

**CONVENIO DE PAGO DE JUSTIPRECIO POR EXPROPIACIÓN DE FINCAS CON
DESTINO A SISTEMA GENERAL VIARIO, CALLE PUERTO RICO, ENTRE EL ILMTO.
AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA Y D. FRANCISCO Y
DÑA. ISABEL**

En Chipiona (Cádiz), a 16 de noviembre de 2020.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

DON LUIS MARIO APARCERO FERNÁNDEZ DE RETANA, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo, y

DE OTRA PARTE:

D. FRANCISCO , mayor de edad, casado con **DÑA. ISABEL**
con DNI nº _____ y nº _____
respectivamente, con domicilio

INTERVIENEN

DON LUIS MARIO APARCERO FERNÁNDEZ DE RETANA, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona, en su condición de Alcalde-Presidente.

D. FRANCISCO _____ y **DÑA. ISABEL** _____ , en sus propios nombres y derechos.

Ambas partes se reconocen recíprocamente capacidad tanto jurídica como de obrar necesarias para obligarse en los términos que lo hacen en el presente convenio, y a tal efecto:

EXPONEN Y ACUERDAN

PRIMERO.- El Excmo. Ayuntamiento de Chipiona firmó convenio urbanístico el 8 de enero de 2015, en virtud del cual se le reconoce a **D. FRANCISCO** _____ y a **DÑA. ISABEL** _____ la propiedad de dos parcelas edificables de:

A.- 363,87 m²; hoy finca registral nº43.655, Tomo 2538, Libro 910, Folio 56, del Registro de la propiedad de Chipiona.

B.- 357,52 m²; hoy finca registral nº43.357, Tomo 2518, Libro 890, Folio 111, del Registro de la propiedad de Chipiona.

Se adjunta plano descriptivo como DOCUMENTO Nº1.

SEGUNDO.- Con fecha 21 de septiembre de 2017 se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona referida a las alineaciones en

suelo urbano, en virtud de la cual parte de las fincas registrales reseñadas en el punto anterior pasaron a clasificarse como vial de dominio público local, "Calle Puerto Rico", concretamente:

- 90,30 m² de la finca A (Registral nº 43.655), quedando la finca con 273,57 m².

- 77,70 m² de la finca B (Registral nº 43.357), quedando la finca con 279,82 m².

Se adjunta plano descriptivo como DOCUMENTO Nº2.

TERCERO.- El proyecto de expropiación que ya lleva incluida la declaración de utilidad pública e interés social establece:

A) La expropiación de 90,30 m² de la registral nº43.655:

Finca a expropiar: "Urbana.- Suelo Urbano Consolidado en Avenida de la Hispanidad, número 19 de gobierno, de Chipiona, con una superficie de 90,30 m². Linderos: al Norte, con finca de Dña. Carmer y con Finca de D. Manuel; al Sur, con calle Puerto Rico; al Oeste, con finca registral nº 43.357; y al Este, con finca de D. Eduardo

Finca resto tras expropiación: "Suelo clasificado como vial público Local, sito en Avenida de la Hispanidad, número 19 de gobierno, de Chipiona que conforma parte de la calle denominada como "Puerto Rico", con una superficie de 273,57 m². Linderos: al Norte, con registral nº43.655 de la que procede, al Sur, con U.E nº9 "Los Quemados"; al Oeste, con finca registral nº 43.357; y al Este, con Calle Puerto Rico.

B) La expropiación de 77,70 m² de la Registral nº 43.357:

Finca a expropiar: "Urbana.- Suelo Urbano Consolidado en Avenida de la Hispanidad, número 19 de gobierno, de Chipiona, con una superficie de 77,70 m². Linderos: al Norte, con finca de Dña. Carmer y con Finca de D. Manuel; al Sur, con calle Puerto Rico; al Oeste, con Avda. de la Hispanidad; y al Este, con finca nº 43.655".

