



Ajuntament  
de Salou



**CONVENI EXPROPIATORI ENTRE L'AJUNTAMENT DE REUS, EL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID I L'AJUNTAMENT DE SALOU PER A L'EXPROPIACIÓ DE TERRENYS PER A L'EXECUCIÓ DE LA SEGONA FASE DEL CAMÍ DE RONDA**

A Salou, a 5 de juliol de 2016.

**REUNITS**

De una part, el Sr. CARLES PELLICER PUNYED, Alcalde de l'Ajuntament de Reus, actuant en nom i representació del mateix, assistit pel secretari general de l'Ajuntament de Reus, Sr. Jaume Renyer Alimbau, i la Sra SONIA GUMPERT MELGOSA, Decana del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, en nom i representació d'aquest, actuant com a nuus propietaris de les finques inscrites en el Registre de la Propietat de Salou, amb els nombres 38882 i 38884 (d'ara endavant, els nuus propietaris).

D'una altra part, el Sr. PERE GRANADOS CARRILLO, Alcalde de l'Ajuntament de Salou, actuant en nom i representació de l'Ajuntament, amb domicili en el Passeig 30 d'octubre número 4, CP 43840 de Salou, amb NIF P4318500H, assistit pel Secretari Acctal. de l'Ajuntament de Salou, Sr Joan Ramon Miró Badia.

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat jurídica suficient per atorgar el present Conveni, en l'efecte del qual

**EXPOSEN**

I.- Els nusos propietaris ho són, pels seus justs i legítims títols, herència de Don Antonio Pedrol Rius segons es dedueix de les escriptures atorgades davant el Notari de Madrid, Don José Manuel Rodríguez Poyo-Guerrero, en data 16.11.1993 núm. 3029 i 3030 del seu protocol. Això no inclou l'usdefruit ni per tant la possessió material de la finca que seguidament es descriurà.



Ajuntament  
de Salou

II.- L'Ajuntament de Salou, amb motiu de la futura execució de la 2ª fase del Camí de Ronda, té la necessitat de disposar de les finques dels nuus propietaris i és per això que a continuació es detallen els acords essencials per a la seva obtenció.

La present fórmula permetrà l'obtenció de la propietat del be objecte de l'expropiació.

### III.- Identificació de la finca

Situada al Carrer Cala Morisca, núm. 34, classificada pel Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal vigent, aprovat definitivament i publicat en el DOGC núm. 4034, en data 19 de desembre de 2003 (d'ara endavant POUM) com a sòl urbà consolidat i afectada, íntegrament, per la qualificació de la finca amb la clau 7C/b, sistema de comunicacions. Camí de Ronda (arts. 115 a 117 del POUM) i amb la clau de protecció 30c, com a element inclòs al Catàleg de béns protegits del POUM, pel seu valor paisatgístic.

La superfície de les dues finques suma 9.210 m2 i es troba edificada amb una construcció de 936 m2, segons Cadastre.

Consten inscrites en el Registre de la Propietat de Salou

- Finca 38884, foli 163, Llibre 454, Tom 1542.
- Finca 38882, foli 160, Llibre 454, Tom 1542.

Referència cadastral 6368601CF4466G0001HL, única, que comprèn les dues finques registrals anteriors.

### IV.- Antecedents històric-urbanístics de la finca.

El Pla General d'Ordenació Urbana de 1.992 qualificava les dues finques de referència com una zona d'edificació aïllada unifamiliar (ciutat jardí), amb la clau genèrica 12 d.

Posteriorment, el vigent POUM de 2003, atenent al Projecte de Camí de Ronda aprovat pel Ministeri competent en matèria de costes, li va donar la qualificació 7b, "Sistema de Comunicacions. Camí de Ronda", alhora que els mateixos terrenys es catalogaven com a béns protegits (clau 30b), pel seu valor paisatgístic.



Ajuntament  
de Salou



D'acord amb el projecte del Sendero Peatonal, aprovat pel Ministeri competent en matèria de costes l'any 2.001, la totalitat de la finca quedava afectada a l'execució de l'obra, sent aquesta la motivació que va portar al POUM de 2003 a dotar a la finca amb la clau 7b.

En ser un sistema públic no comprès en un àmbit d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació, l'obtenció dels terrenys se subjectarà, ex. Art. 34.8 del Decret Legislatiu 1/2010, a actuació expropiatòria.

