

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS
TERRENOS AFECTADOS POR LA GLORIETA
DE ACCESO AL SECTOR S-20 “LA HOYA”,
CARRETERA CV-905, PK 8+380,
PGOU DE TORREVIEJA**

UTE “LA HOYA”

ÍNDICE

	Págs.
I. Antecedentes.....	3
II. Objeto y ámbito.	7
1. Objeto.	7
2. Ámbito.	7
III. Marco jurídico. Causa expropiandi y procedimiento legal.....	11
1.- Causa Expropiandi.	11
2.- Procedimiento.....	13
IV. Propietarios y derechos afectados.	18
V. Valoración.....	19
1. Marco legal aplicable.	19
2. Cálculo del valor del suelo.	19
3. Valoración de otros bienes y derechos.	31
3.1. Edificaciones.....	31
3.2. Plantaciones y arbolado.....	31
3.3. Derechos inscritos.....	31
4. Premio de afección.....	32
VI. Cuadro resumen.....	33
VII. Fichas individualizadas.	
VIII. Nota simple registral.....	46
IX. Planos	
Plano 1. Plano de situación y emplazamiento.	
Plano 2. Plano Catastral.	
Plano 3. Plano planta rotonda acceso Sector S-20	
Plano 4. Plano georreferenciado vértices parcela afecta por las obras de la rotonda de acceso.	

I. Antecedentes.

Por **Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja**, en sesión celebrada el **23 de julio de 2002**, se resolvió **aprobar provisionalmente el P.D.A.I. del Sector S-20, “La Hoya”**, integrado por **Expediente de Homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización**, tramitado a instancia de la Agrupación de Interés Urbanístico del indicado Sector, adjudicando la condición de urbanizador a la Unión Temporal de Empresas “La Hoya”, integrada en la actualidad por las mercantiles VILLAVIÑAS, S.L.U., CORPIC, S.L., EUROVILLAS DEL MAR, S.L., y URBANIZADORA S-14, S.L.

El **Expediente de Homologación y Plan Parcial** del Sector S-20, “La Hoya”, fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de fecha **18 de agosto 2009** (BOPA núm. 201, de 22 de octubre 2009, y reseña en el D.O.G.V. núm. 6.301, de 1 de julio de 2010).

El expresado Expediente de Homologación y Plan Parcial previó la conexión viaria del citado Sector S-20, “La Hoya”, con la CV-905, mediante dos glorietas circulares de acceso, una de las cuales, denominada “Noroeste”, es la que motiva el presente Proyecto de Expropiación, circunscrito a los terrenos externos al denominado Sector S-20, que no se encuentran ya afectos al dominio público de la citada carretera, sobre los que se superpone dicha glorieta de acceso. En tal sentido, se ha de tener en cuenta que la **ficha de planeamiento y gestión** del mencionado Sector incorporada a dicho Expediente de Homologación y Plan Parcial, dispuso expresamente en su apartado B, **“Condiciones de Integración y Conexión del Sector”**, subapartado **“Viario”**:

“Viario: El Sector conectará con la CV-90 mediante dos glorietas circulares: una existente que denominamos «Suroeste», que da acceso a este Sector y a los Sectores 11-B, Torre Almendros y la Urbanización Torreta II y otra proyectada denominada «Noroeste» que da acceso exclusivamente al Sector desde la CV-90, siendo el coste de ejecución de la misma a cargo de

éste. También asume la actuación, la realización de un tercer carril en ambas rotondas.

El otro acceso al Sector es desde la CN-332, a través del puente próximo al Campo de Fútbol y a través del puente que da acceso al Hospital «San Jaime». Respecto a estos dos accesos y de conformidad con el «Estudio de tráfico Sector La Hoya de Torrevieja» presentado, se realizará con cargo a la actuación la duplicación de parte del viario que forma el enlace de la carretera N-332 en el Hospital de Torrevieja, así como añadir un carril al único existente en el puente sobre la N-332 que conecta con la rotonda situada al Norte de la actuación.

Se ha redactado un proyecto denominado «Proyecto de mejora de los accesos al Plan Parcial «La Hoya» desde la CN-332 entre el PK. +59.500 y el PK. +61.500 en la variante de Torrevieja» que se acompaña al Proyecto de Urbanización como anexo, y cuya ejecución corre a cargo del sector. Dicho proyecto incluye dos pasarelas peatonales sobre la CN-332.

*Desde la avenida de las Cortes Valencianas se accede al Sector a través de una rotonda pendiente de ejecutar a cargo de este Sector, denominada «Este», por lo que no se prevé la necesidad de ninguna otra obra de conexión, sirviéndose el Sector de las infraestructuras próximas al mismo. **La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación.***

Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamientos, etc. El tipo de pavimento y su tratamiento será realizado con las capas de firme necesarias en función del tráfico previsto, ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones (6.1 Firmes Flexibles, 6.2 Firmes Rígidos y 6.3 Refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La actuación ejecutará las obras contenidas en el Anexo Proyecto de Accesos del Plan Parcial Sector 20 La Hoya a la CN-332 en la variante de Torrevieja desde el p.k. +59.500 al p.k. +61.500, fechado en julio de 2008, que en base al cual la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido su informe de fecha 21 de octubre de 2008, de carácter favorable”.

Por Decreto de Alcaldía de fecha **20 de diciembre de 2010**, se puso en **ejecución el Programa de Actuación Integrada** del Sector “La Hoya”, autorizando la ejecución anticipada de determinadas obras de urbanización (ya acometidas en la actualidad) que dan servicio de infraestructura, suministros y accesos al equipamiento municipal de rango supralocal incluido en la actuación (Auditorio-Conservatorio Internacional de música de Torrevieja), además de ordenar también la constitución de garantías, y la formulación de un Texto Refundido del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

En cumplimiento de dicho Decreto, con fecha **2 de agosto de 2011**, la UTE “LA HOYA” presentó ante el Ayuntamiento un **Texto Refundido del Proyecto de Urbanización**, al tiempo que, paralelamente, inició la tramitación del **Proyecto de Reparcelación** de la unidad única de ejecución del Sector “La Hoya”, siendo aprobado definitivamente este último por **Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero 2014** (BOPA, núm. 50 de 13 de marzo de 2014).

El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector “La Hoya” presentado el año 2011, si bien previó la ejecución de la glorieta de acceso desde la carretera CV-905, en el PK 8+380, no incluyó una separata del Proyecto de Construcción de dicho acceso, para su tramitación ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, entonces competente. Esta circunstancia, unida a la aprobación del Plan Director de Evacuación de Aguas Pluviales de Torrevieja por AGAMED, la ejecución de una zona de laminación de escorrentías en la margen derecha de la carretera CV-905, en las inmediaciones del PK 8+500, así como la necesidad de incorporar ciertos ajustes técnicos en la definición geométrica de la expresada glorieta, motivó que en cumplimiento del **informe favorable, de fecha 26 de mayo de 2016, del Servicio Territorial de Obras Públicas de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad**, se presentara ante el Ayuntamiento de Torrevieja con fecha **25 de noviembre de 2016 (R.E. 68.950)**, el **proyecto de “GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR S-20 “LA HOYA”. CARRETERA CV-905. PK 8+380. T.M. TORREVIEJA**, para su elevación a la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, al amparo de lo dispuesto en los art. 20 y 34 de la Ley 6//1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

La definición de la expresada glorieta de acceso contemplada en este último proyecto se ha visto refrendada por la reciente **Modificación del Plan Parcial del Sector 20, “La Hoya”** (Expte 30.691/2020), aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Torrevieja, en su sesión de **26**

de agosto de 2021 (B.O.P. de Alicante Nº 213, de 09 de noviembre de 2011), que ha dejado inalterado el apartado B, “*Condiciones de Integración y Conexión del Sector*”, subapartado “*Viarío*”, de la ficha de planeamiento y gestión de dicho Sector, antes transcrito; Modificación del Plan Parcial que ha motivado que con fecha **9 de diciembre de 2021**, RE 2021-E-RE-56517, la UTE “La Hoya” haya presentado ante el Ayuntamiento un Modificado del Proyecto de Urbanización de dicho Sector, junto con Proyectos de Alumbrado Público, de Red de Telecomunicaciones y de red de distribución de Energía Eléctrica M.T., B.T. y C.T.

En base a los antecedentes expuestos, a través de este documento, como se ha adelantado, se da cumplimiento a la obligación impuesta en la ficha de gestión del Sector S-20, “La Hoya”, de obtener por expropiación los terrenos externos a dicho Sector, que no se encuentran ya afectos al dominio público de la carretera CV-905, sobre los que se superpone su glorieta de acceso denominada “Noroeste”. En consecuencia, en el presente Proyecto de Expropiación el Ayuntamiento de Torrevieja interviene como Administración Expropiante y beneficiaria, dejando a salvo la obligación, en su caso, de ceder los terrenos expropiados a la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y la UTE “La Hoya”, como entidad encargada de la elaboración del presente Proyecto de Expropiación y del pago del justiprecio de los terrenos expropiados, en su condición Agente Urbanizador del Sector S-20, “La Hoya”, sin perjuicio que, con arreglo a su Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero 2014, el importe definitivo de dicho justiprecio se recogerá en la cuenta de liquidación definitiva de la expresada reparcelación, como carga urbanística no contemplada en la plica del P.D.A.I., a satisfacer mediante cuotas complementarias en metálico por los propietarios incluidos en el ámbito del Sector “La Hoya”.

II. Objeto y ámbito.

II.1. Objeto.

El presente Proyecto tiene por objeto la obtención por medio del instituto expropiatorio de los terrenos externos al Sector S-20, “La Hoya”, que no se encuentran ya afectos al dominio público de la CV-905, sobre los que se superpone la glorieta de acceso a dicho Sector denominada “Noroeste” en la ficha de planeamiento y gestión de su Expediente de Homologación y Plan Parcial; Sector respecto del que la UTE “La Hoya” ostenta la condición de Agente Urbanizador.

II.2. Ámbito.

Como se ha venido exponiendo, el ámbito del presente Proyecto está constituido por una única parcela integrada por los terrenos que, siendo todavía de propiedad privada, están afectos en virtud del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector S-20, “La Hoya”, a su glorieta de acceso sobre la carretera CV-905 denominada “Noroeste”.