Finca resto tras expropiación: "Suelo clasificado como vial público Local, sito en Avenida de la Hispanidad, número 19 de gobierno, de Chipiona que conforma parte de la calle denominada como "Puerto Rico" con superficie de 279,82 m². Linderos: al Norte, con registral nº43.357 de la que procede, al Sur, con U.E nº9 "Los Quemao"; al Oeste, con Avenida de la Hispanidad; y al Este, con finca registral nº43.655".

CUARTO.- Que el justiprecio total fijado en la expropiación, asciende a **62.980,09 €**. Se adjunta informe de valoración emitido por la Técnico municipal competente como DOCUMENTO Nº3.

QUINTO.- El artículo 166.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece:

"Artículo 166 Bonificación por avenencia

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior."

SEXTO.- El artículo 120.32 de la LOUA, establece:

"Artículo 120 Justiprecio y su pago en especie, órgano competente para su fijación, y bonificación por avenencia

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante o su concesionario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento."

SÉPTIMO.- Que en virtud de lo establecido en el punto anterior, el justiprecio por mutuo acuerdo ascendería a 62.980.09 € x 10% más de premio por avenencia = **69.278,10 €.**

NOVENO.- Que ambas partes acuerdan que el justiprecio a pagar por la expropiación sería sea de SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (69.278,10 €), que se abonarán al expropiado del siguiente modo por el Excmo. Ayuntamiento de Chipiona:

En efectivo metálico mediante transferencia en cuenta de titularidad del expropiado

Dicho ingreso se efectuará en dicha cuenta por el Excmo. Ayuntamiento de Chipiona en el plazo máximo de dos semanas a contar desde la aprobación de la expropiación por la Junta de Gobierno Local.

DÉCIMO.- El Excmo. Ayuntamiento de Chipiona se obliga por el presente a llevar a Junta de Gobierno Local el presente acuerdo a fin de que sea aprobado en el plazo máximo de una semana a contar desde la fecha de firma del presente acuerdo.

Una vez aprobado, se obliga igualmente a hacer cuantas gestiones sean necesarias a fin de que se inscriba en el Registro de la Propiedad la expropiación aprobada que afecta a las registrales nº43.357 y nº43.655, así como, a comunicar al Catastro la misma a fin de actualizar el estado de las fincas expropiadas y restos de éstas.

Todo gasto que de todo ello se pudiera ocasionar, será asumido en su integridad por el Excmo. Ayuntamiento de Chipiona.

UNDÉCIMO.- Desde la fecha del presente acuerdo expropiatorio, los expropiados aquí comparecientes autorizan expresamente al Excmo. Ayuntamiento de Chipiona para que pueda ocupar las porciones de las fincas que se exproplan, a fin de que pueda continuar ejecutando las obras de urbanización de la Calle Puerto Rico. En caso de no llevarse a buen término la presente expropiación, tendrán derecho a resarcirse de los daños y perjuicios por la ocupación y ejecución de obras públicas en suelo de su propiedad.

DUODÉCIMO.- El presente convenio está sujeto a la condición suspensiva de aprobación por la Junta de Gobierno Local, siendo eficaz y de plena exigencia y obligatoriedad para las partes, a partir de su aprobación por el órgano municipal indicado.

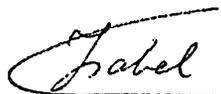
Y para que así conste y en prueba de conformidad con el contenido del presente convenio, se extiende el mismo por duplicado ejemplar, a un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicados, firmando su aceptación las partes intervinientes.

FIRMAS:

Fdo.- D. FRANCISCO



Fdo.- DÑA. ISABEL



Fdo.- DON LUIS MARIO APARCERO FERNÁNDEZ DE RETANA.-

Ilmo. Sr. Alcalde.





Delegación de Obras y Urbanismo
ILMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

Como norma general, el suelo se valorara con aplicación del valor de repercusión VRC, euros por metro cuadrado construido, recogido en la zona de valor correspondiente, aplicado:

- a) En el caso de suelo sin edificar, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- b) En el caso de suelo edificado, a los metros cuadrados realmente construidos.

INFORME-VALORACIÓN.-

Finca: Urbana.

