

DELEGACION DEL GOBIERNO EN CASTILLA-LA MANCHA

SECRETARIA GENERAL

JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE TOLEDO

Por la presente le comunico que en su reunión de fecha 29 de octubre de 2009, el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de la provincia de Toledo, cuya composición se indica en anejo que se acompaña, ha acordado por unanimidad dictar la siguiente Decisión Ejecutoria de justiprecio en relación con los bienes y derechos expropiados en virtud de los expedientes de justiprecio indicados en cuadro adjunto, cuyos datos comunes se exponen a continuación:

Proyecto: L.E. 132 KV S.T. Ocaña 2- S.T. Aranjuez 1.
Términos municipales: Ocaña y Ontígola.

Administración expropiante: Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Beneficiaria: Gamesa Energías Renovables, S.A.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.–En los términos del artículo 52.3 de la Ley de Expropiación Forzosa se levantaron las actas previas a la ocupación de las fincas objeto de los expedientes referidos en el encabezamiento de esta Decisión Ejecutoria y, una vez abonados o consignados los depósitos previos a la ocupación y el importe de los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación, se ocuparon las fincas por la beneficiaria.

Segundo.–Respondiendo al requerimiento de la Administración expropiante, algunas de las partes expropiadas presentaron sus hojas de aprecio, en las que formularon sus valoraciones, acompañándolas de las alegaciones y de los documentos que creyeron convenientes para su mejor fundamentación. De conformidad con el artículo 5 de la LEF, respecto de los incomparecientes en el expediente se siguieron las diligencias con el Ministerio Fiscal.

Tercero.–La beneficiaria de la expropiación formuló sus respectivas hojas de aprecio rechazando, en su caso, las hojas de aprecio de las partes expropiadas y acompañándolas también de las alegaciones correspondientes.

Cuarto.–En tiempo y forma algunas de las partes expropiadas rechazaron las respectivas hojas de aprecio de la beneficiaria, sobre la base de las alegaciones y aportando los documentos que creyeron convenientes, remitiéndose las piezas separadas de

justiprecio a este Jurado, una vez recibidos esos escritos de rechazo, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Expropiación Forzosa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.–Ley valorativa aplicable.

Según la disposición final cuarta de la Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE número 128, de 29 de mayo), dicha norma entró en vigor el 1 de julio de 2007. Según el apartado 1 de su disposición transitoria tercera, «las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor».

Según las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1999 (RJ 1999\7276), de 8 de octubre de 1999 (RJ 1999\8664), de 6 de febrero de 1999 (RJ 1999\1700), 29 de septiembre de 1999 (RJ 1999, 7858), 18 de octubre de 1999 (RJ 1999, 9997), 22 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 9825), 14 de diciembre de 1999 (RJ 2000, 9560), 10 de marzo de 2003 (RJ 2003, 6542), 5 de junio de 2007 (RJ 2007\6340) y STS de 19 de diciembre de 2006 (número de CENDOJ 28079130062006100445) «... es necesario distinguir entre los criterios aplicables para valorar los bienes y derechos expropiados y el momento al que debe referirse la valoración de éstos, de manera que el artículo 36 de la LEF (en nuestro caso, artículo 20 de la Ley 8 de 2007) fija el tiempo de la tasación, que no es otro que el de la iniciación del expediente de justiprecio, pero no determina cuáles sean los criterios legales de devaluación, que han de ser, como declaramos en la citada sentencia, los que rigiesen al tiempo de incoarse el expediente expropiatorio, los cuales vendrán impuestos por la legislación aplicable al cálculo del justiprecio según /a expropiación de que se trate... si tenemos en cuenta que los criterios de valoración, a efectos de fijar el justiprecio, no pueden quedar al arbitrio de la administración expropiante, y así sería si se aplicase la legalidad vigente al tiempo de iniciarse la pieza de justiprecio, la cual, como en este caso, podría demorarse respecto del momento legalmente previsto (artículos 25 y 52.6a y 7a de la Ley de expropiación forzosa y 28 de su Reglamento), el trámite procedimental más cierto y seguro para aplicar uno u otro ordenamiento valorativo es el de la incoación del expediente expropiatorio.