#### V.- Valoració de la finca.

Segons dictamen de 4 d'abril de 2016 de Don Álvaro Batlle Caravaca, Arquitecte col·legiat nº 10693/3 en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, i una vegada examinades les valoracions existents, la valoració de la finca amb les seves edificacions, actualitzada a l'efecte d'expropiacions, és de 850.675,22.-€.

#### VI.- Fonaments legals.

Articles 109 a 112 TRLUC, article 24 de la LEF i articles 5, 25, 26 i 26 del RLEF. Per tant, es compliran les fases del procediment expropiatori: 1a. Declaració d'utilitat pública o interès social; 2a. Necessitat d'ocupació; 3a. Determinació del preu just; 4a. Pagament i ocupació.

L'adquisició amistosa dels béns descrits que es planteja es produeix "ope expropriationis" això és, que la transmissió s'opera com a conseqüència o en raó de l'expropiació que gravita sobre aquells, aconseguint-se, acord mutu en el preu just, per la qual cosa el present conveni forma part de l'expedient expropiatori. El present Conveni haurà d'aprovar-se per l'òrgan competent de l'Ajuntament de Salou.

L'Il·lustre Col·legi de Madrid fa notar que, segons els seus Estatuts, fa falta l'aprovació de la Junta General, amb la conseqüència de quedar l'eficàcia d'aquest document, una vegada signat per la Sra. Degana, sotmès a la condició suspensiva d'aquesta aprovació.



Ajuntament  
de Salou

## **PACTES**

### **PRIMER.- DEL PREU JUST.**

Les parts, pel present conveni, convenen i fixen, lliurement i de mutu acord, el preu just de la nua propietat, a la qual correspon el 90% del total preu just, és a dir la quantitat de 765.607,70€, segons les normes del Reial decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, d'aprovació del Text Refós de la Llei del ITPAJD.

### **SEGON.- CONCEPTUALITZACIÓ DEL CONVENI**

El present és un conveni expropiatori que va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local el dia 13 de maig de 2016, actualment subjecte a exposició pública, que finalitzarà el dia 7 de juliol de 2016.

També serà necessària l'autorització de la Junta General del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

El present vincularà a les tres parts signatàries del mateix.

### **TERCER.- PROCEDIMENT D'EXPROPIACIÓ I TERMINIS**

L'Ajuntament de Salou iniciarà i finalitzarà inclòs el pagament del preu just acordat en aquest conveni, durant el present exercici (2016) el corresponent expedient administratiu per a l'expropiació de la finca descrita en l'exposen, punt III, del present conveni. El pagament total del preu just, segons art. 48 LEF, haurà de verificar-se en termini màxim de 6 mesos, a comptar des de la data d'aprovació del present conveni expropiatori per les tres parts, i sempre segons s'ha referit anteriorment dins de l'exercici 2016, aplicant-se en cas contrari les conseqüències previstes en l'art. 57 LEF. Juntament amb l'acta de pagament s'atorgarà acta d'ocupació de la nua propietat.

En el cas de no aprovar-se aquest conveni per l'Ajuntament de Salou o no culminar-se els tràmits del procediment dins de l'any 2016, les altres parts podran optar entre declarar-se desvinculades de l'acord sobre el preu just convingut o alternativament exigir el seu compliment amb els interessos esmentats en el paràgraf anterior.



Ajuntament  
de Salou



#### QUART.- NATURALES JURÍDICA DEL CONVENI.

El present conveni té naturalesa jurídic-administrativa. Per a la resolució de les discrepàncies que puguin derivar-se de la interpretació o compliment del present conveni, les parts se sotmeten a la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Llegit aquest document per ambdues parts, ho troben conforme amb la seva voluntat, en la qual es ratifiquen, pel qual atorguen el present conveni que per ell es formalitza i en prova d'això, signen per triplicat l'exemplar i signen totes les seves fulles, així com els seus annexos, en lloc i data de l'encapçalament.

