



CONVENIO EXPROPIATORIO MUTUO ACUERDO FINCA Nº 54

En la Casa Consistorial de Benidorm, a uno de febrero de dos mil veintitrés.

REUNIDOS

De una parte **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, asistido por D^a. Francisca Marín Navarro, Secretaria Accidental de dicha Corporación Municipal.

Y de otra **D^a. ENCARNACIÓN SAN NICOLÁS MARTÍNEZ**, mayor de edad, provisto de D. N.I. nº _____, con domicilio en _____.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO EXPROPIATORIO PARA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO Y DE ENTREGA DE SUELO POR MUTUO ACUERDO**, y

EXPONEN

I.- D^a. ENCARNACIÓN SAN NICOLÁS MARTÍNEZ es propietaria de la siguiente finca:

DESCRIPCION: *“RUSTICA. Trozo de tierra, de cabida de UNA HECTÁREA, VEINTIUNA AREAS, seco, con parte regadío, plantado de almendros y algarrobos, a la partida del Caragolar u Hoya de Orozco, también conocida por Marchazo o Marxassos actualmente, en término de Benidorm, lindante: Norte y Oeste, otro de herederos de José Devesa Bou; y Sur y Este, de Ignacio Orts Saval.”*

TITULO: Le pertenece el pleno dominio por título de liquidación de sociedad conyugal con carácter privativo, en escritura otorgada por el Notario de Alfaz del Pí D. Juan Carlos Alonso Navarro, en fecha 24 de julio de 2008, al número 2356 de su protocolo.

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de Benidorm, al tomo 504, libro 87, folio 5, finca registral número 9709.

CARGAS: La cesión se efectúa libre de cargas y gravámenes

II.- El Plan General Municipal de Ordenación vigente, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP nº 279 de 05-12-1990), clasifica el terreno descrito en el expositivo anterior como Suelo No Urbanizable (SNU) y calificados como TV-Transportes/Red Viaria. En consecuencia los terrenos ampliados se encuentran en una situación básica de suelo rural, de conformidad con el artículo



21.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

III.- Este Ayuntamiento ha tramitado encartado en el expediente PL-2/2017 *Proyecto de expropiación e imposición de servidumbre forzosa por tasación conjunta, para implantar la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del Enlace en el P.K. 149+600 de la CN- 332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana*, cuyo objeto es adquirir los suelos afectos para ejecutar el vial de conexión y rotonda de Enlace de la CN-332 con la Avenida de la Comunidad Valenciana, cuya relación de bienes y derechos afectados para la adquisición de los terrenos ha finalizado, produciendo los efectos previstos en la Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa (LEF) y en el artículo 112.6 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), habiendo quedado acreditado el previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración de los terrenos afectados. Por acuerdo del Pleno Municipal adoptado en fecha 30 de noviembre de 2020 se declara la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra pública.

IV.- Asimismo este Ayuntamiento ha tramitado procedimiento de evaluación ambiental del proyecto constructivo del vial y rotonda, encartado en el expediente PL-16/2017, que ha culminado con la Resolución del Director General de Medio Natural y Evaluación Ambiental de 13 de marzo de 2020 por la que se dicta Declaración de Impacto Ambiental del proyecto publicada en el DOGV N° N° 8970 de 07-12-2020. En dicha resolución se transcribe el contenido ambiental de los informes de las administraciones públicas afectadas, entre ellas el de la Dirección Territorial de Medio Ambiente de Alicante de 30-01-2018 y el de la Demarcación Forestal de la Dirección Territorial de Alicante de 28-10-2019, en los que se informa sobre la afección de la obra pública sobre la vía pecuaria “Colada de la Torreta”. Dada cuenta la afección se requiere al Ayuntamiento para la adopción de medidas que garanticen la idoneidad y continuidad del trazado de la vía pecuaria “Colada de la Torreta”, y la disponibilidad de los terrenos que aseguren la continuidad del trazado y adecuación, gestión y mantenimiento de los mismos con cargo al promotor de la obra pública.

V.- A fin de dar una solución que asegure los usos propios de ese dominio público pecuario, para obtener un informe sectorial favorable, se incoa por el Ayuntamiento expediente GE-5/2022 para adquisición del suelo afectado por la vía pecuaria, a la vista el informe emitido por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de fecha 30 de junio de 2022 se en el que se identifican los titulares afectados por la modificación del trazado de la vía pecuaria, ampliándose las expropiaciones del Proyecto de Enlace siguientes:

Nº	TITULAR	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE AFECTADA
54	Encarnación San Nicolás Martínez	9709	401
55	Vicente Ibáñez Orts	31414	74



56	Vicenta y Josefa Climent Llorens	12512/BIS	192
57	Vicente Ibañez Orts	31414	1.051
58	Josefa M y Pedro Orozco Cortés	30216	183
59	Mº Agricultura, Alimentación y M. Amb.	--	144
60	Vicente Ibañez Orts	3343	658

El Proyecto de ampliación de la expropiación se presenta por la Asistencia Técnica Municipal “Laboratorio de Arquitectura y Territorio, S.L.P.” (2022/REGING-16216-16404), en el que constan las superficies afectadas con su valoración singularizada que fija el justiprecio correspondiente a la Hoja de Aprecio del Ayuntamiento por tasación conjunta, de conformidad con lo establecido el Capítulo IV del Libro II del TRLOTU dedicado a las “Expropiaciones y ocupación directa”, artículos 108, 109, 111 y 112.

En dicho proyecto se identifica el presente Nº de Orden en la expropiación: 54. Localización. Polígono 10, Parcela 18 Marxassos Benidorm. Referencia Catastral: 03031A010000180000SP.