Tampoco se puede olvidar que el expediente de justiprecio no es sino una pieza del complejo expediente expropia tono (artículos 26.1 de la LEF y 29.1 de su Reglamento) y, en consecuencia, el principio de irretroactividad de las leyes, recogido por el artículo

2.3 del Código Civil, salvo que éstas dispusieren lo contrario, conlleva la aplicación de la legalidad vigente en el momento de acordarse la necesidad de ocupación, en que los bienes y derechos quedan sujetos al fin de la expropiación y nace simultáneamente el derecho del expropiado al justo precio (artículo 25 de la LEF y 28 de su Reglamento)».

Pues bien, a la vista de estas sentencias, y a tenor del artículo 21.1 de la LEF en relación con el artículo 17.2 de la misma Ley y con el artículo 54.1 de la Ley 54 de 1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, según el cual «la declaración de utilidad pública llevará implícita en todo caso la necesidad de ocupación de los bienes o de adquisición de los derechos afectados e implicará la urgente ocupación a los efectos del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa», los expedientes expropiatorios que aquí estudiamos se iniciaron, según resulta del encabezamiento de las actas previas a la ocupación, el 14 de junio de 2006, es decir, antes del 1 de julio de 2007, por lo que la ley valorativa que les es aplicable es la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones.

2.—Momentos a los que referir la valoración.

Según la STS de 7 de noviembre de 2007 (número de CENDOJ 28079130062007100422), «conforme al artículo 24 de la Ley 6 de 1998, cuando se aplique la expropiación forzosa, las valoraciones se entenderán referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado... (lo que se produce) a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hoja de aprecio». En el mismo sentido, aunque de manera mucho más explícita y clarificadora, se pronuncia la STS de 30 de junio de 2009 (número de CENDOJ 28079130062009100569), según la cual «... de conformidad con el artículo 36 de la LEF, la valoración del bien expropiado debe referirse al momento de inicio del expediente de justiprecio. Y es cierto que, una vez acordada la expropiación, la Administración expropiante no debe demorarse, por lo que el inicio del expediente de justiprecio debería, en principio, coincidir con el acto expropiatorio, que viene dado por la declaración de necesidad de ocupación. Ello explica lo dispuesto por e/ inciso inicial del artículo 28 REF : «El expediente de justiprecio a que se refiere el capítulo III de la Ley se entenderá iniciado, a todos los efectos legales, el día siguiente a aquél en que haya adquirido firmeza el acuerdo declaratorio de la necesidad de la ocupación, con independencia de la fecha en que la Administración expropiante extienda la correspondiente diligencia de apertura». Ocurre, sin embargo, que esta presunción absoluta de coincidencia de la fecha de inicio del expediente de justiprecio con el día en que el acuerdo de necesidad de ocupación adquiere firmeza ha venido siendo considerada ilegal por numerosas sentencias de esta Sala. La razón es que, si se produce un retraso en el comienzo de las actuaciones tendentes a la determinación del justiprecio, como a menudo sucede, la aplicación de esa presunción absoluta obligaría al expropiado a soportar las consecuencias negativas de una tardanza que no le es imputable; o, dicho de otra manera, se privaría al expropiado del incremento de valor que durante el período de retraso haya podido experimentar el bien expropiado, del que se aprovecharía injustificadamente el beneficiario. Dado que esta consecuencia sería inaceptable por justificar tardanzas no reprochables al expropiado y dado, asimismo, que la mencionada presunción absoluta de ninguna manera es prevista —ni siquiera implícitamente— por la Ley de Expropiación Forzosa, la jurisprudencia viene entendiendo que la citada disposición reglamentaria de desarrollo es ilegal, al menos en la medida en que la presunción por ella establecida es absoluta. Véanse, entre otras, las sentencias de esta Sala de 19 de febrero de 1976, 26 de abril de 1986, 5 de noviembre de 1991, 22 de septiembre de 1997 o 31 de diciembre de 2002».

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, los momentos a los que referir las respectivas valoraciones serán las fechas que, a estos efectos, haya indicado la Administración expropiante en sus oficios dirigidos a los expropiados requiriéndoles que formulen sus respectivas hojas de aprecio, salvo que en aquéllos no figure

fecha alguna o cuando el correspondiente expropiado haya discutido la procedencia de la fecha obrante en dicho oficio, razonando, en su caso, la fijación de otra, en cuyo caso, y siguiendo a la jurisprudencia arriba referenciada, dicha fecha será la de recepción por el expropiado de aquel requerimiento y, a falta de constancia en el expediente de dicha recepción, la fecha de emisión por el expropiado de su hoja de aprecio.