Per l'Ajuntament de Salou,

Alcalde-president

Sr. Pere Granados Carrillo

Per la nua propietat,

Sr. Carles Pellicer Punyed

Alcalde-president de l'Ajuntament de Reus

Sra. Sonia Gumpert Melgosa.  
Decana del ICAM

El Secretari Accidental  
de l'Ajuntament de Salou

Sr. Joan Ramón Miró Badia

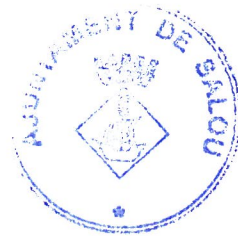
El Secretari General  
de l'Ajuntament de Reus,

Sr. Jaume Renyer Alimbau,





Ajuntament  
de Salou



**CONVENIO EXPROPIATORIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE REUS, EL  
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE  
SALOU PARA LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA  
SEGUNDA FASE DEL CAMINO DE RONDA**

---

En Salou, a 5 de julio de 2016.

**REUNIDOS**

De una parte, el **Sr. CARLES PELLICER PUNYED**, Alcalde del Ayuntamiento de Reus, actuando en nombre y representación del mismo, asistido por el secretario general del Ayuntamiento de Reus, Sr. Jaume Renyer Alimbau, y la Sra **SONIA GUMPERT MELGOSA**, Decana del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, en nombre y representación de éste, actuando como nudos propietarios de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Salou, con los números 38882 y 38884 (en adelante, los nudos propietarios).

De otra parte, el **Sr. PERE GRANADOS CARRILLO**, Alcalde del Ayuntamiento de Salou, actuando en nombre y representación del Ayuntamiento, con domicilio en el Paseo 30 de octubre número 4, CP 43840 de Salou, con NIF P4318500H, asistido por el Secretario Acctal. del Ayuntamiento de Salou, Sr Joan Ramon Miró Badia.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica suficiente para otorgar el presente Convenio, en cuyo efecto

**EXPONEN**

I.- Los nudos propietarios lo son, por sus justos y legítimos títulos, herencia de Don Antonio Pedrol Rius según resulta de las escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid, Don José Manuel Rodríguez Poyo-Guerrero, en fecha 16.11.1993 núm. 3029 y 3030 de su protocolo. Ello no incluye el usufructo ni por ende la posesión material de la finca que seguidamente se describirá.



**Ajuntament  
de Salou**

II.- El Ayuntamiento de Salou, con motivo de la futura ejecución de la 2ª fase del Camino de Ronda, tiene la necesidad de disponer de las fincas de los nudos propietarios y es por eso que a continuación se detallan los acuerdos esenciales para su obtención.

La presente fórmula permitirá la obtención de la propiedad del bien objeto de la expropiación.

III.- Identificación de la finca

Ubicada en la Calle Cala Morisca, núm. 34, clasificada por el Plan de Ordenación Urbanística Municipal vigente, aprobado definitivamente y publicado en el DOGC núm. 4034, en fecha 19 de diciembre de 2003 (en adelante POUM) como suelo urbano consolidado y afectada, en su totalidad, por la calificación de la finca con la clave 7C/b, sistema de comunicaciones. Camino de Ronda (arts. 115 a 117 del POUM) y con la clave de protección 30c, como elemento incluido en el Catálogo de bienes protegidos del POUM, por su valor paisajístico.

La superficie de las dos fincas suma 9.210 m<sup>2</sup> y se encuentra edificada con una construcción de 936 m<sup>2</sup>, según Catastro.

Constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Salou

- Finca 38884, folio 163, Libro 454, Tomo 1542.
- Finca 38882, folio 160, Libro 454, Tomo 1542.

Referencia catastral 6368601CF4466G0001HL, única, que comprende las dos fincas registrales anteriores.

IV.- Antecedentes histórico-urbanísticos de la finca.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1.992 calificaba las dos fincas de referencia como una zona de edificación aislada unifamiliar (ciudad jardín), con la clave genérica 12 d.

Posteriormente, el vigente POUM de 2003, atendiendo al Proyecto de Camino de Ronda aprobado por el Ministerio competente en materia de costas, le dio la calificación 7b, "Sistema de Comunicaciones. Camino de Ronda", a la vez que los mismos terrenos se Catalogaban como bienes protegidos (clave 30b), por su valor paisajístico.





Ajuntament  
de Salou



De acuerdo con el proyecto de Sendero Peatonal, aprobado por el Ministerio competente en materia de costas en el año 2.001, la totalidad de la finca quedaba afectada a la ejecución de la obra, siendo ésta la motivación que llevó al POUM de 2003 a dotar a la finca con la clave 7b.

Al ser un sistema público no comprendido en un ámbito de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, la obtención de los terrenos se sujetará, ex. Art. 34.8 del Decreto Legislativo 1/2010, a actuación expropiatoria.

