras de Pascual Esteve Verdú, Bartolomé Morales Pérez y Vicente Orquín Soler; Este, resto de finca matriz y tierras de los Herederos de Pascual Esteve Verdú; Oeste, las de la mercantil "Velasco y González S.A.", camino en medio y en una pequeña poción, resto de la finca matriz en la zona de la estación depuradora de aguas residuales.

Titular: CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A, por compraventa según escritura otorgada ante el Notario de Villajoyosa, D. Luis Martínez Pertusa, en fecha 20.05.1999.

Derechos y cargas:

***Hipoteca** a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, BANCAJA, en cuanto a la totalidad de pleno dominio, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel Ángel Rueda Pérez, de fecha 30 de abril de 1999, habiéndose determinado una responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, por 1.202.02,21 euros de principal, intereses ordinarios por un total de 108.182,18 euros; intereses de demora por un total de 378.637,63 euros; unas costas y gastos judiciales de 60.101,21 euros y otra cantidad por un total de 24.040,48 euros; intereses de demora durante 36 meses al 10,5% anual. Todo ello conforme a la inscripción 4ª de fecha 17 de agosto de 1999.*

***Hipoteca** unilateral a favor de la Generalitat Valenciana, en cuanto a la totalidad de pleno dominio, mediante escritura autorizada por el Notario de Villajoyosa, D. Juan Guillermo Giménez Giménez, de fecha 22 de julio de 2002, habiéndose determinado una responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, por 446.709,76 euros de principal, intereses ordinarios del 5,5% del principal al 5,5% anual; intereses de demora por un total de 163.879,23 euros; y otra cantidad por un total de 118.650,07 euros.*

Simultáneamente al sometimiento de información al público se solicitará Certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad. A efectos de actualizar la identificación registral de esta finca.

II.4. FINCA Nº 4

DATOS CATASTRALES

Urbana. Sita en término municipal de La Vila Joiosa, junto a la antigua carretera nacional 332, con una superficie según catastro de 17.613 m2.

Referencia catastral: 4572901YH4647S0001FQ.

Suelo sin edificar.

Superficie afectada por la expropiación: 266,75 m2, se segregan con motivo de la expropiación por afección de la rotonda, del talud de esta.

Clasificación y calificación del suelo: Suelo urbanizable de uso terciario PP-17 del Plan General.

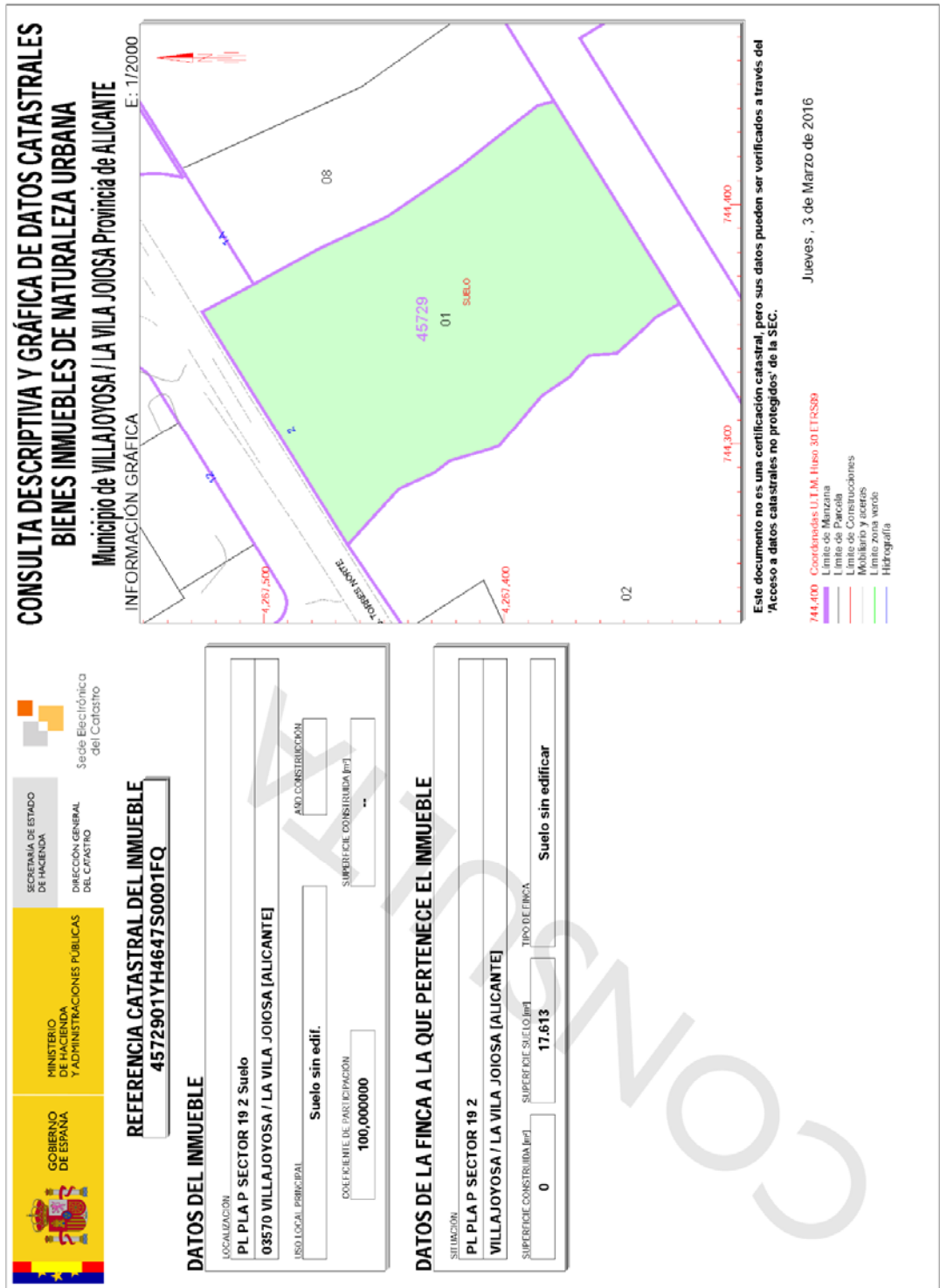
Titular: COSTA INURBAN, S.L.; NIF: B5337896