La referida parcela tiene una superficie de 377,31 m². Se corresponde parcialmente con la finca registral 86.974, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrevieja. No existe correspondencia catastral, dado que la parcela de referencia no está catastrada.

La indicada parcela presenta forma, sensiblemente, de segmento circular, y tiene los siguientes linderos:

Norte: carretera CV-905 y calle Antonio Mirete Sáez

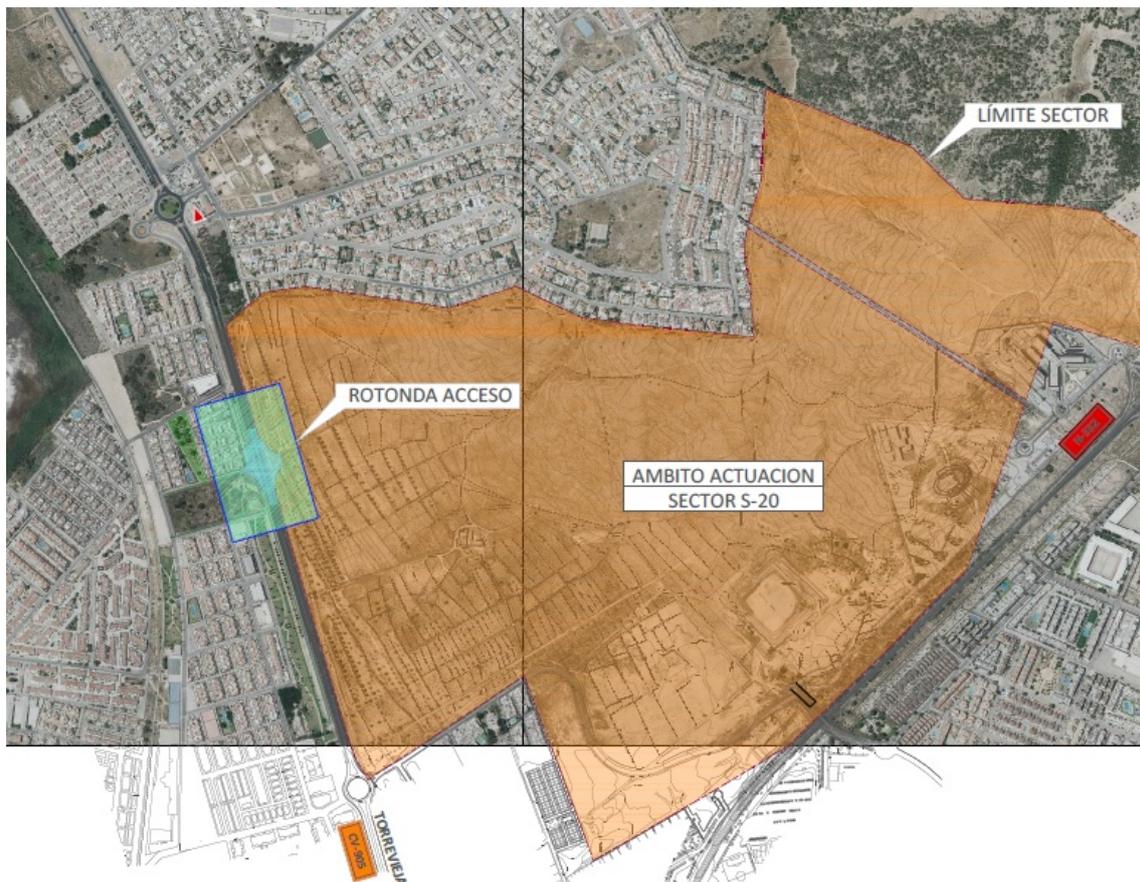
Sur: resto de la finca matriz de la que procede.

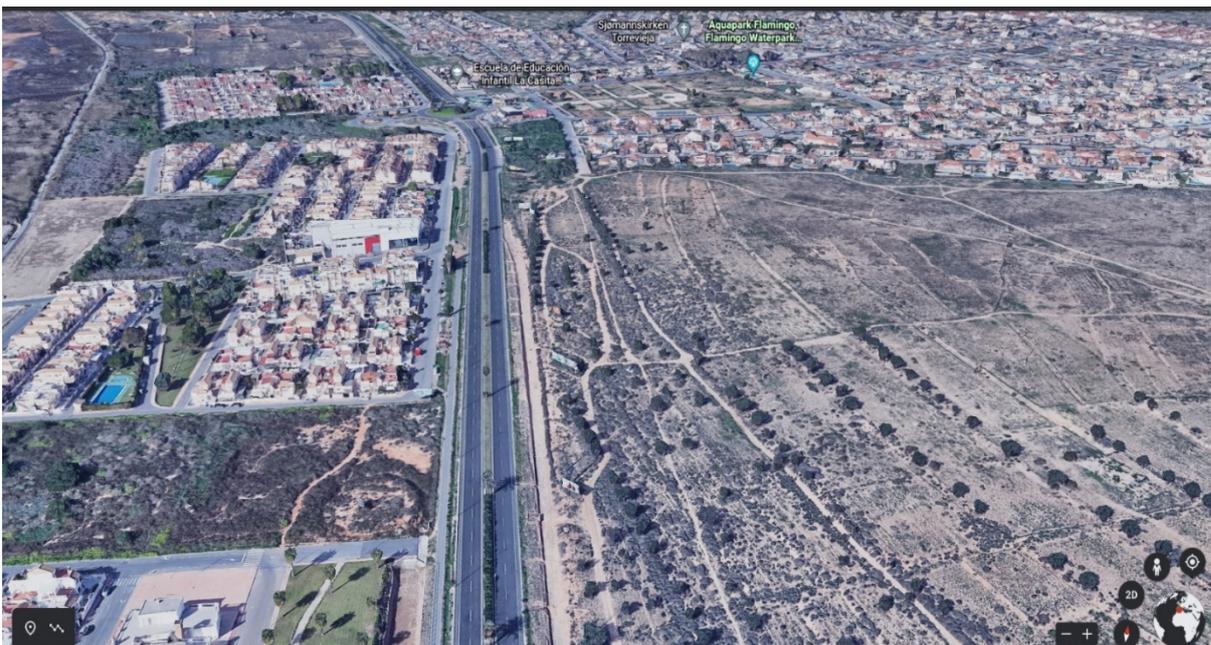
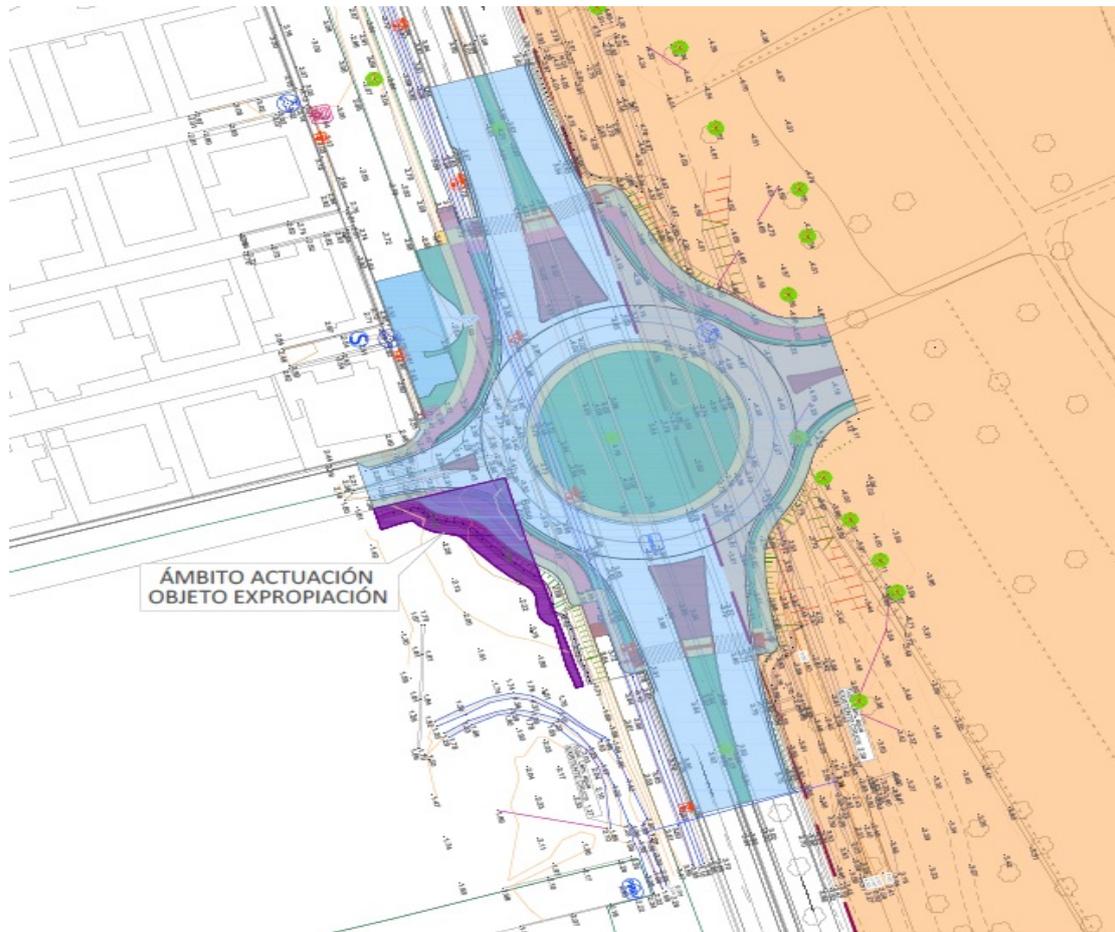
Este: carretera CV-905

Oeste: resto de la finca matriz de la que procede.

La identificación concreta de las circunstancias físicas y jurídicas de la parcela de referencia aparecen perfectamente determinadas en la ficha individualizada y documentación gráfica que integra este Proyecto.

Se inserta a continuación detalle del plano 1 del presente proyecto, correspondiente a la situación y emplazamiento de los terrenos objeto de expropiación, así como del plano 3, relativo a la planta de la rotonda de acceso al Sector S-20, “La Hoya”, en el que se identifica la porción de terrenos expropiados





III. Marco jurídico. Causa expropiandi y procedimiento legal.

El marco jurídico aplicable al presente expediente expropiatorio viene integrado, básicamente, por 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 adelante TRLSRU/15), el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), y la Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF) y su Reglamento.