Localización: Avenida de la Hispanidad Nº 17

Superficie parcela: 357 m²

Superficie porción finca a expropiar: 77,70 m²

Referencia Catastral: 9682519QA2698D0000JT

Titularidad: Franciscoc e Isabel

Según el Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, vigente de Abril de 2005, la finca esta Calificada como Sistema General viario.

Superficie finca a expropiar: 77,70 m²

Valor de repercusión R31 (ponencia de valores) para uso equipamiento(viario): 544,50 €/m²

$$544,50 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,78 = 357,03 \text{ €/m}^2$$

Valor finca expropiar: 77,70 m² x 357,03 €/m² = **27.741,23 €.**

Valor finca a expropiar = **27.741,23 €.**

A fecha del día de la firma electrónica.

La Arquitecto Municipal



Cod. Valiador: VJ41040101. REPERCUSION R31. Valiador: 10/04/2015 10:00:00. Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 2 de 2



Delegación de Obras y Urbanismo
ILMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA

VALORACIÓN

La técnica que suscribe, María Joyanes Abancens, como arquitecta municipal del Ilmo. Ayuntamiento de Chipiona, en referencia a la Providencia emitida por D. Jose Luis Mellado Romero, Concejal Delegado del Area de Urbanismo, se solicita emisión de valoración económica de la parte de la finca afectada de la parcela con referencia catastral 9682517QA2698D0001MY (Calle Puerto Rico Nº3), por la expropiación de la Calle Puerto Rico de Chipiona, tiene a bien emitir la siguiente valoración:

CRITERIOS DE VALORACIÓN.-

La valoración del suelo se efectuará con arreglo a los criterios establecidos en los artículos 34, 35, 37, 40 y 41 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.

Según **Ponencia de Valores del Suelo de naturaleza urbana y las construcciones del municipio de Chipiona**, aprobadas por Resolución de 28 de junio de 2.006 por la Dirección General del Catastro y publicada en el B.O.P de Cádiz a 29 de Junio de 2.006 (nº 122) y aplicándole los coeficientes anuales para la actualización de los valores catastrales aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Según la Ley 22/2.013 de 23 de Diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2.014 y la Orden HAP/2308/2013, de 5 de Diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultara de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2.014.

Según la Ley 36/2.014 de 26 de Diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2.015 y la Orden HAP/1750/2014, de 29 de Septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultara de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2.015.