Dirección: Calle cura Ibáñez, nº 36, PI 02, 30510 Yecla (Murcia)

Localización: PL Pla P Sector 19 2 Suelo, 03570 La Vila Joiosa (Alicante).

Lindes:

- Norte: Terrenos de dominio público de la carretera nacional 332 antigua.
- Sur: Parcela catastral 4572901YH4647S0001FQ, de la que se segrega.
- Este: Terrenos de dominio público de la carretera nacional 332 antigua.
- Oeste: Parcela catastral 4572901YH4647S0001FQ, de la que se segrega.



DATOS REGISTRALES (EXTRAÍDOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP-26)

Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa

Tomo 750; Libro 294; Folio 215; N° Finca 16.783; Inscripción 14ª

Descripción: Resto de la parcela segregada con motivo del proyecto de Reparcelación del sector PP-26. La parte de la finca incluida en el ámbito del sector PP-26 tiene una superficie de 55.469,20 m2.

Rústica.- Trozo de tierra de secano y monte con varios árboles, sito en término de Villajoyosa, Partida de Torres o Atalayas y Les Cales, con una superficie después de segregación de 85.397 m2, que en parte se halla atravesada por una algüera. Linda, Norte, carretera nacional 332 de Alicante a Valencia, tierras de D. Vicente Orquín Soler, Doña Rosario Sarriá Martínez, D. Antonio Cervera Llinares y camping Sertorium; Sur, acantilados; Este, terrenos de Casino Costa Blanca S.A., D. Vicente Orquín Soler, María y Dominga Morales Ruiz, y terrenos de los señores Álvarez y Fontana; Oeste, finca origen número cuatro segregada y D. Antonio Cervera.

Titular: COSTA INURBAN, S.L.; adquirida por aportación a la sociedad, en escritura otorgada en Benidorm, ante el Notario Don Antonio Magraner Duart, en fecha 01-07-1999.

Derechos y cargas: Libre de Cargas y Gravámenes.

Simultáneamente al sometimiento de información al público se solicitará Certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad. A efectos de actualizar la identificación registral de esta finca.

III.- RESULTADO DE LA EXPROPIACIÓN

III.1. FINCA Nº 1

Referencia catastral: 4178604YH4647N0001XH.

Superficie afectada por la expropiación: 125,33 m2.

Titular:

ELS PINS 1261, S.L.; NIF: B53445052

Dirección: Calle Mayor, nº 5, 1º 03501 Benidorm (Alicante)

VALOR DE LA EXPROPIACIÓN:

A. PAGO EN METÁLICO

VALOR DEL SUELO (PAGO EN METÁLICO) = $6,38 * 125,33 =$	799,61 €
VALOR DEL VUELO (PAGO EN METÁLICO) =	0,00 €
<u>SUMA =</u>	<u>799,61 €</u>
PREMIO DE AFECCIÓN = $0,05 * 799,61 =$	39,98 €
<u>TOTAL PAGO EN METÁLICO =</u>	<u>839,59 €</u>

B. PAGO EN ESPECIE

VALOR DEL SUELO (PAGO EN ESPECIE) = $0,30663 * 125,33 =$	38,43 m2t
<u>TOTAL RESERVA APROVECHAMIENTO =</u>	<u>38,43 m2t</u>

III.2. FINCA Nº 2

Referencia catastral: 4677801YH4647N0001RH.

Superficie afectada por la expropiación: 11,70 m2, se segregan con motivo de la expropiación por afección del talud de la rotonda.

Vuelo afectado por la expropiación: 11,70 m2 de pavimento de hormigón.