III.1.- Causa Expropiandi.

Tal y como ya se ha venido exponiendo, el presente Proyecto de Expropiación se encuentra enmarcado en el desarrollo urbanístico del Sector S-20, “La Hoya”, estando previsto en su Expediente de Homologación y Plan Parcial aprobados definitivamente.

Llegados a este punto hemos de detenernos en la cuestión relativa a legitimación de la expropiación, que es un requisito esencial para el ejercicio de la potestad expropiatoria que el artículo 33.3 de la Constitución vincula al interés público y el artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa requiere formalmente en los siguientes términos: *“Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social”*.

En relación con este extremo se ha de significar que la legitimación del presente expediente de expropiación resulta completamente despejada, desde el momento en que la ficha de planeamiento y gestión del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector S-20, “La Hoya”, en su apartado B, *“Condiciones de Integración y Conexión del Sector, Viario”*, tras contemplar las

soluciones de conexión y acceso a dicho Sector a través de la CV-905 (*“El Sector conectará con la CV-90 mediante dos glorietas circulares: una existente que denominamos «Suroeste», que da acceso a este Sector y a los Sectores 11-B, Torre Almendros y la Urbanización Torreta II y otra proyectada denominada «Noroeste» que da acceso exclusivamente al Sector desde la CV-90, siendo el coste de ejecución de la misma a cargo de éste. También asume la actuación, la realización de un tercer carril en ambas rotondas”*), se refiere expresamente a los mecanismos de gestión de los terrenos afectados por las glorietas de acceso, señalando: *“La obtención de los terrenos externos al ámbito de la actuación necesarios para la ejecución de las dos rotondas antes descritas y las obras de mejora en la CN-332, se llevará a cabo mediante expropiación”*.

Por otra parte, el artículo 42 del TRLSRU/15, y el artículo 108 del TRLOTUP, reiteran la existencia de "causa expropiandi" en este expediente, generada por la aprobación definitiva del Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector S-20, "La Hoya", así como del Programa de Actuación de dicho Sector del que este instrumento es anejo, al disponer:

Art. 42 TRLSRU/15: *Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.*

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

Art. 108 de la TRLOTUP:

“La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar sólo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de éste cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo”.

III.2.- Procedimiento.

Acreditada la legitimación de la expropiación, queda pendiente la determinación del procedimiento que se ha de seguir en la tramitación del presente expediente. A este respecto, se ha de tener en cuenta que el artículo 43.1 del TRLSRU/15 dispone que *“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 conjunta”.* En parecidos términos, el artículo 111.1 del TRLOTUP dispone que *“el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.”*

Para el presente Proyecto de Expropiación se opta por el procedimiento de **tasación conjunta** mediante el cual, como resulta del art. 112.1 TRLOTUP, se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones, estableciendo la hoja de justiprecio individualizado de la finca afectada, en la que se contendrá el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente y el que pueda corresponder a otras indemnizaciones. Todo ello, de conformidad con la legislación estatal del régimen del suelo y valoraciones.

En cuanto a la tramitación del procedimiento de tasación conjunta, integrando las previsiones del TRLSRU/15 (arts. 42 a 45), TRLOTUP (art. 112),

Ley de Expropiación Forzosa y Real Decreto 1093/197 (arts. 23 a 28), cabe destacar los siguientes hitos fundamentales:

A).- Acuerdo de sometimiento de información pública del Proyecto de Expropiación. El procedimiento se iniciará mediante Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Torrevieja que resuelva someter a información pública el presente Proyecto de Expropiación, con notificación individualizada a todos los titulares de bienes y derechos afectados por el expediente. La competencia para este acto de trámite corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación, por así establecerlo el art. 21.1, letra j de la L.B.R.L., sin perjuicio de las normas internas de organización del Ayuntamiento de Torrevieja.

B) Información pública y notificación personalizada. El Proyecto de Expropiación será expuesto a información pública por plazo de un mes. El anuncio correspondiente se publicará en el DOCV y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia (art. 112.4 TRLOTUP). Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación (art. 112.5 TRLOTUP).

En relación con esta fase, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 43.3 del TRLSRU/15, con arreglo al cual:

2. 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 conjunta, 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.

En el mismo sentido se pronuncia el art. 112.3 del TRLOTUP, al disponer:

3. 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.

C) Aprobación del Proyecto de Expropiación. Finalizado el período de información pública y audiencia e informadas las posibles alegaciones que se hayan formulado se procederá a la aprobación con carácter definitivo del Proyecto de Expropiación.

En cuanto a la competencia para su aprobación definitiva, la misma corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación, por así establecerlo el art. 21.1, letra j de la L.B.R.L.. Y ello por cuanto el presente proyecto expropiatorio se incluye en el ámbito de los instrumentos de gestión (Sección III, Capítulo II, Título I, Libro II del TRLOTUP), siendo el alcalde el titular de todas las competencias en materia de aprobación de instrumentos de gestión urbanística, sin perjuicio de las normas internas de organización del Ayuntamiento de Torrevieja.

La citada resolución de aprobación 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 en la Ley de Expropiación Forzosa (art. 112.7 TRLOTUP).

D) Notificación a los interesados. La Resolución de aprobación se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo. Los interesados podrán impugnar la resolución ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este último caso, el Ayuntamiento dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado, a efectos únicamente de revisar el justiprecio (art. 112.8 TRLOTUP).

E) Pago o Consignación del justiprecio y ocupación. Para proceder a la ocupación de las fincas expropiadas será necesario el previo pago o consignación del importe de la valoración establecida en el Proyecto aprobado.

En relación con el pago y consignación del justiprecio habrá de tener en cuenta igualmente lo dispuesto en el art. 43.4 y 5 del TRLSRU/15, con arreglo al cual:

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.

F) Inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos afectados por la expropiación. En materia de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Expropiación, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 44 del TRLSRU/15, conforme al cual:

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.

Las previsiones de este artículo en materia de inscripción del Proyecto han de complementarse con lo dispuesto en los arts 23 a 28 del Real Decreto 1093/1997, sobre acceso al Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

IV. Propietarios y derechos afectados.

El presente proyecto afecta a una porción de terrenos de 377,31 m² que forman parte de la finca registral 86.974 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrevieja y que no se encuentran catastrados, pertenecientes, al 50 % en proindiviso, a las mercantiles SALINAS DEL MAR, S.A, por el título de compra, previa segregación de su superficie en favor de la parte vendedora, en virtud de la escritura otorgada el 4 de Agosto de 2000, ante el Notario de Torrevieja, Don Luis Martínez Pertusa, y PROMAR VEGA, S.L., por el título de aportación, en virtud de la escritura otorgada el 1 de Octubre de 2010, ante la Notaria de Orihuela, Doña Ana María Giménez Gómiz, bajo el número 837 de su protocolo, en la que al final de la misma consta diligencia de subsanación practicada por su Notaria autorizante con fecha 13 de Octubre de 2010, y en unión además, de dos actas de subsanación de la misma, autorizadas por la misma Notaria con fechas 19 de Noviembre y 17 de Diciembre de 2010, protocolos 1.023 y 1.122. Los datos más relevantes se reflejan en el siguiente cuadro:

Titular	Dirección	Datos Registro						Datos Catastro	Superficie
		Finca Reg	Registro	Tomo	Libro	Folio	Superficie	Referencia	afectada
Salinas del Mar, S.A.	Ctra Del León, Km.1,2. Elche. Alicante								
Promar Vega, S.L.	C/ Carolina Pascual, 16, Local 6. Orihuela. Alicante	86974	Torre vieja 1	2369	1168	1 vto	79697	No consta	377,31

V. Valoración.

A continuación procederemos al desarrollo y justificación de los criterios de valoración empleados en el presente expediente, iniciando la exposición por la justificación legal de los criterios que se emplean.

V.1. Marco legal aplicable.

Viene determinado por aplicación del TRLSRU/15, Título V “Valoraciones” (arts. 34 y ss), el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**, así como las normas a las que éstas se remiten. En este sentido el artículo 34.1.b) TRLSRU/15 dispone que *“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 cuando tengan por objeto (...) b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de esta y la legislación que la motive.”* El mismo artículo en su apartado segundo letra b) señala que las valoraciones se entenderán referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

V.2. Cálculo del valor del suelo.

Los terrenos objeto del presente Proyecto se encuentran clasificados en la actualidad por el Plan General de Ordenación Urbana de Torre vieja como Suelo No Urbanizable Común, ya que si bien se incluyeron en el ámbito del Plan

Parcial Modificativo del Sector S-17 Bis “Ampliación del Limonar” promovido por la mercantil propietaria SALINAS DEL MAR,S.A., proponiendo su reclasificación como suelo urbanizable de uso fundamental residencial, la tramitación del citado instrumento de planeamiento no llegó a culminar, habiéndose declarado la caducidad y el consiguiente archivo de las actuaciones del expediente de su evaluación ambiental estratégica por Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente y de Evaluación Ambiental de 5 de febrero de 2018.

Sentado lo anterior no cabe desconocer que, como se desprende de la fotografía aérea anteriormente incorporada, los terrenos que motivan este expediente son colindantes al Sector S-17, de suelo urbanizable, que se encuentra plenamente consolidado por la urbanización y edificación (Urbanización Paraje Natural IV en Punta de la Víbora). Realidad a la que se ha de añadir que el Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector S-20, “La Hoya”, los identifica como “*red viaria externa al Sector y adscrita al mismo a los efectos de su ejecución*”. Esta última circunstancia conduce a considerar que resulta más ponderado acudir, en orden a su valoración, a los criterios contemplados en el art.37.1 del TRLSRU/15, relativo a la valoración del suelo urbanizado no edificado, que a los previstos en el art.36 (capitalización de la renta anual real o potencial) para la valoración en el suelo rural.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Por aplicación del art. 37.1. a), pf 2º del TRLSRU, habría que atribuir a los terrenos objeto de expropiación, de 377,31 m², el aprovechamiento tipo fijado para el Sector “La Hoya” al que se ha adscrito su gestión (0,318066 m²t/m²s), y un uso residencial, lo que se traduce en un aprovechamiento subjetivo de **108,01 m²t** (377,31 m² x 0,318066 m²t/m²s x 0,9).