Por otra parte, en algunas de las fincas que aquí estudiamos las actas previas a la ocupación, con asistencia del/de los titular/es expropiado/s, se elevaron en el mismo acto a actas de ocupación definitiva, consignándose en las mismas en esos casos lo siguiente: «... una vez efectuada la ocupación de la finca, por parte de la beneficiaria se formula una propuesta de mutuo acuerdo en este mismo acto, la cual no es aceptada por la propiedad. En consecuencia, el representante de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del REF, declara iniciada en este acto la fase de determinación del justiprecio, requiriendo al expropiado para que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 de la LEF, formule su hoja de aprecio en el plazo de 20 días hábiles ... Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del REF y 24.a) de la Ley 6 de 1998, de 13 de abril ... se le comunica que el momento al que referir la valoración será el de inicio del expediente de justiprecio, que se ha producido el día de hoy, como consecuencia del levantamiento de la presente acta».

3.—La línea eléctrica de alta tensión y la clasificación urbanística de los suelos expropiados: Estudio de la aplicación de la doctrina sobre valoración de los Sistemas Generales.

Según el artículo 25 de la Ley 6 de 1998, en su redacción dada por la Ley 53 de 2002, de 30 de diciembre, «la valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurren».

Pues bien, el concepto jurídico indeterminado «infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal» nos reenvía a lo que la STS de 3 de diciembre de 2002 denominaba «trascendencia urbana» o no de dichas infraestructuras o servicios, o, lo que es lo mismo, si los mismos «crean o no ciudad», de tal suerte que, si el interés general predominante es el municipal, los terrenos expropiados podrán considerarse a los solos efectos valorativos, y con independencia de su clasificación urbanística, al menos como suelos urbanizables, en aplicación del principio de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en tanto que si prevalecen los intereses generales supramunicipales, tal y como reza el citado precepto legal, la valoración será acorde a la clasificación urbanística del suelo a valorar. Como subraya de manera ocurrente la sentencia de 13 de abril de 2005 (RJ 2005\5117), una cosa es «crear ciudad» y otra la de «servir a la ciudad».

En este sentido, el Tribunal Supremo ha elaborado una rica jurisprudencia, de la que destacamos las sentencias de 12 de octubre de 2005, 11 de enero de 2006, 4 de julio de 2006, 22 de diciembre de 2005, 7 de marzo de 2006, 8 de mayo de 2006, 3 de octubre de 2006 y 18 de enero de 2007 (RJ 2007\1157). Según estas sentencias:

«... la valoración como suelo urbanizable de terrenos destinados a sistemas generales, ya vengán clasificados como no urbanizables, ya carezcan de clasificación específica, procede en aquellos supuestos en que estemos ante «sistemas generales que sirvan para crear ciudad».

Será pues necesario en los supuestos de vías de comunicación, apreciar en cada caso concreto las circunstancias concurrentes, lo que exige el análisis pormenorizado del supuesto de hecho que en cada caso se contemple.

Así, ninguna duda hay que, tratándose de vías de comunicación que integran el entramado urbano, nos hallamos sin duda ante un sistema general que sirve para crear ciudad, mientras que, tratándose de vías de comunicación interurbanas, no puede admitirse que se trate de sistemas generales destinados a crear

ciudad, lo que llevaría como ya se ha dicho al absurdo de considerar como suelo urbanizable todas las vías de comunicación, incluidas las autopistas y carreteras nacionales en toda su extensión...

... En otros supuestos de vías de comunicación será necesario analizar las circunstancias que puedan concurrir en el entramado viario de que se trate, tal sería el caso de la vía de comunicación de las grandes áreas metropolitanas, aun cuando afecten a términos municipales distintos (en cuyo caso) habrá que acreditar en cada caso concreto si responden a esa finalidad de crear ciudad y, precisamente por ello, repercuten en la equidistribución de beneficios y cargas a que se refiere la legislación del suelo».