Titular:

CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.; NIF: A96835350

Dirección: Calle Ribera, nº 1, PI 01 entresuelo 1, 46002 Valencia (Valencia)

VALOR DE LA EXPROPIACIÓN:

C. PAGO EN METÁLICO

VALOR DEL SUELO (PAGO EN METÁLICO) = $6,38 * 11,70 =$	74,65 €
VALOR DEL VUELO (PAGO EN METÁLICO) = $11,70 * 9,46$	110,68 €
<u>SUMA =</u>	<u>185,33 €</u>
PREMIO DE AFECCIÓN = $0,05 * 799,61 =$	9,27 €
<u>TOTAL PAGO EN METÁLICO =</u>	<u>194,60 €</u>

D. PAGO EN ESPECIE

VALOR DEL SUELO (PAGO EN ESPECIE) = $0,30663 * 11,70 =$	3,59 m2t
<u>TOTAL RESERVA APROVECHAMIENTO =</u>	<u>3,59 m2t</u>

El valor del vuelo se pagaría siempre en metálico, que asciende a la cantidad de 116,22 €

III.3. FINCA Nº 3

Referencia catastral: 4677808YH4647N0001ZH.

Superficie afectada por la expropiación: 949,36 m², se segregan con motivo de la expropiación por afección de la rotonda, del talud de esta, y de la afección del encauzamiento y obra de entrega del barranco de Hércules.

Vuelo afectado por la expropiación: 217,39 m² de pavimento de hormigón, y 42,16 m² de valla del Casino.

Titular:

CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.; NIF: A96835350

Dirección: Calle Ribera, nº 1, PI 01 entresuelo 1, 46002 Valencia (Valencia)

VALOR DE LA EXPROPIACIÓN:

E. PAGO EN METÁLICO

VALOR DEL SUELO (PAGO EN METÁLICO) = 6,38 * 949,36 =	6.056,92 €
VALOR DEL VUELO (PAGO EN METÁLICO) = 217,39* 9,46 =	2.056,51 €
42,16*16,76 =	706,60
SUMA =	<u>8.820,03 €</u>
PREMIO DE AFECCIÓN = 0,05*799,61 =	441,00 €
TOTAL PAGO EN METÁLICO =	<u>9.261,03 €</u>

F. PAGO EN ESPECIE

VALOR DEL SUELO (PAGO EN ESPECIE) = 0,30663 * 949,36 =	291,10 m ²
TOTAL RESERVA APROVECHAMIENTO =	<u>291,10 m²</u>

El valor del vuelo se pagaría siempre en metálico, que asciende a la cantidad de 2.901,27 €.

III.4. FINCA Nº 4

Referencia catastral: 4572901YH4647S0001FQ.

Superficie afectada por la expropiación: 266,75 m², se segregan con motivo de la expropiación por afección de la rotonda, del talud de esta.

Clasificación y calificación del suelo: Suelo urbanizable de uso terciario PP-17 del Plan General.

Titular:

COSTA INURBAN, S.L.; NIF: B5337896

Dirección: Calle cura Ibáñez, nº 36, PI 02, 30510 Yecla (Murcia)

Localización: PL Pla P Sector 19 2 Suelo, 03570 La Vila Joiosa (Alicante).

VALOR DE LA EXPROPIACIÓN:

G. PAGO EN METÁLICO

VALOR DEL SUELO (PAGO EN METÁLICO) = $6,38 * 266,75 =$	1.701,87 €
VALOR DEL VUELO (PAGO EN METÁLICO) =	0,00 €
SUMA =	<u>1.701,87 €</u>
PREMIO DE AFECCIÓN = $0,05 * 799,61 =$	85,09 €
<u>TOTAL PAGO EN METÁLICO =</u>	<u>1.786,96 €</u>

H. PAGO EN ESPECIE

VALOR DEL SUELO (PAGO EN ESPECIE) = $0,30663 * 266,75 =$	81,79 m ² t
<u>TOTAL RESERVA APROVECHAMIENTO =</u>	<u>81,79 m²t</u>

III.5. TABLA RESUMEN

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
 SECTOR TERCIARIO PP-33 "BULEVAR 3"
 PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA ROTONDA DE ENTRADA Y EL ENCAUZAMIENTO

FINCA	REF CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUP. EXPROPIACIÓN, m2	CONCEPTO EXPROPIACIÓN	PAGO METÁLICO, €	PAGO EN ESPECIE, m2t
1	4178604YH4647N0001XH	ELS PINS 1261, S.L.	125,33	Suelo	839,59	38,43
				Vuelo	0,00	
				TOTAL F1	839,59	38,43
2	4677801YH4647N0001RH	CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.	11,7	Suelo	78,38	3,59
				Vuelo	116,22	
				TOTAL F2	194,60	3,59
3	4677808YH4647N0001ZH	CASINOS DEL MEDITERRÁNEO, S.A.	949,36	Suelo	6.359,76	291,10
				Vuelo	2.901,27	
				TOTAL F3	9.261,03	291,10
4	4572901YH4647S0001FQ	COSTA INURBAN, S.L.	266,75	Suelo	1.786,96	81,79
				Vuelo	0,00	
				TOTAL F4	1.786,96	81,79

El valor del suelo se paga bien en metálico, o alternativamente en especie con la reserva de aprovechamiento indicada en el cuadro.

El valor del vuelo siempre se paga en metálico.