Por lo demás, habrá que tener en cuenta el art. 22 del Reglamento de Valoraciones, que establece el método de valoración del suelo en situación de urbanizado no edificado con el siguiente tenor literal:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la

actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será 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. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2

anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

A los efectos de determinar el **valor en venta (Vv)** del metro cuadrado de edificación del uso residencial considerado de producto inmobiliario acabado, se ha efectuado una prospección del mercado del que resulta un valor de 1.855,90 €/m²t.

Testigo 1. Edificación adosada en Urbanización Laguna Beach Resort.

Superficie construida: 131 m²

Antigüedad: Obra nueva

Precio de venta: 169.900 €

Precio por m²: 1.296,95 €/m²

Enlace web: https://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-torrevieja/promo_8866003683680?f=&geo=p&lo=56



Testigo 2. Vivienda en bloque en Urbanización Aqua Nature II (Avenida de Holanda, 42)

Superficie construida: 94 m²

Antigüedad: Obra nueva

Precio de venta: 185.000 €

Precio por m²: 1.968,09 €/m²

Enlace web: https://www.habitaclia.com/obra_nueva-viviendas-en-torrevieja/promo_29453004112421?f=&geo=p&lo=56



Testigo 3. Vivienda en bloque en Urbanización Residencial Bali (Los Balcones-
Los Altos del Edén)

Superficie construida: 78 m²

Antigüedad: Obra nueva

Precio de venta: 185.000 €

Precio por m²: 2.371,79 €/m²

Enlace web: <https://www.idealista.com/obra-nueva/90547877/>



Testigo 4. Vivienda en bloque en Urbanización Laguna Beach Resort (Los Balcones-Los Altos del Edén)

Superficie construida: 146 m²

Antigüedad: Obra nueva

Precio de venta: 212.890 €

Precio por m²: 1.458,15 €/m²

Enlace

web:

<https://www.idealista.com/obra-nueva/95895591/inmueble/96094460/>



Testigo 5. Vivienda en bloque en Urbanización Mediterranean Gardens (Insara, La Veleta)

Superficie construida: 90 m²

Antigüedad: Obra nueva

Precio de venta: 195.500 €

Precio por m²: 2.172,22 €/m²

Enlace web: <https://www.idealista.com/obra-nueva/95655744/>



Testigo 6. Vivienda en bloque en Urbanización Residencial Bali (Los Balcones-Los Altos del Edén)

Superficie construida: 84 m²

Antigüedad: Obra nueva

Precio de venta: 179.000 €

Precio por m²: 2.130,95 €/m²

Enlace web: <https://www.idealista.com/obra-nueva/91142685/>



Resumen de los testigos y valor unitario medio:

	Sup. Construida	Valor en venta	Valor unitario
Testigo 1	131	169.900,00 €	1.296,95 €
Testigo 2	94	185.000,00 €	1.968,09 €
Testigo 3	78	185.000,00 €	2.371,79 €
Testigo 4	146	212.890,00 €	1.458,15 €
Testigo 5	90	195.500,00 €	2.172,22 €
Testigo 6	84	179.000,00 €	2.130,95 €
			1.855,90 €

A los efectos de determinar el **valor de construcción (Vc)**, se ha acudido al coste unitario de ejecución, a través de la definición del módulo básico de edificación (MBE), aplicando los coeficientes atendiendo a tipología, número de plantas, número de viviendas, superficie útil y calidades.

A través de la herramienta virtual que ofrece el Instituto Valenciano de la Edificación, se ha estimado un Coste Unitario de Ejecución de **739,70 €/m²**:

MBE = 685 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Septiembre 2021

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Agosto 2021 MBE 08/2021 = 605 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **739,70 €/m²**

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input checked="" type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> S viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < S viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> S viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input checked="" type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados.

A este coste unitario, hay que añadir los gastos generales de construcción (gastos de gestión, tasas y licencias, gastos de financiación, beneficio del promotor, etc) que con carácter general se corresponde con el 35 %.

Para determinar el **coeficiente de mercado (K)**, se adopta el que con carácter general establece el art. 22 del Reglamento de Valoraciones, esto es, 1,40.

A la vista de todo lo anterior, el valor unitario de repercusión de la parcela objeto de expropiación es el que sigue:

$$\begin{aligned} VRs &= (Vv \div K) - (Vc) \\ (1.855,90 \div 1,40) - (1,35 \times 739,70) &= \mathbf{327,05 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

A este valor habrá que descontarle la repercusión de los costes de urbanización pendientes, para lo que se considera ponderado aplicar el módulo de repercusión de dichos costes por m²t de edificabilidad en el ámbito del Sector Costa-1, fijado en la suma de **58,99 €/m²t**, con lo que resulta un valor unitario de repercusión de: $327,05 - 58,99 = \mathbf{268,06 \text{ €/m}^2}$

Aplicando dicho valor a la edificabilidad de los terrenos objeto de expropiación (**108,01 m²t**), resulta **una valoración, a efectos de expropiación, de VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS Y DIECISEIS CÉNTIMOS DE EURO (28.953,16 €).**

$$\text{Valor de expropiación} = 268,06 \times 108,01 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{28.953,16 \text{ €}}$$

V.3. Valoración de otros bienes y derechos.

3.1. Edificaciones.

No existen edificaciones en la parcela.

3.2. Plantaciones y arbolado.

No existen plantaciones ni arbolado en la parcela.

3.3. Derechos inscritos.

Sobre la mitad indivisa de la finca registral 86.974 del Registro de la Propiedad N°1 de Torrevieja perteneciente a la mercantil PROMAR VEGA, S.L., constan inscritas las siguientes cargas:

- ANOTACION DE EMBARGO, letra B, a favor de HACIENDA PUBLICA.
- ANOTACION DE PROHIBICIÓN DE DISPONER a favor de ESTADO ESPAÑOL.

A la vista del estado de cargas recayentes sobre la mitad indivisa de la finca registral 86.974 perteneciente a la mercantil PROMAR VEGA, S.L., el justiprecio de la correspondiente mitad indivisa de los terrenos objeto de expropiación, por aplicación del art. 35.4 TRLSRU (*“Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados”*), será consignado en la Caja de Depósitos y Consignaciones del Ayuntamiento de Torrevieja para su ulterior distribución entre los interesados.

V.4. Premio de afección

De conformidad con lo dispuesto en el art. 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, el justo precio de la finca expropiada deberá ser incrementado en un 5 % en concepto de premio de afección.

Justo precio de la finca: 28.953,16 €

Premio de afección (5%): 1.447,66 €

Total valor finca (Justo precio + premio de afección) = 30.400,82 €

La valoración total de la finca expropiada, incluyendo justiprecio y premio de afección, asciende a un total de **TREINTA MIL CUATROCIENTOS EUROS Y OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS EURO (30.400,82 €)**

VI. Cuadro resumen

En el cuadro que a continuación se resumen las valoraciones de los distintos elementos contempladas en el presente Proyecto de Expropiación.

SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VALORACION DEL SUELO	VALORACION OTROS BIENES	PREMIO DE AFECCION	VALORACION TOTAL
377,31	108,01 m ² t	28.953,16 €	0,00 €	1.447,66 €	30.400, 82 €

VII. Fichas individualizadas.

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Nº DE ORDEN	PROPIETARIO REAL
1	SALINAS DEL MAR S.A. en cuanto a una mitad indivisa, y PROMAR VEGA, S.L., en cuanto a la restante mitad indivisa.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD.
2. SUELO.
3. OBRAS, EDIFICACIONES, PLANTACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES.
- * Valoración:
4. CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES
5. VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.
- 5.1. Hoja de justiprecio individualizado.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

1.1. PROPIETARIOS.

- PROPIETARIO REAL SALINAS DEL MAR S.A. en cuanto a una mitad indivisa, y PROMAR VEGA, S.L., en cuanto a la restante mitad indivisa
- PROP. S/REGISTRO SALINAS DEL MAR S.A. en cuanto a una mitad indivisa, y PROMAR VEGA, S.L., en cuanto a la restante mitad indivisa
- PROP. S/CATASTRO No catastrada

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

1.2.1. DESCRIPCIÓN FÍSICA

RUSTICA. Trozo de tierra saladar, sito en término de Torrevieja, en la partida Hacienda de Santa Catalina o Punta de la Víbora, con una superficie de trescientos setenta y siete metros cuadrados y treinta y uno centímetros cuadrados (377,31 m²). Linda: Norte, carretera CV-905 y calle Antonio Mirete Sáez; Sur, resto de la finca matriz de la que procede; Este, carretera CV-905; y Oeste, resto de la finca matriz de la que procede.

1.2.2. DESCRIPCIÓN CATASTRAL.

TÉRMINO MUNICIPAL: TORREVIEJA

POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE (M²)

1.2.3. DESCRIPCIÓN REGISTRAL.

La descripción registral de la finca 86.974 del Registro de la Propiedad Nº1 de Torre Vieja de la que forma parte la porción de terrenos, de 377,31 m², objeto de expropiación es la siguiente:

RUSTICA.- Trozo de tierra saladar, sito en término de Torre Vieja, en la partida Hacienda de Santa Catalina o Punta de la Víbora, que tiene una superficie de setenta y nueve mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados, integrado por cuatro parcelas: Una, de setenta áreas y cuarenta centiáreas, o siete mil cuarenta metros cuadrados; otra de una hectárea, cuarenta y seis áreas y noventa centiáreas, o catorce mil seiscientos noventa metros cuadrados; otra, de tres hectáreas, setenta y nueve áreas y noventa y siete centiáreas, o treinta y siete mil novecientos noventa y siete metros cuadrados; y la última de una hectárea, noventa y nueve áreas y setenta centiáreas, o diecinueve mil novecientos setenta metros cuadrados. Linda: Norte, resto de la finca matriz, que se reserva la entidad vendedora; Sur, Punto de Víbora de Soledad Casciaro y de Jesús Ros Pérez; Este, Carretera de Novelda a Torre Vieja; y Oeste, finca segregada perteneciente a "Masa".