VI.- En el resumen de valoración de la propiedad contenido en hoja individualizada de la Finca Nº 54 obrante en el expediente, el justiprecio de la superficie afectada por la expropiación asciende a la cantidad de 509,09-€, incluido el 5% de precio de afección.

VII.- Que interesa al Ayuntamiento de Benidorm y a la parte expropiada que la expropiación de la finca antes descrita finalice de modo amistoso, mediante mutuo acuerdo, de conformidad con artículos 111.1 del TRLOTUP y 43.1 del TRLSRU, en concordancia con el artículo 24 de la LEF, que establece que la Administración y el particular podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de expropiación libremente y por mutuo acuerdo, con el procedimiento previsto en el artículo 25 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (REF), que deberá ajustarse a los trámites siguientes: a) propuesta en la que se concrete el acuerdo a que se ha llegado con el propietario; b) informe de los servicios técnicos correspondientes al valor del bien objeto de expropiación; c) fiscalización del gasto por la intervención; y finalmente, d) acuerdo del órgano competente de la Corporación Local.

VI.- Que según se desprende del informe emitido por el Arquitecto Municipal de 31 de octubre de 2022 obrante en el expediente GE-5/2022, este Ayuntamiento ha previsto un procedimiento a través del cual se desarrolla la posibilidad de llegar a acuerdos con los propietarios afectados, con idéntica metodología aplicada para el resto de los convenios expropiatorios alcanzados desde 2018, con aplicación de coeficientes correctores en función de las características naturales del suelo a expropiar. Dichos acuerdos con los propietarios suponen una sensible mejora de los justiprecios establecidos en los informes individualizados de valoración.



VII.- Conforme establece el artículo 26 del REF, el justiprecio derivado del acuerdo de adquisición entre las partes no incluye el 5% de premio de afección a que se refiere el artículo 47 de la LEF.

VIII.- Por todo ello, con el fin de agilizar el procedimiento de adquisición del suelo, y concretar el conjunto de condiciones y obligaciones urbanísticas, se establece el presente documento que otorgan las partes, con sometimiento a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: D^a. ENCARNACIÓN SAN NICOLÁS MARTÍNEZ se aviene a la expropiación por parte del Ayuntamiento de Benidorm de la superficie de 401 m² de la finca descrita en el expositivo “I” anterior, cuya concreta localización se indica en el plano de situación contenido en la hoja de justiprecio individualizada correspondiente a la finca N^o de Orden en la expropiación N^o 54 de la *Ampliación del Proyecto de expropiación e imposición de servidumbre forzosa por tasación conjunta, para implantar la obra pública de infraestructura del Proyecto de Construcción del Enlace en el P.K. 149+600 de la CN- 332 y conexión con la Avenida de la Comunidad Valenciana, Fincas 54 a 60*, cuya copia se adjunta al presente.

SEGUNDA: D^a. ENCARNACIÓN SAN NICOLÁS MARTÍNEZ cede al Ayuntamiento de Benidorm, en pleno dominio y libre de cargas, la superficie de 401 m² (CUATROCIENTOS UN METROS CUADRADOS) correspondiente a la finca descrita en el anterior expositivo “I”, comprensiva de la superficie estrictamente indispensable para el fin de la expropiación.

El destino de la finca descrita es la modificación del trazado de la vía pecuaria “Colada de la Torreta”, según proyecto técnico redactado y tramitado por el Ayuntamiento de Benidorm, renunciando expresamente al ejercicio de cualquier clase de acciones y recursos legales contra la expropiación objeto del presente Convenio.

TERCERA: D^a. ENCARNACIÓN SAN NICOLÁS MARTÍNEZ acepta como justiprecio y contrapartida de la finca, y de conformidad con la valoración del suelo y aprovechamiento derivada de los informes emitidos, la permuta del bien expropiado por el importe de 2.050,69-€ (DOS MIL CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO), conforme al informe de valoración emitido por el Arquitecto Municipal.

El justiprecio de pago por mutuo acuerdo aceptado como partidaalzada por todos los conceptos, incluye el valor del bien expropiado, libre de toda clase de gastos e impuestos, sin que proceda el pago del premio de afección, y con renuncia expresa a los intereses por demora.



Que la cantidad referida en concepto de justiprecio de pago por mutuo acuerdo aceptado, se ha hecho efectiva por la Tesorería Municipal mediante el pago por importe de 2.050,69-€ tal y como se acredita en el expediente.

CUARTA: D^a. ENCARNACIÓN SAN NICOLÁS MARTÍNEZ autoriza al Ayuntamiento de Benidorm a proceder por sí mismo a la ocupación de la finca expropiada, renunciando expresamente a ser citadas y a estar presentes en el acto de ocupación del inmueble.

Asimismo el Ayuntamiento de Benidorm toma posesión con esta fecha del terreno expropiado a título de propietario, con destino al fin referido, y libre de cargas y gravámenes.

QUINTA: En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 181 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, el convenio será sometido al trámite de información pública en el D.O.G.V, por el plazo de veinte días para formular alegaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEXTA: El presente documento deberá ser sometido a ratificación del Pleno Municipal. La validez y plena eficacia del mismo queda condicionada a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, de cuyo acuerdo se entregará la correspondiente certificación a la expropiada, poniendo fin al procedimiento de determinación y pago del justiprecio expropiatorio.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los comparecientes el presente documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados, de todo lo cual, como Secretario, doy fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA ACCTAL.

Antonio Pérez Pérez

Francisca Marín Navarro

Encarnación San Nicolás Martínez