IV.- PLANOS

PLANO Nº 1. SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO Nº 2. OBRAS A EJECUTAR

PLANO Nº 3. FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

Plano 3.1. Finca nº 1

Plano 3.2. Finca nº 2

Plano 3.3. Finca nº 3

Plano 3.4. Finca nº 4

La Vila Joiosa, a 4 de marzo de 2016



Fdo. Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

FR

PP-33

ROTONDA

PP-17

AJUNTAMENT
DE LA VILA JOIOSA

Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3

Suelo urbanizable

Red Estructural: Vario

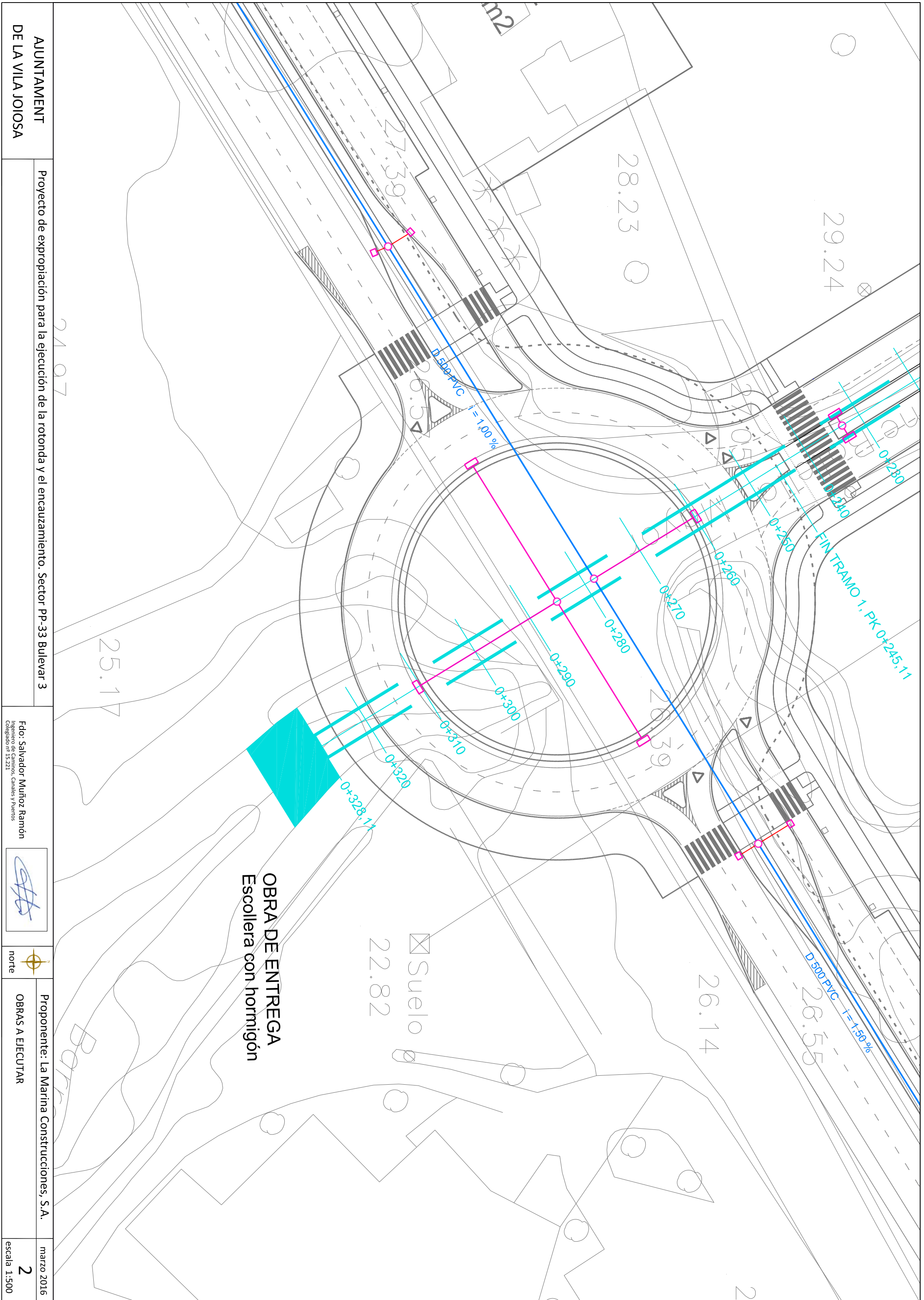
Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221



 norte

Proponente: La Marina Construcciones, S.A.
SITUACIÓN RESPECTO AL PLANTEAMIENTO VIGENTE