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE M ² SUELO
Torre Vieja nº 1	2369	1168	1 (vuelto)	86.974	79.697

CARGAS:

ANOTACION DE EMBARGO a favor de **HACIENDA PUBLICA**, en cuanto a una mitad indivisa de esta finca, por un total de 1.041.105,67 euros del principal, con 7.038,77 euros de intereses, con 1.000 euros de costas. Ordenado en resolución dictada el 26 de Julio de 2019, por AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, de ALICANTE en expediente administrativo número 031923330357W. Promovidos contra PROMAR VEGA SL. Según anotación letra: B, al tomo 2.849, libro 1.392, folio 96, con fecha 8 de Abril de 2020. Todo ello según resulta de mandamiento expedido el día 9 de Marzo de

2020, por AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, de ALICANTE

Al margen de la anotación letra B relacionada, consta nota de fecha 8 de abril de 2020, según la cual, y en virtud del expediente administrativo de apremio expresado, se expide la certificación a que se refiere el artículo 143 del Reglamento Hipotecario.

ANOTACION DE PROHIBICIÓN DE DISPONER a favor de **ESTADO ESPAÑOL**, con el siguiente contenido: La Mercantil, PROMAR VEGA, SOCIEDAD LIMITADA, con domicilio social en Orihuela, calle Sol, esquina a calle Libro, número uno, con C.I.F., B-54521695, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3.497, libro 0, folio 100, Hoja A-123773, inscripción 1ª, es dueña del pleno dominio de la mitad indivisa de la finca de este número, por el título de aportación social mercantil, según resulta de la inscripción 2ª que antecede. PROCEDIMIENTO.- En la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación de Alicante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en Avenida Aguilera, 20, 03006, Alicante, con REFERENCIA: 08000-14956-R0385255, siendo el OBLIGADO TRIBUTARIO IDENTIDAD: PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL NIF: B03114956 ENTIDAD PARTICIPADA Nombre: PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695 DILIGENCIA EMBARGO PARTICIPACIONES SOCIALES NUMERO: 032023331628M FECHA EMISION: 17/09/2020 IMPORTE: 1.085.040,82. En el procedimiento administrativo de apremio que se sigue al obligado tributario, se ha dictado diligencia de embargo de participaciones sociales, identificada en el encabezamiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en virtud de la cual se declararon embargadas participaciones de la sociedad PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695 que representan el 90,422% del capital social, habiéndose ordenado su anotación en el correspondiente Libro Registro de Socios. Dicha

diligencia ha sido debidamente notificada al titular de las participaciones, la mercantil deudora PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, así como a la sociedad participada PROMAR VEGA, S.L. a los efectos de su anotación en el Libro Registro de Socios. El 30/09/2020 en virtud de lo dispuesto en el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se dictó acuerdo por el que se ordena LA PROHIBICIÓN DE DISPONER SOBRE la finca de este número, de titularidad de la sociedad con PROMAR VEGA, S.L NIF: B54521695. El citado acuerdo se HA NOTIFICADO a la mercantil deudora PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, así como a la sociedad participada PROMAR VEGA, S.L. Todo ello, para garantizar el importe de las deudas no ingresada/s, el recargo de apremio ordinario, los intereses que se hayan devengado o se devenguen hasta la fecha de ingreso en el Tesoro y las costas de las deudas y sanciones siguientes: TOTAL DEUDAS PENDIENTES 866.772,00 INTERESES 216.698,56 COSTAS 1.870,26 IMPORTE TRABADO EN OTRAS DILIGENCIAS 0 IMPORTE TOTAL 1.085.040,82, y 1.085.340,82 euros conforme a la suma aritmética realizada. Según se detalla en el acuerdo de prohibición de disponer, en el presente supuesto se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 170.6 LGT, al ejercer PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL con NIF: B03114956 el control efectivo total y directo sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, en concreto: Las participaciones sociales de PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695, de titularidad de PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, NIF: B03114956, ascienden en la actualidad a 17.617.122, números 1 al 17.617.122, ambos inclusive. Según datos que constan en el expediente: Escritura de CONSTITUCION DE LA MERCANTIL, autorizada por el notario de Orihuela: Da Ana María Giménez Gomiz, el día 1 de octubre de 2010, número 2010/837 de su protocolo. De la escritura de CONSTITUCION DE LA MERCANTIL, PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695, se deduce que PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, NIF: B03114956 es titular del 90,422 por ciento del capital social de PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695. De lo dicho se desprende que PROMOCIONES EDEN

DEL MAR SL, NIF: B03114956, a través de sus tres socios (al 33%) y administradores mancomunados: ROCAMORA GARCIA JOAQUIN, NIF: 22878659F, ANTOLIN URBANO ANTONIO NIF: 74122281C y ROBLES LARROSA SALVADOR NIF: 74155685M ostenta el control efectivo de PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695, donde a su vez son nombrados administradores mancomunados en la escritura de constitución de la sociedad. La necesidad y conveniencia de la prohibición de disponer viene justificada por el hecho de que el deudor, al ser el partícipe mayoritario, de forma directa o indirecta de la sociedad titular de los inmuebles, de no llevar a cabo la citada prohibición de disponer y ostentando capacidad de disposición sobre los bienes de la sociedad, podrían llevarse a cabo actuaciones que condujeran a una pérdida de valor de las participaciones de dicha sociedad, quedando vacío de contenido el embargo de aquéllas. Asimismo, en cumplimiento del mencionado acuerdo y de conformidad con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento general de Recaudación, procédase a la inscripción a favor del Estado en ese Registro de la Propiedad de la prohibición de disponer por parte de la sociedad participada sobre la participación de la finca de este número, según disponen los artículos 26 y 42 de la Ley Hipotecaria y el artículo 145 del Reglamento Hipotecario. En su virtud PRACTICO, ANOTACION PREVENTIVA DE PROHIBICION DE DISPONER en favor del ESTADO, sobre la mitad indivisa de esta finca titularidad de la Mercantil "PROMAR VEGA, SOCIEDAD LIMITADA", en los términos expresados. Así resulta del Registro y del mandamiento librado por duplicado en soporte papel, firmado electrónicamente el uno de octubre de dos mil veinte, por Don Miguel Angel Marinero Rivera, Jefe de Equipo Regional de Recaudación de la Delegación de Alicante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con código seguro de verificación. Según anotación letra: E, al tomo 2.849, libro 1.392, folio 96, con fecha 28 de Octubre de 2020.

De la finca antes descrita, se segrega una **porción de terrenos de 377,31 m², objeto de expropiación**, con la siguiente descripción:

RUSTICA. Trozo de tierra saladar, sito en término de Torrevieja, en la partida Hacienda de Santa Catalina o Punta de la Víbora, con una superficie de trescientos setenta y siete metros cuadrados y treinta y uno centímetros cuadrados (377,31 m²). Linda: Norte, carretera CV-905 y calle Antonio Mirete Sáez; Sur, resto de la finca matriz de la que procede; Este, carretera CV-905; y Oeste, resto de la finca matriz de la que procede.

Tras la segregación practicada queda un resto sin determinar.

Georreferenciación de la finca objeto de expropiación:

Coordenadas Proyección UTM-HUSO 30-DATUM ETRS89		
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	702.483,65	4.208.881,65
2	702.485,06	4.208.876,81
3	702.487,94	4.208.878,00
4	702.489,48	4.208.878,53
5	702.491,07	4.208.878,90
6	702.491,46	4.208.878,48
7	702.492,87	4.208.877,30
8	702.494,51	4.208.876,49
9	702.496,68	4.208.875,91
10	702.498,91	4.208.875,63
11	702.500,78	4.208.874,45
12	702.501,32	4.208.873,72
13	702.501,85	4.208.872,98
14	702.502,24	4.208.872,49
15	702.502,68	4.208.872,04
16	702.503,32	4.208.871,45
17	702.503,97	4.208.870,87
18	702.504,22	4.208.870,64
19	702.504,45	4.208.870,39
20	702.508,19	4.208.866,79
21	702.512,35	4.208.863,67
22	702.513,40	4.208.862,65
23	702.514,00	4.208.861,31
24	702.514,07	4.208.860,90
25	702.514,11	4.208.860,49
26	702.514,20	4.208.859,22
27	702.514,34	4.208.857,96
28	702.515,36	4.208.855,74
29	702.517,47	4.208.854,49
30	702.519,56	4.208.845,79
31	702.519,81	4.208.844,87
32	702.521,04	4.208.841,71
33	702.521,50	4.208.840,16
34	702.522,92	4.208.840,61
35	702.517,69	4.208.857,05
36	702.512,21	4.208.874,28
37	702.508,24	4.208.888,80

1.3. OCUPACIÓN Y/O ARRENDAMIENTOS.

* No está ocupado.

*No se tiene constancia de arrendamientos y/o aparcerías.

2.- SUELO

SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VALOR €/m ² t	VALOR TOTAL
377,31 m ² s	108,01 m ² t	268,06 €/m ² t	28.953,16 €

3.- OBRAS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OTROS BIENES

- * No existen edificaciones sobre la propiedad
- *No existen obras o instalaciones sobre la propiedad.
- *No existen plantaciones sobre la propiedad
- * No existen otros bienes sobre la propiedad.

4.- CARGAS Y OTROS DERECHOS REALES

* Sobre la mitad indivisa de los terrenos expropiados perteneciente a la mercantil PROMAR VEGA, S.L., constan inscritas las siguientes cargas, antes transcritas:

- **ANOTACION DE EMBARGO, letra B, a favor de HACIENDA PUBLICA.**
 Domicilio interesado: Dependencia Regional de Recaudación, Delegación de Alicante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Expediente administrativo número 031923330357W. Avenida Aguilera, 20, 03006, Alicante,
- **ANOTACION DE PROHIBICIÓN DE DISPONER a favor de ESTADO ESPAÑOL.**

Domicilio interesado: Dependencia Regional de Recaudación, Delegación de Alicante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, REFERENCIA: 08000-14956-R0385255. Avenida Aguilera, 20, 03006, Alicante,

Domicilio interesado: PROMOCIONES EDEN DEL MAR, S.L, con NIF: B03114956, C/ Carolina Pascual, 16, Local 6. Orihuela. Alicante

5.- VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD.