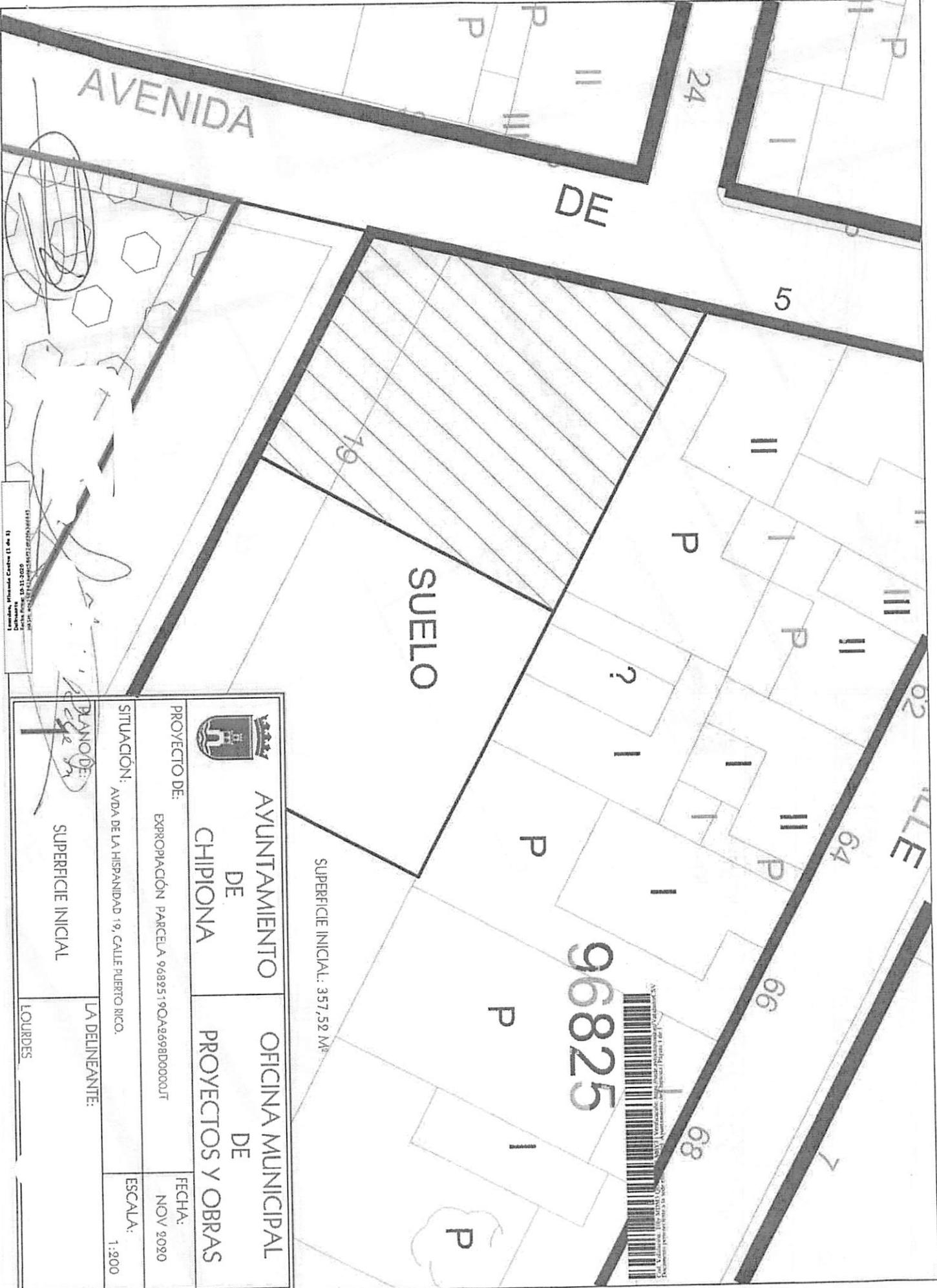
Según la Ponencia de Valores Parcial N1 de Bienes Inmuebles Urbanos de Año 2014. Dicha ponencia de valores parcial es de aplicación para la determinación del nuevo valor catastral del suelo incluido en los sectores de suelo urbanizable ordenado y en suelos incluidos en los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Según la Ponencia de Valores:

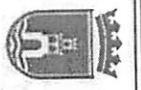
2.2.3.1. Criterios generales de Valoración.