marzo 2016
escala 1:500
1



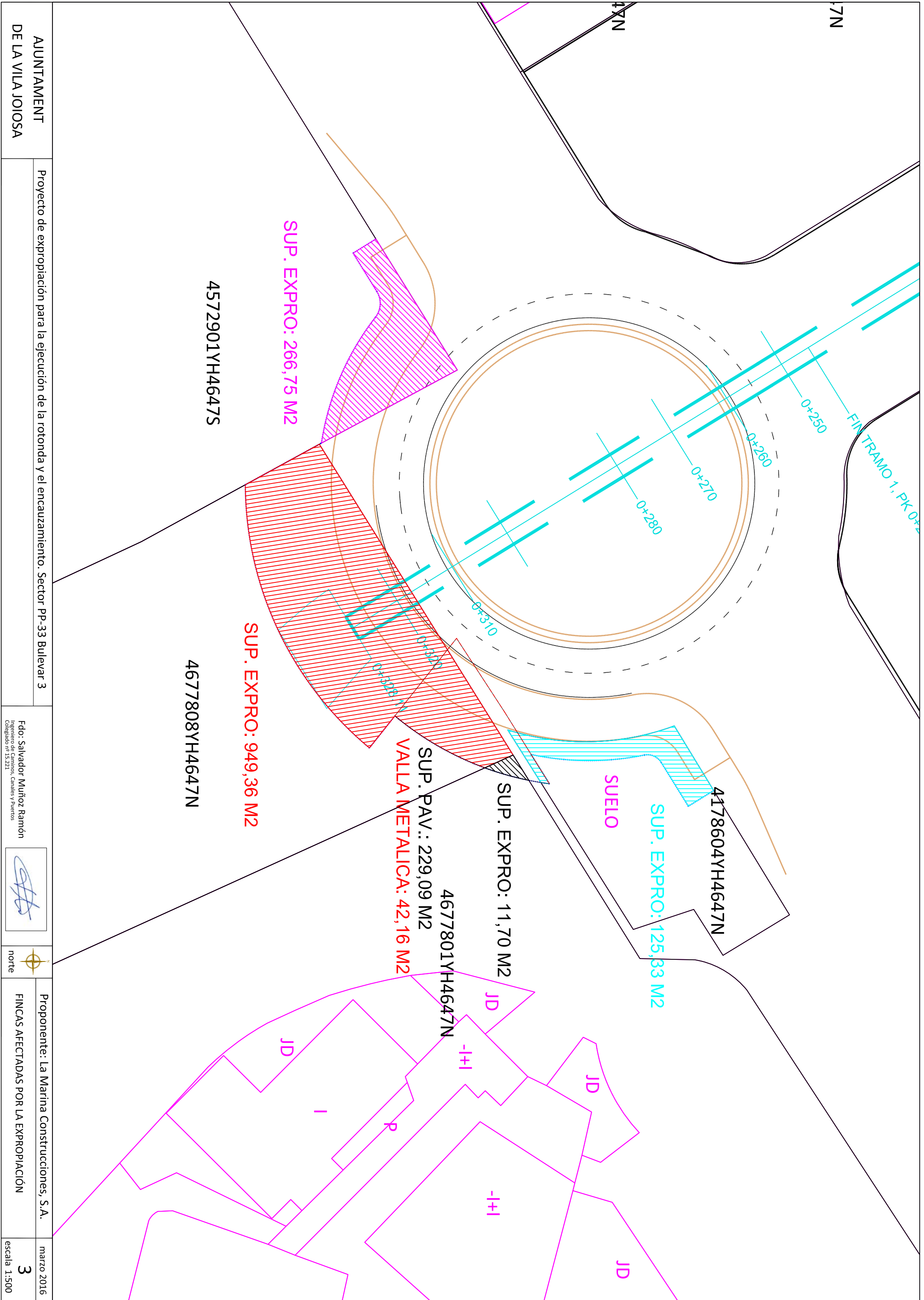
OBRA DE ENTREGA
 Escollera con hormigón

☒ Suelo

AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA	Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3	Fdo: Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221	Proponente: La Marina Construcciones, S.A. OBRAS A EJECUTAR
			marzo 2016 escala 1:500