HOJA DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO

1.- Datos de la propiedad

Propiedad: nº1

Propietario real: SALINAS DEL MAR, S.A. (50%) | C.I.F.: A03467388

Domicilio: Ctra Del León, Km.1,2. Elche. Alicante

Propietario real: PROMAR VEGA, S.L.(50%) | C.I.F.: B54521695

Domicilio: C/ Carolina Pascual, 16, Local 6. Orihuela. Alicante

Superficie del terreno: 377,31 m²

2.- Legislación aplicable

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.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

Ley de 16 de diciembre de 1.954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

3.- Valoración de los bienes

De acuerdo con los criterios, métodos, valores, costes, y premisas establecidas en este proyecto de expropiación, es nuestra opinión fundada y motivada, que a la fecha de la exposición pública, el valor de la propiedad objeto de esta expropiación, es la siguiente:

VALOR TOTAL DEL TERRENO	28.953,16 €
VALOR TOTAL DE LAS PLANTACIONES.	0 €
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES / INSTALACIONES	0 €
VALOR TOTAL DE LA FINCA	28.953,16 €
PREMIO DE AFECCIÓN 5 %	1.447,66 €
VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA (1)	30.400,82 €

(1) El 50 % del valor de expropiación correspondiente a la mitad indivisa propiedad de PROMAR VEGA, S.L será consignado en la Caja de Depósitos y Consignaciones del Ayuntamiento de Torreveja para su ulterior distribución entre todos los que ostentan derechos sobre dicha mitad indivisa (art. 35.4 TRLSRU).

Con lo expuesto se da por concluida la redacción del presente Proyecto de Expropiación de los terrenos afectados por la glorieta de acceso al Sector S-20, “La Hoya”, carretera CV-905, pk 8+380, PGOU de Torrevieja.

En Torrevieja, enero de 2022.

Por el equipo redactor,

Fdo. Juan Enrique Serrano López.
SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS S.L.

Fdo. Abel Avendaño Pérez.
Arquitecto

VIII. Nota simple registral

Información Registral expedida por

ANTONIO JOSE RAMOS BLANES

Registrador de la Propiedad de TORREVIEJA 1

C/ Jose Hurtado Romero, 4 Bajo. - TORREVIEJA

tlfno: 0034 96 6704343

correspondiente a la solicitud formulada por

SERRANO Y ASOCIADOS URBANISTAS SL

con DNI/CIF: B30509525



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F25TC53Q5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORREVIEJA 1

ANTONIO JOSÉ RAMOS BLANES - DNI/NIF 2.705.418-C

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA: dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03051000197174

FINCA DE TORREVIEJA Nº: 86974

DESCRIPCIÓN

RUSTICA.- Trozo de tierra saladar, sito en término de Torrevieja, en la partida Hacienda de Santa Catalina o Punta de la Vibora, que tiene una superficie de setenta y nueve mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados, integrado por cuatro parcelas: Una, de setenta áreas y cuarenta centiáreas, o siete mil cuarenta metros cuadrados; otra de una hectárea, cuarenta y seis áreas y noventa centiáreas, o catorce mil seiscientos noventa metros cuadrados; otra, de tres hectáreas, setenta y nueve áreas y noventa y siete centiáreas, o treinta y siete mil novecientos noventa y siete metros cuadrados; y la última de una hectárea, noventa y nueve áreas y setenta centiáreas, o diecinueve mil novecientos setenta metros cuadrados. Linda: Norte, resto de la finca matriz, que se reserva la entidad vendedora; Sur, Punto de Vibora de Soledad Casciaro y de Jesús Ros Pérez; Este, Carretera de Novelda a Torrevieja; y Oeste, finca segregada perteneciente a "Masa".

TITULARIDAD

INSCRITA en cuanto a la totalidad en pleno dominio de una MITAD INDIVISA de la misma, a favor de la Mercantil, SALINAS MAR, SOCIEDAD ANÓNIMA, con C.I.F., A-03467388, por el título de compra, previa segregación de su superficie en favor de la parte vendedora, en virtud de la escritura otorgada el día cuatro de Agosto de dos mil, ante el Notario de Torrevieja, Don Luis Martínez Pertusa, según consta en la inscripción 1ª de fecha 14 de Junio de 2.001, al folio 1 del tomo 2.369 de este Archivo, libro 1.168 de Torrevieja-1. INSCRITA en cuanto a la totalidad en pleno dominio de una MITAD INDIVISA de la misma, a favor de la Mercantil, PROMAR VEGA, SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F., B-54521695, por el título de aportación, en virtud de la escritura otorgada el día uno de Octubre de dos mil diez, ante la Notario de Orihuela, Doña Ana María Giménez Gómiz, bajo el número 837 de su protocolo, en la que al final de la misma consta diligencia de subsanación practicada por su Notario autorizante con fecha trece de Octubre de dos mil diez, y en unión además, de dos actas de subsanación de la misma, autorizadas por la Notario de Orihuela, Doña Ana María Giménez Gómiz, con fecha diecinueve de Noviembre de dos mil diez y diecisiete de Diciembre de dos mil diez, protocolos 1.023 y 1.122; todo ello, según consta en la inscripción 2ª de fecha 22 de Febrero de 2.011, al folio 1 vuelto del tomo 2.369 de este Archivo, libro 1.168 de Torrevieja-1.

CARGAS

ANOTACION DE EMBARGO a favor de HACIENDA PUBLICA, en cuanto a Una Mitad Indivisa de esta finca, por un total de 1.041.105,67 euros del principal, con 7.038,77 euros de intereses, con 1.000 euros de costas. Ordenado en resolución dictada el 26 de Julio de 2019, por AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, de ALICANTE en expediente administrativo número 031923330357W. Promovidos contra PROMAR VEGA SL,. Según anotación letra: B, al tomo 2.849, libro 1.392, folio 96, con fecha 8 de Abril de 2020. Todo ello según resulta de mandamiento expedido el día 9 de Marzo de 2020, por AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, de ALICANTE

Al margen de la anotación letra B relacionada, extendiendo nota de fecha ocho de abril del año dos mil veinte, según la cual, y en virtud del Expediente Administrativo de Apremio expresado, expido la presente certificación a que se refiere el artículo 143 del Reglamento Hipotecario. Torreveja a 8 de Abril de 2020

ANOTACION DE PROHIBICIÓN DE DISPONER a favor de ESTADO ESPAÑOL, con el siguiente contenido: La Mercantil, PROMAR VEGA, SOCIEDAD LIMITADA, con domicilio social en Orihuela, calle Sol, esquina a calle Libro, número uno, con C.I.F., B-54521695, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3.497, libro 0, folio 100, Hoja A-123773, inscripción 1ª, es dueña del pleno dominio de la mitad indivisa de la finca de este número, por el título de aportación social mercantil, según resulta de la inscripción 2ª que antecede. PROCEDIMIENTO.- En la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación de Alicante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en Avenida Aguilera, 20, 03006, Alicante, con REFERENCIA: 08000-14956-R0385255, siendo el OBLIGADO TRIBUTARIO IDENTIDAD: PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL NIF: B03114956 ENTIDAD PARTICIPADA Nombre: PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695 DILIGENCIA EMBARGO PARTICIPACIONES SOCIALES NUMERO: 032023331628M FECHA EMISION: 17/09/2020 IMPORTE: 1.085.040,82. En el procedimiento administrativo de apremio que se sigue al obligado tributario, se ha dictado diligencia de embargo de participaciones sociales, identificada en el encabezamiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en virtud de la cual se declararon embargadas participaciones de la sociedad PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695 que representan el 90,422% del capital social, habiéndose ordenado su anotación en el correspondiente Libro Registro de Socios. Dicha diligencia ha sido debidamente notificada al titular de las participaciones, la mercantil deudora PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, así como a la sociedad participada PROMAR VEGA, S.L. a los efectos de su anotación en el Libro Registro de Socios. El 30/09/2020 en virtud de lo dispuesto en el artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se dictó acuerdo por el que se ordena LA PROHIBICIÓN DE DISPONER SOBRE la finca de este número, de titularidad de la sociedad con PROMAR VEGA, S.L NIF: B54521695. El citado acuerdo se HA NOTIFICADO a la mercantil deudora PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, así como a la sociedad participada PROMAR VEGA, S.L. Todo ello, para garantizar el importe de las deudas no ingresada/s, el recargo de apremio ordinario, los intereses que se hayan devengado o se devenguen hasta la fecha de ingreso en el Tesoro y las costas de las deudas y sanciones siguientes: TOTAL DEUDAS PENDIENTES 866.772,00 INTERESES 216.698,56 COSTAS 1.870,26 IMPORTE TRABADO EN OTRAS DILIGENCIAS 0 IMPORTE TOTAL 1.085.040,82, y 1.085.340,82 euros conforme a la suma aritmética realizada. Según se detalla en el acuerdo de prohibición de disponer, en el presente supuesto se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 170.6 LGT, al ejercer PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL con NIF: B03114956 el control efectivo total y directo sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, en concreto: Las participaciones sociales de PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695, de titularidad de PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, NIF: B03114956, ascienden en la actualidad a 17.617.122, números 1 al 17.617.122, ambos inclusive. Según datos que constan en el expediente: Escritura de CONSTITUCION DE LA MERCANTIL, autorizada por el notario de Orihuela: Da Ana María Giménez Gomiz, el día 1 de octubre de 2010, número 2010/837 de su protocolo. De la escritura de CONSTITUCION DE LA MERCANTIL, PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695, se deduce que PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, NIF: B03114956 es titular del 90,422 por ciento del capital social de PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695. De lo dicho se desprende que PROMOCIONES EDEN DEL MAR SL, NIF: B03114956, a través de sus tres socios (al 33%) y administradores mancomunados: ROCAMORA GARCIA JOAQUIN, NIF: 22878659F, ANTOLIN URBANO ANTONIO NIF: 74122281C y ROBLES LARROSA SALVADOR NIF: 74155685M ostenta el control efectivo de PROMAR VEGA, S.L. NIF: B54521695, donde a su vez son nombrados administradores mancomunados en la escritura de constitución de la sociedad. La necesidad y conveniencia de la prohibición de disponer viene justificada por el hecho de que el deudor, al ser el partícipe mayoritario, de forma directa o indirecta de la sociedad