#### V.- Valoración de la finca.

Según dictamen de 4 de abril de 2016 de Don Álvaro Batlle Caravaca, Arquitecto colegiado nº 10693/3 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, y una vez examinadas las valoraciones existentes, la valoración de la finca con sus edificaciones, actualizada a efectos de expropiaciones, es de 850.675, 22 €.

#### VI.- Fundamentos legales.

Artículos 109 a 112 TRLUC, artículo 24 de la LEF y artículos 5, 25, 26 y 26 del RLEF. Por consiguiente, se cumplirán las fases del procedimiento expropiatorio: 1.ª Declaración de utilidad pública o interés social; 2.ª Necesidad de ocupación; 3.ª Determinación del justiprecio; 4.ª Pago y ocupación.

La adquisición amistosa de los bienes descritos que se plantea se produce "*ope expropriationis*" esto es, que la transmisión se opera como consecuencia o en razón de la expropiación que gravita sobre aquéllos, alcanzándose, acuerdo mutuo en el justiprecio, por lo que el presente convenio forma parte del expediente expropiatorio.

El presente Convenio deberá aprobarse por el órgano competente del Ayuntamiento de Salou.

El Ilustre Colegio de Madrid hace notar que, según sus Estatutos, hace falta la aprobación de la Junta General, con la consecuencia de quedar la eficacia de este documento, una vez firmado por la Sra. Decana, sometido a la condición suspensiva de dicha aprobación.



Ajuntament  
de Salou

## **PACTOS**

### **PRIMERO.- DEL JUSTIPRECIO.**

Las partes, por el presente convenio, convienen y fijan, libremente y de mutuo acuerdo, el justiprecio de la nuda propiedad, a la que corresponde el 90% del total justiprecio, es decir la cantidad de 765.607,70€, según las normas del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del ITPAJD.

### **SEGUNDO.- CONCEPTUALIZACIÓN DEL CONVENIO**

El presente es en convenio expropiatorio que fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local el día 13 de mayo de 2016, actualmente sujeto a exposición pública, que finalizará el día 7 de julio de 2016.

También será necesaria la autorización de la Junta General del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

El presente vinculará a las tres partes firmantes del mismo.

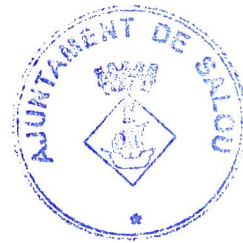
### **TERCERO.- PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN Y PLAZOS**

El Ayuntamiento de Salou iniciará y finalizará incluido el pago del justiprecio acordado en este convenio, durante el presente ejercicio (2016) el correspondiente expediente administrativo para la expropiación de la finca descrita en el exponen, punto III, del presente convenio. El pago total del justiprecio, según art. 48 LEF, deberá verificarse en plazo máximo de 6 meses, a contar desde la fecha de aprobación del presente convenio expropiatorio por las tres partes, y siempre según se ha referido anteriormente dentro del ejercicio 2016, aplicándose en caso contrario las consecuencias previstas en el art. 57 LEF. Junto con el acta de pago se otorgara acta de ocupación de la nuda propiedad.

En el caso de no aprobarse este convenio por el Ayuntamiento de Salou o no culminarse los trámites del procedimiento dentro del año 2016, las otras partes podrán optar entre declararse desvinculadas del acuerdo sobre el justiprecio convenido o alternatively exigir su cumplimiento con los intereses mencionados en el párrafo anterior.



Ajuntament  
de Salou



#### CUARTO.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVENIO.

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa. Para la resolución de las discrepancias que puedan derivarse de la interpretación o cumplimiento del presente convenio, las partes se someten a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Leído este documento por ambas partes, lo encuentran conforme con su voluntad, en la que se ratifican, por el que otorgan el presente convenio que por él se formaliza y en prueba de esto, firman por triplicado el ejemplar y firman todas sus hojas, así como sus anexos, en lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Salou,

Alcalde-presidente

Sr. Pere Granados Carrillo

Por los nudos propietarios,

Sr. Carles Pellicer Punyed

Alcalde-presidente del Ayuntamiento de Reus

Sra. Sonia Gumpert Melgosa.  
Decana del ICAM

El Secretario Accidental  
Del Ayuntamiento de Salou

Sr. Joan Ramón Miró Badia

El Secretario General  
del Ayuntamiento de Reus,

Sr. Jaume Renyer Alimbau,