2



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3

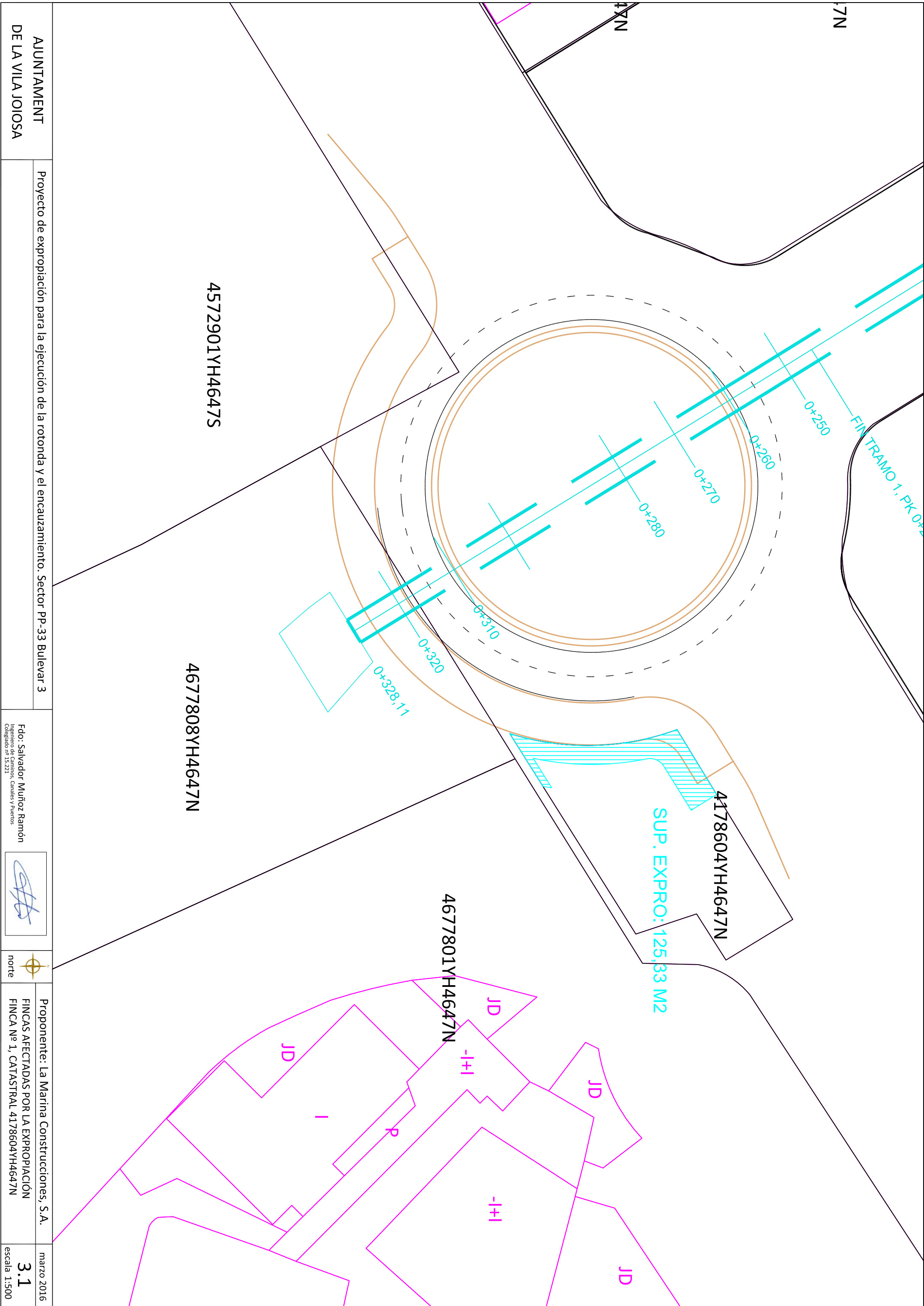
Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221



Proponente: La Marina Construcciones, S.A.
FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN

marzo 2016
escala 1:500

3



AJUNTAMENT
DE LA VILA JOIOSA

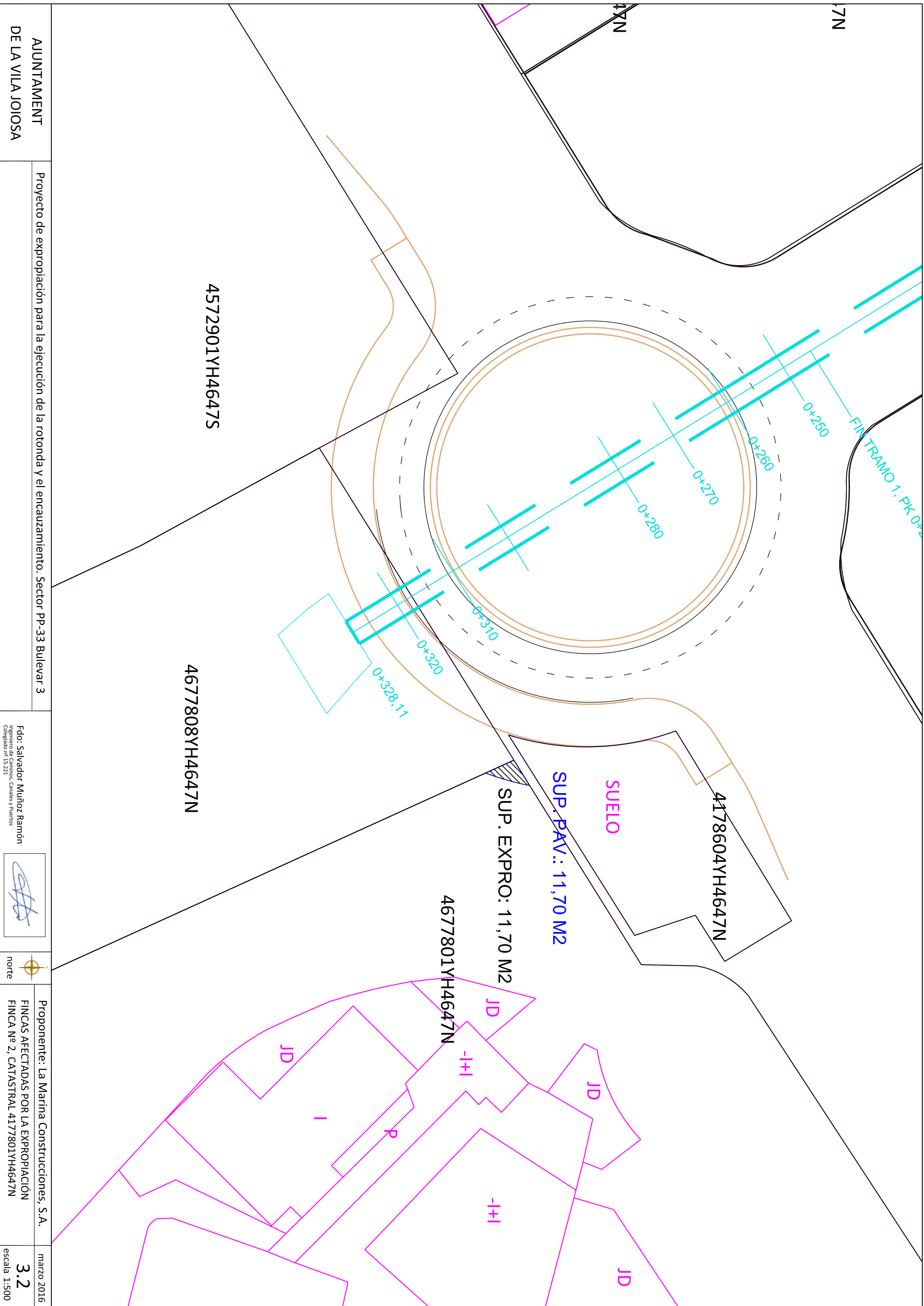
Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3

Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221



Proponente: La Marina Construcciones, S.A.
FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN
FINCA Nº 1, CATASTRAL 4178604YH4647N

marzo 2016
3.1
escala 1:500



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

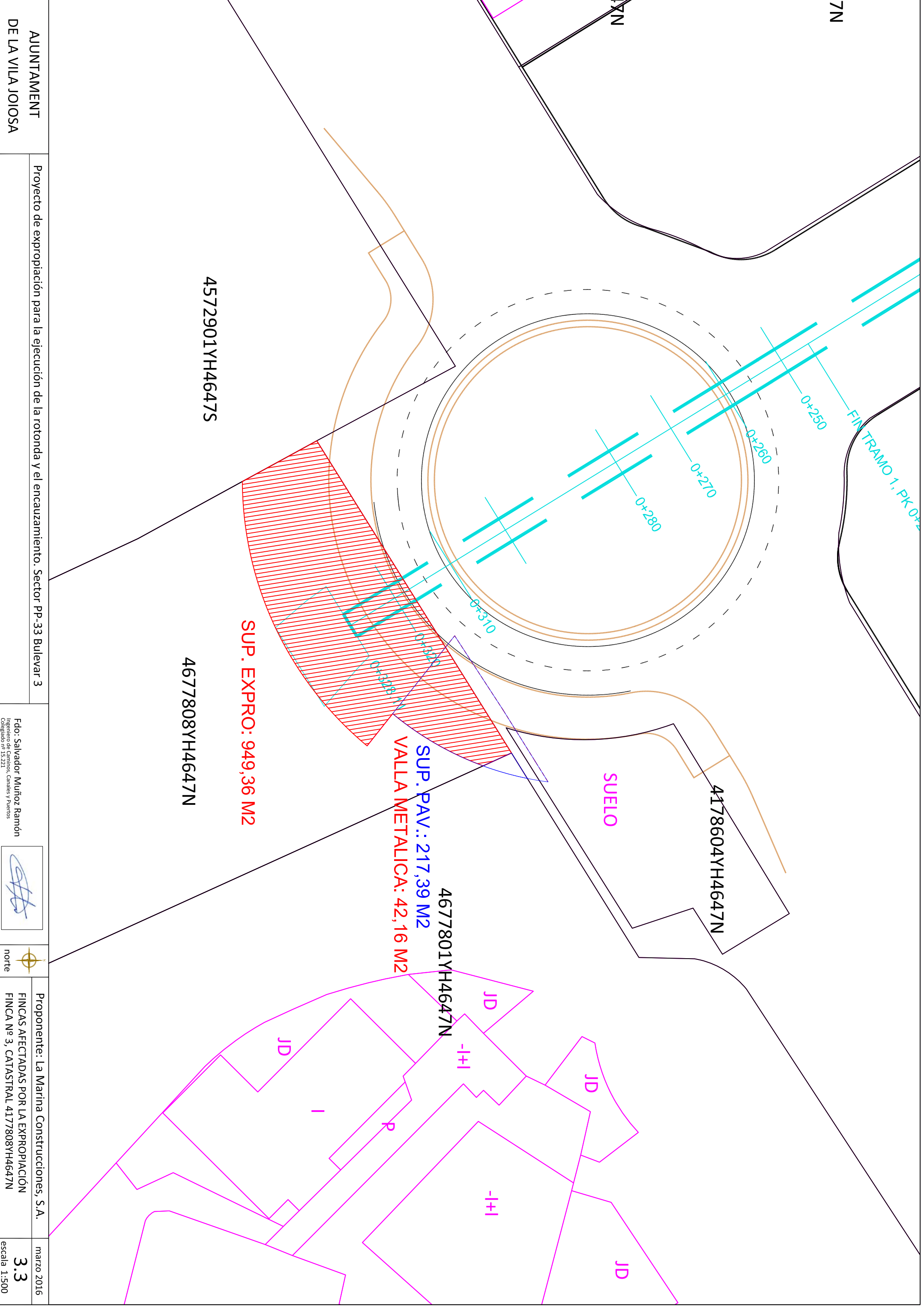
Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3

Fdo: Salvador Muñoz Ramón
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado nº 15.221