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

titular de los inmuebles, de no llevar a cabo la citada prohibición de disponer y ostentando capacidad de disposición sobre los bienes de la sociedad, podrían llevarse a cabo actuaciones que condujeran a una pérdida de valor de las participaciones de dicha sociedad, quedando vacío de contenido el embargo de aquéllas. Asimismo, en cumplimiento del mencionado acuerdo y de conformidad con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento general de Recaudación, procédase a la inscripción a favor del Estado en ese Registro de la Propiedad de la prohibición de disponer por parte de la sociedad participada sobre la participación de la finca de este número, según disponen los artículos 26 y 42 de la Ley Hipotecaria y el artículo 145 del Reglamento Hipotecario. En su virtud PRACTICO, ANOTACION PREVENTIVA DE PROHIBICION DE DISPONER en favor del ESTADO, sobre la mitad indivisa de esta finca titularidad de la Mercantil "PROMAR VEGA, SOCIEDAD LIMITADA", en los términos expresados. Así resulta del Registro y del mandamiento librado por duplicado en soporte papel, firmado electrónicamente el uno de octubre de dos mil veinte, por Don Miguel Angel Marinero Rivera, Jefe de Equipo Regional de Recaudación de la Delegación de Alicante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con código seguro de verificación. Según anotación letra: E, al tomo 2.849, libro 1.392, folio 96, con fecha 28 de Octubre de 2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIA -----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

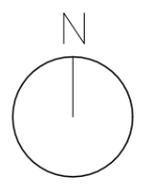
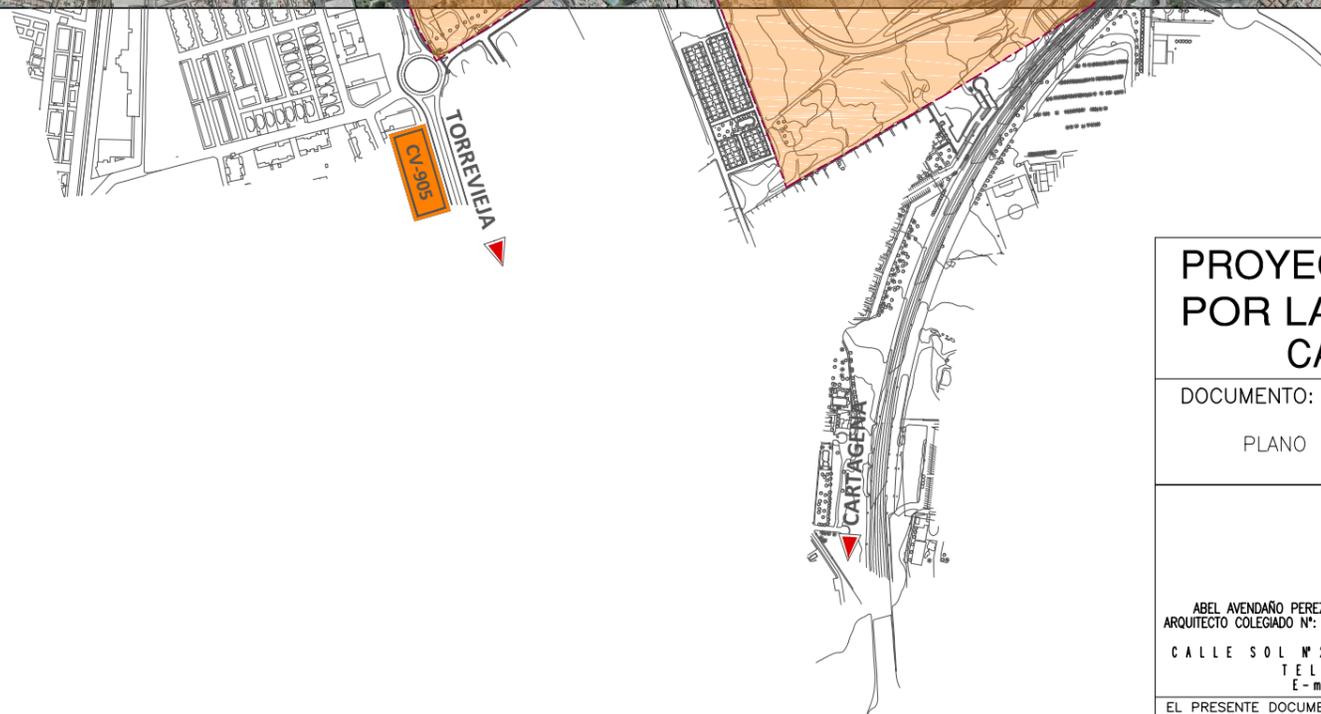
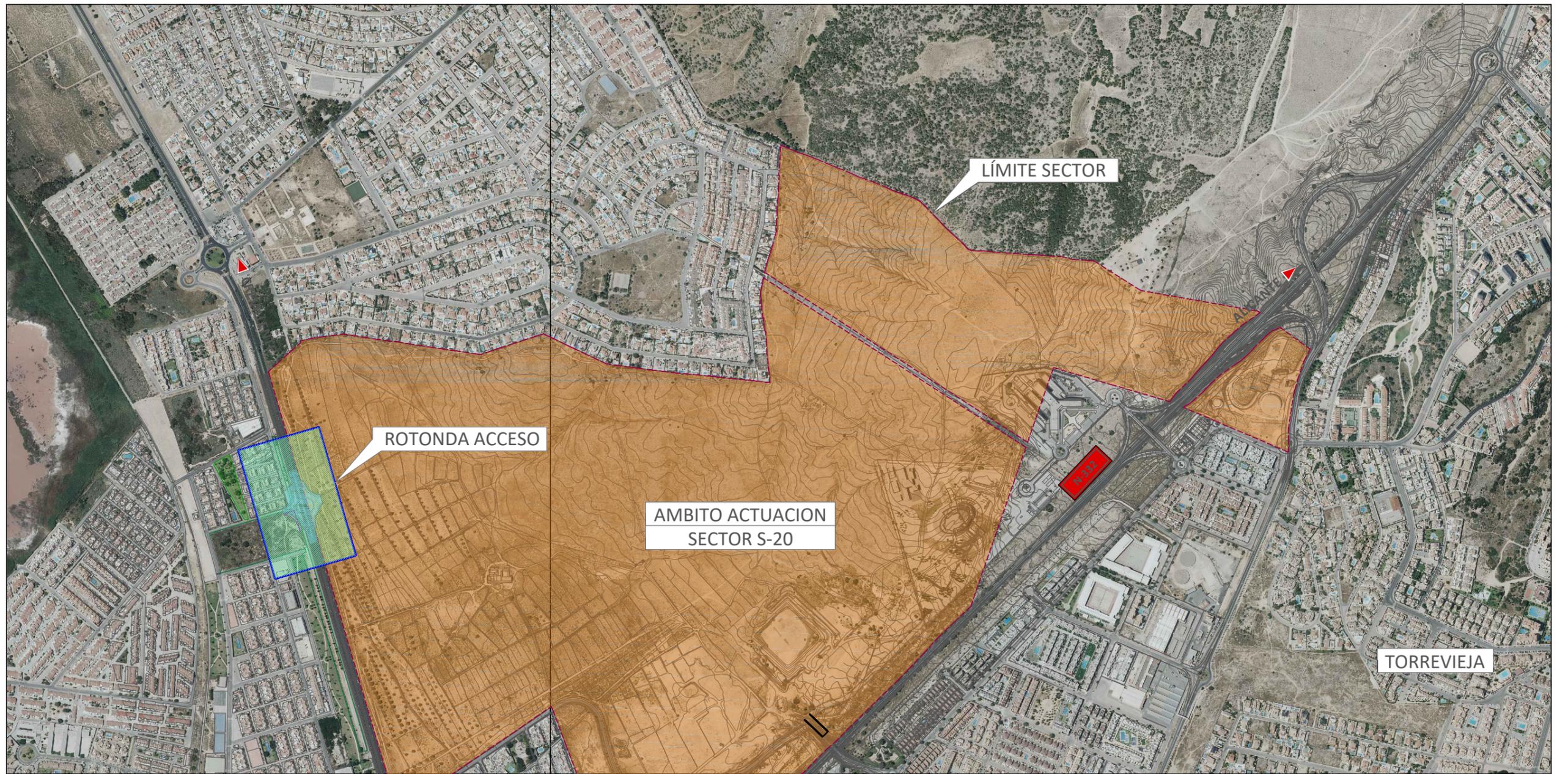
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

IX. Planos

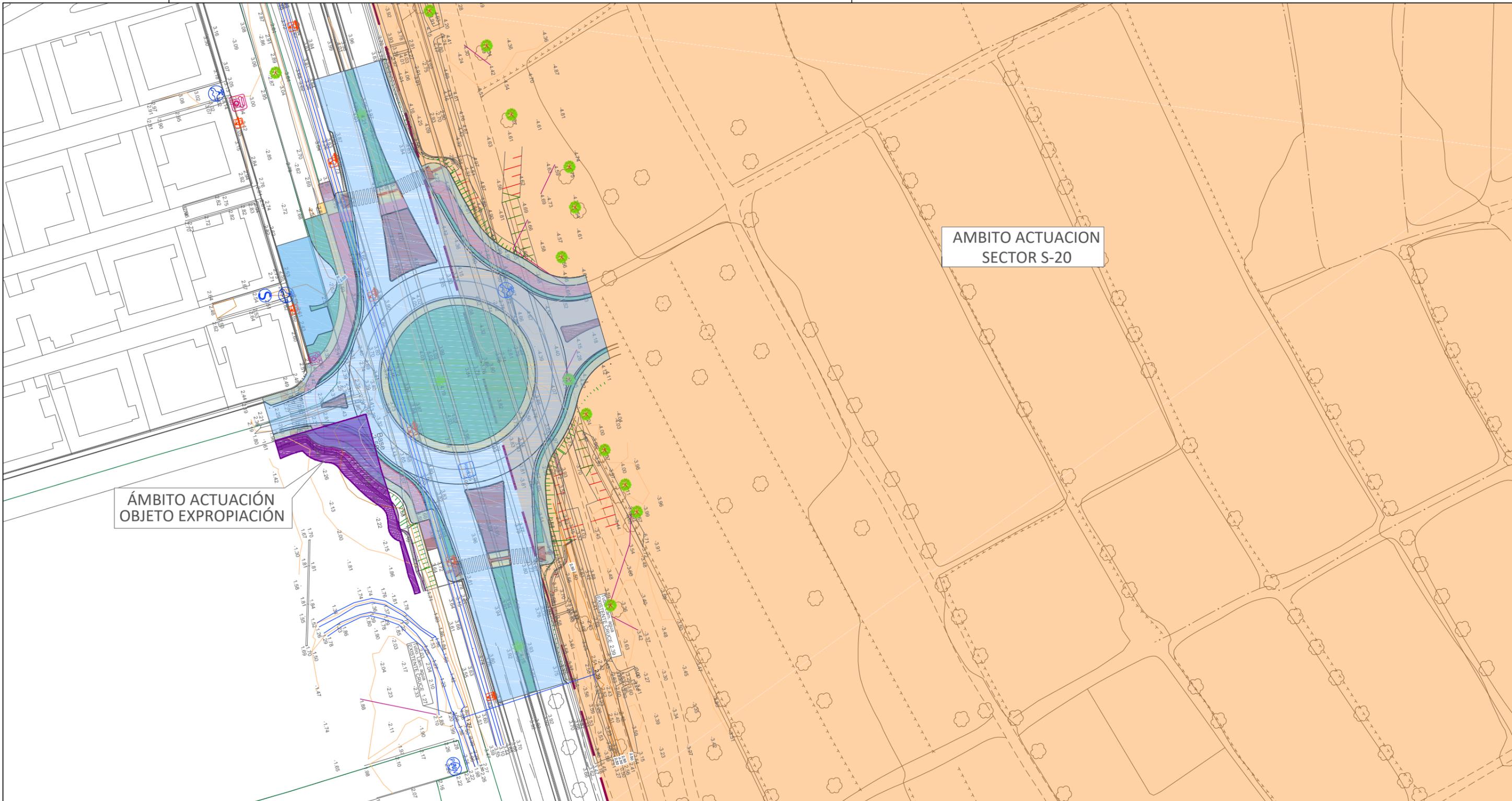
- **Plano 1. Plano de situación y emplazamiento.**
- **Plano 2. Plano Catastral.**
- **Plano 3. Plano planta rotonda acceso Sector S-20**
- **Plano 4. Plano georreferenciado vértices parcela afecta por las obras de la rotonda de acceso.**