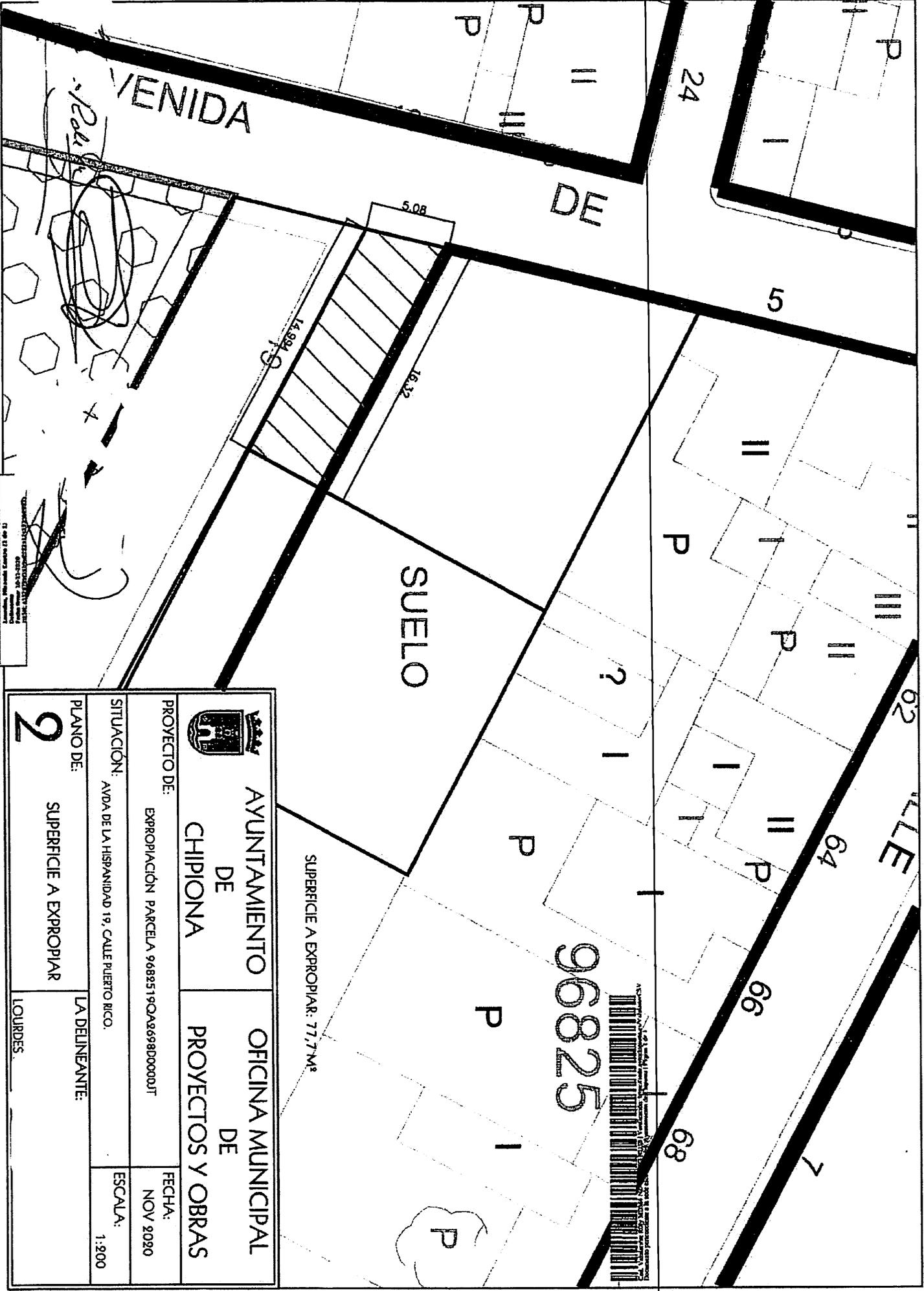
María del Carmen Joyanes Abancens (1 de 1)
Arquitecta Municipal
Fecha firm.: 25-10-2023
Firma: 447e9cb10739610f95b69501892388f

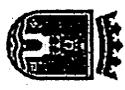


Escala: 1:300
 Fecha: 2020
 Proyecto: 96825
 Parcela: 19

		AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA		OFICINA MUNICIPAL DE PROYECTOS Y OBRAS	
PROYECTO DE: EXPROPIACIÓN PARCELA 9682519QA968BD0000UT				FECHA: NOV 2020	
SITUACIÓN: AVDA DE LA HISPANIDAD 19, CALLE PUERTO RICO.				ESCALA: 1:300	
PLAN DE: 		SUPERFICIE INICIAL		LA DELINEANTE:	
		LOURDES			





 AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA		OFICINA MUNICIPAL DE PROYECTOS Y OBRAS	
PROYECTO DE: EXPROPIACIÓN PARCELA 96825190A26980000UT		FECHA: NOV 2020	
SITUACIÓN: AVDA DE LA HISPANIDAD 19, CALLE PUERTO RICO.		ESCALA: 1:200	
PLANO DE: 2 SUPERFICIE A EXPROPIAR		LA DELINEANTE: LOURDES	

Ayuntamiento de Chipiona 22 de 22
 Expediente: 2020-0000
 IMPRIMIR PLANOS