Proponente: La Marina Construcciones, S.A.
 FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN
 FINCA Nº 2, CATASTRAL 4177801YH4647N

marzo 2016
3.2
 escala 1:500



AJUNTAMENT
DE LA VILA JOIOSA

Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3

Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221



Proponente: La Marina Construcciones, S.A.
FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN
FINCA Nº 3, CATASTRAL 4177808YH4647N

marzo 2016
3.3
escala 1:500

4572901YH4647S

4677808YH4647N

SUP. EXPRO: 949,36 M2

SUP. PAV.: 217,39 M2
VALLA METALICA: 42,16 M2

4677801YH4647N

4178604YH4647N

SUELO

JD

JD

JD

JD

-I+I

-I+I

0+250

0+270

0+280

0+310

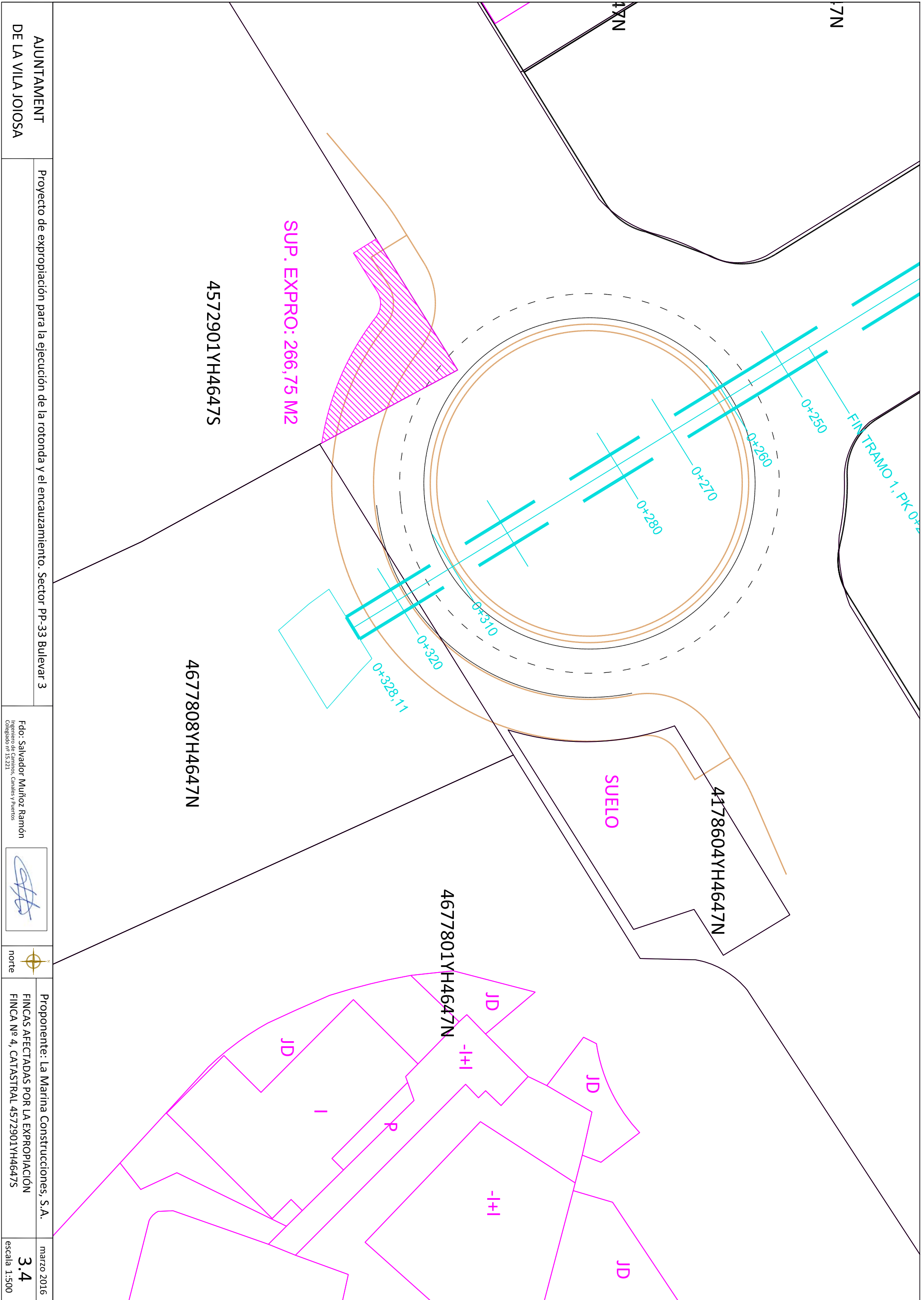
0+328

0+329

FIN TRAMO 1, PK 0+250

17N

17N



AJUNTAMENT
DE LA VILA JOIOSA

Proyecto de expropiación para la ejecución de la rotonda y el encauzamiento. Sector PP-33 Bulevar 3

Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221



Proponente: La Marina Construcciones, S.A.
FINCAS AFECTADAS POR LA EXPROPIACIÓN
FINCA Nº 4, CATASTRAL 4572901YH4647S

marzo 2016
3.4
escala 1:500