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR S-20 "LA HOYA" CARRETERA CV-905, PK 8+380. P.G.O.U. DE TORREVIEJA

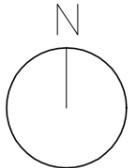
DOCUMENTO: PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		SITUACION: ROTONDA DE ACCESO AL SECTOR 20 "LA HOYA" CARRETERA CV-905, PK 8+380. P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
<p>SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS</p> <p>TAU arquitectura</p> <p>ABEL AVENDAÑO PEREZ. ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186</p> <p>CALLE SOL Nº 21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE) TEL: 865687171 - 647401205 E-mail: info@tau-arquitectura.com</p>		PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16
FECHA: ENE-2022	REVISIÓN:	COLABORADORES: -----	PLANO Nº: 1
		DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg	ESCALA: 1/10.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



ÁMBITO ACTUACIÓN
OBJETO EXPROPIACIÓN

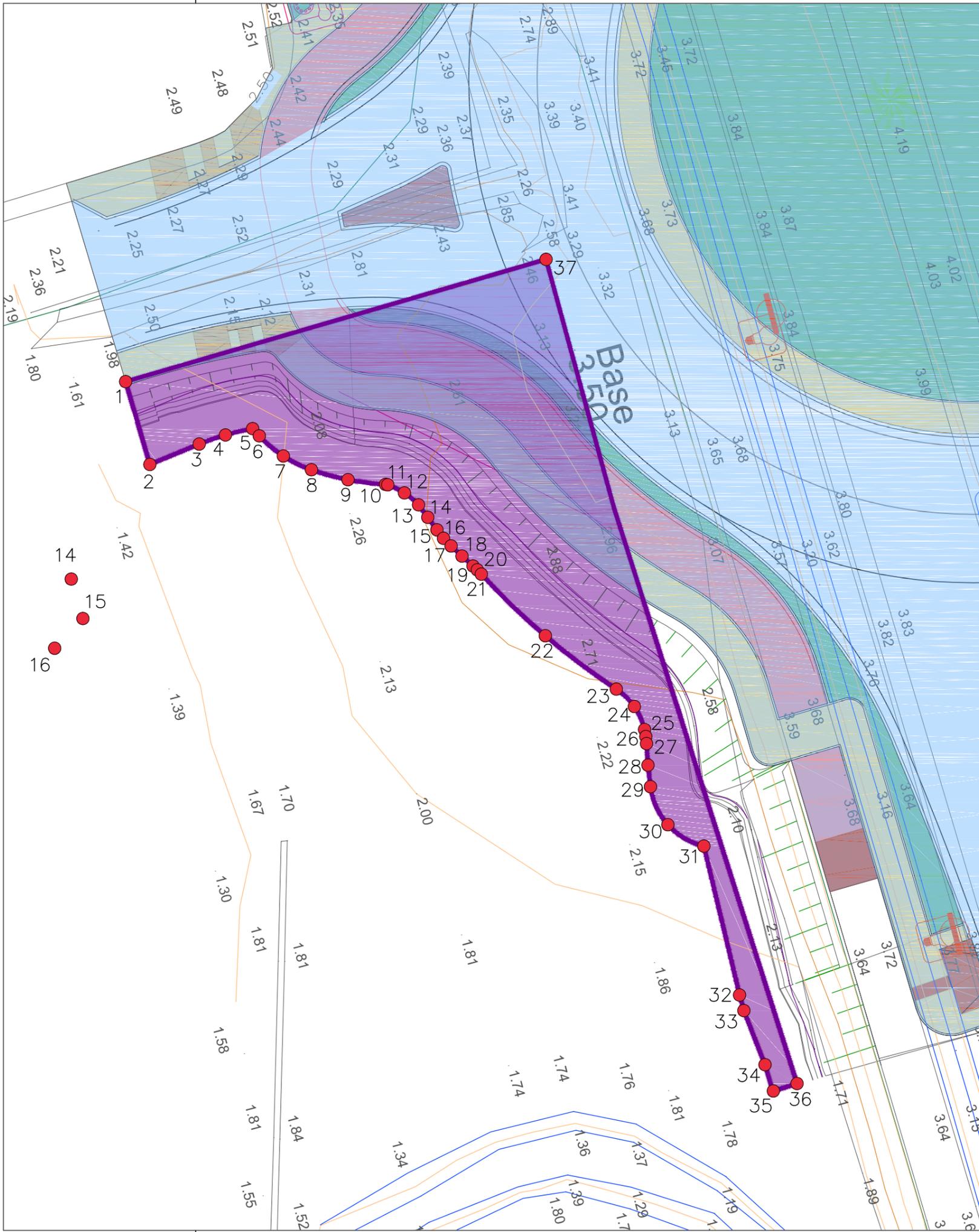
ÁMBITO ACTUACIÓN
SECTOR S-20



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
POR LA GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR S-20 "LA HOYA"
CARRETERA CV-905, PK 8+380. P.G.O.U. DE TORREVIEJA**

DOCUMENTO: PLANO PLANTA ROTONDA ACCESO SECTOR-20		SITUACION: ROTONDA DE ACCESO AL SECTOR 20 "LA HOYA" CARRETERA CV-905, PK 8+380. P.G.O.U. DE TORREVIEJA		
<p style="text-align: center;">   </p> <p>ABEL AVENDAÑO PEREZ. ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186</p> <p>CALLE SOL Nº 21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE) TEL: 865687171 - 647401205 E-mail: info@tau-arquitectura.com</p>		PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16	
		FECHA: ENE-2022	REVISIÓN:	PLANO Nº: 3
		COLABORADORES: -----	DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg	ESCALA: 1/1.000

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

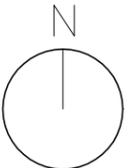


COORDENADAS PROYECCIÓN UTM - HUSO 30 - DATUM ETRS89

Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	702.483,65	4.208.881,65	20	702.508,19	4.208.866,79
2	702.485,06	4.208.876,81	21	702.512,35	4.208.863,67
3	702.487,94	4.208.878,00	22	702.513,40	4.208.862,65
4	702.489,48	4.208.878,53	23	702.514,00	4.208.861,31
5	702.491,07	4.208.878,90	24	702.514,07	4.208.860,90
6	702.491,46	4.208.878,48	25	702.514,11	4.208.860,49
7	702.492,87	4.208.877,30	26	702.514,20	4.208.859,22
8	702.494,51	4.208.876,49	27	702.514,34	4.208.857,96
9	702.496,68	4.208.875,91	28	702.515,36	4.208.855,74
10	702.498,91	4.208.875,63	29	702.517,47	4.208.854,49
11	702.500,78	4.208.874,45	30	702.519,56	4.208.845,79
12	702.501,32	4.208.873,72	31	702.519,81	4.208.844,87
13	702.501,85	4.208.872,98	32	702.521,04	4.208.841,71
14	702.502,24	4.208.872,49	33	702.521,50	4.208.840,16
15	702.502,68	4.208.872,04	34	702.522,92	4.208.840,61
16	702.503,32	4.208.871,45	35	702.517,69	4.208.857,05
17	702.503,97	4.208.870,87	36	702.512,21	4.208.874,28
18	702.504,22	4.208.870,64	37	702.508,24	4.208.888,80
19	702.504,45	4.208.870,39			



ÁMBITO DE PARCELA A EXPROPIAR
 AFECTO POR LAS OBRAS DE LA ROTONDA DE ACCESO AL
 SECTOR S-20 "LA HOYA" DEL P.G.O.U. DE TORREVIEJA



**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS
 POR LA GLORIETA DE ACCESO AL SECTOR S-20 "LA HOYA"
 CARRETERA CV-905, PK 8+380. P.G.O.U. DE TORREVIEJA**

DOCUMENTO: PLANO GEORREFERENCIADO VÉRTICES PARCELA AFECTA POR LAS OBRAS DE LA ROTIONDA DE ACCESO		SITUACION: ROTONDA DE ACCESO AL SECTOR 20 "LA HOYA" CARRETERA CV-905, PK 8+380. P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
 SERRANO & ASOCIADOS URBANISTAS arquitectura		PROMOTOR: TORREVISA S.A. EXCMO. AYTO. TORREVIEJA	EXPEDIENTE: 0393-16
		FECHA: ENE-2022	REVISIÓN: .
ABEL AVENDAÑO PEREZ. ARQUITECTO COLEGIADO Nº: 6.186 CALLE SOL Nº 21. ÁTICO. 03680 ASPE (ALICANTE) TEL: 865687171 - 647401205 E-mail: info@tau-arquitectura.com		COLABORADORES: -----	DIBUJO: 23-05-21-ORDENACION.dwg
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ABEL AVENDAÑO PEREZ. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.		PLANO Nº: 4	ESCALA: 1/250