Pues bien, a la vista de esta jurisprudencia, mantenida recientemente por otras sentencias del Tribunal Supremo como las de 12 de septiembre de 2008, 17 de noviembre de 2008, 9 de diciembre de 2008, 10 y 23 de marzo de 2009, 7 y 14 de julio de 2009, de la consulta a la aplicación informática de la Oficina Virtual del Catastro y demás instrumentos cartográficos (SIGPAC, Google Earth, Google Maps) a disposición de cualquier ciudadano, este Jurado ha podido examinar la posición relativa de las fincas cuyos expedientes de justiprecio aquí se resuelven, así como la ubicación exacta y los precios unitarios de los valores de fincas supuestamente análogas aportados por los distintos expropiados en sus respectivas hojas de aprecio.

Con todos estos elementos, este Jurado ha llegado por unanimidad a la conclusión de que no es de aplicación la doctrina meritada sobre la valoración del suelo destinado a Sistemas Generales de interés municipal, toda vez que la vocación de esta infraestructura no es servir al conjunto urbano, sino a un interés general regional (línea desde Ocaña –provincia de Toledo, Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha– a Aranjuez –Comunidad de Madrid–), tal y como resulta de su propia denominación. Todo ello determina que el interés prioritario de la nueva línea eléctrica de alta tensión aquí estudiada no es satisfacer las necesidades de transporte de energía eléctrica exclusivamente de las localidades aquí concernidas, sino las necesidades energéticas interurbanas e incluso interregionales. En definitiva, esta infraestructura, parafraseando a la jurisprudencia arriba meritada, no «crea ciudad», sino que, todo lo más, «sirve a la ciudad».

En segundo lugar, ni Ocaña ni Ontígola forman parte de ninguna Área Metropolitana de ninguna gran capital. Ciertamente, la de Madrid está cerca, pero ni el Plan General de Ordenación del Área Metropolitana, aprobado en 1963, ni el Decreto de 28 de septiembre de 1964 por el que se crea el Área Metropolitana de Madrid, ni, más recientemente, el «Atlas de la Comunidad de Madrid en el umbral del siglo XXI», elaborado por la Dirección General de Economía, perteneciente a la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de dicha Comunidad Autónoma, ni siquiera la enciclopedia digital, www.wikipedia.com, incluyen a ninguna de las localidades aquí estudiadas dentro de dicho Área Metropolitana.

En tercer lugar, dada su lejanía de los respectivos núcleos urbanos, no se produce ninguna indebida singularización «in peius» de los suelos expropiados respecto de los terrenos del entorno, toda vez que dicho entorno en el momento al que referir la valoración contaba también con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable. En este sentido, ninguno de los expropiados ha aportado al proceso copia de instrumento urbanístico ni informe urbanístico emitido por técnico competente en el que se acredite que dichos suelos formaban parte en el momento al que referir la valoración de ninguna actuación urbanizadora.

En conclusión, en todas las fincas aquí estudiadas el suelo expropiado deberá valorarse conforme a la clasificación urbanística que tenían en los momentos a los que referir las respectivas valoraciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.1 de la Ley 6 de 1998.

4.–La valoración de los suelos no urbanizables expropiados en los términos municipales de Ocaña y de Ontígola: Supuestos en los que procede aplicar el método de comparación con finca análoga y supuestos en los que procede aplicar el supletorio método de capitalización de rentas.

Una vez examinados los expedientes, este Jurado ha procedido a analizar los distintos documentos acreditativos de valores aportados por los expropiados con sus respectivas hojas de aprecio o escritos de rechazo a la hoja de aprecio administrativa, a fin de

analizar si es procedente o no aplicar el preferente método de comparación con valores de fincas análogas, y, en su caso, a cuántos expedientes de esos términos municipales se aplicaría.

En este sentido, hemos descartado la mayoría por diversas razones que en ella se explican:

–Unos porque se trata de compraventas de terrenos incluidos en el P.A.U. del sector residencial «Las Cruces» promovido por el agente urbanizador Helio Dos Puentes Largo, S.L., en algunas parcelas de los polígonos 40 y 41, donde es éste, precisamente, el que compra terrenos a sus propietarios. Los precios unitarios allí obtenidos (119,05 euros/metro cuadrado, 172,00 euros/metro cuadrado y 168,02 euros/metro cuadrado) está claro que han sido calculados no sobre la base de la producción agrícola, ni siquiera de una mera expectativa urbanística, sino a la vista de las edificabilidades del propio PAU que la propia parte compradora se encarga de urbanizar y de promover. Los valores unitarios son propios de suelos urbanizables de uso residencial, por lo que no guardan analogía con aquéllos otros que, siendo cercanos o incluso contiguos a éstos, no están incluidos en ninguna actuación urbanística. Por otra parte, no podemos olvidar que a día de la fecha de las comentadas escrituras de compraventa la entidad compradora aún no había obtenido de manera definitiva la condición de agente urbanizador, por lo que, a tenor del artículo 123 de la LOTAU, tenía un especial interés, más allá de la oferta y de la demanda del mercado, por asegurarse la titularidad dominical de al menos el 50 por 100 de la actuación urbanística, y así garantizarse la obtención de una adjudicación preferente de la actividad urbanizadora, impidiendo así, de camino, con dicha adquisición «mayoritaria», que un posible competidor cumpliera alguno de los presupuestos legalmente exigidos para que dicho P.A.U. se le adjudicase preferentemente en su perjuicio. Máxime cuando lo que está en juego es, nada menos, que de una actuación de varios cientos de viviendas.

–El que se refiere a la finca 19-189 porque no obedece a un precio ni normal ni real en el mercado inmobiliario, toda vez que, como acredita la propia parte expropiada, es un suelo no urbanizable de especial protección ambiental y en zona inundable, por lo que no es mínimamente creíble que pueda ser vendido a un precio unitario notablemente superior a suelos no urbanizables de mera reserva e incluso hasta de suelos urbanizables delimitados, dándose, además, la circunstancia de que es colindante con otra finca del mismo comprador. Deben existir, pues, circunstancias personalísimas que indujeron al comprador a pagar por ese terreno un precio muy superior al normal de mercado.

–El resto de los valores aportados tampoco pueden ser comparables, pues se refieren a terrenos cercanos al núcleo urbano de Ocaña (en todos los casos, a distancias claramente inferiores a 1.000 metros), por lo que su precio medio recoge expectativas urbanísticas que en los casos aquí contemplados, por lo general mucho más alejados de los respectivos núcleos de población de Ocaña y de Ontígola, no existen.

Ahora bien, se aportan como valores comparables una Decisión Ejecutoria de justiprecio de este Jurado de 25 de marzo de 2004 sobre valoración de terrenos expropiados para la autopista de peaje R-4 de Madrid a Ocaña, y un recurso de reposición de 23 de septiembre de 2004 por el que se resuelve desestimatoria el recurso de reposición interpuesto contra aquélla por la beneficiaria de la expropiación. Del análisis de ambos documentos se desprende que su objeto de valoración son terrenos no urbanizables de Ocaña, apreciándose una clara homogeneidad valorativa entre las fincas ubicadas en los polígonos catastrales 24, 26, 30, 35, 36, 37, 38, 39 y 40, frente a las del polígono 25 (más alejadas, más inaccesibles y con una orografía escarpada). Respecto de aquellas fincas se aportaron y compararon valores de fincas que se reputaron análogas a las expropiadas, alcanzándose en virtud del método de comparación del artículo 26.1 de la Ley 6 de 1998 un justiprecio unitario por el pleno dominio de una finca dedicada a labor secano ascendente a 2,476374 euros/metro cuadrado.

El momento al que referimos allí la valoración fue el 25 de junio de 2002, cuando aquí, por término medio, dicho momento hemos de referirlo a octubre de 2006. La parte expropiada aportante de aquellos documentos postula que no se aplique el IPC como coeficiente de actualización al momento al que referir

la valoración, pero no aporta ningún otro criterio o coeficiente mínimamente motivado o extraído de fuente oficial, cierta o segura, ni tampoco aporta valores de fincas ubicadas en esos mismos polígonos, pero de fechas posteriores a 2002 y lo más cercana posible a octubre de 2006, que nos hubiesen permitido analizar la evolución real de los precios del suelo en esa zona entre un momento y otro.

Por eso, y al igual establece la jurisprudencia para los casos de retasación en donde no se acredita que han cambiado las circunstancias urbanísticas y de mercado de la finca expropiada, desde el momento al que se refirió la primera valoración hasta el momento en que se solicitó la retasación (SSTS de de 5 de febrero de 1985, 24 de abril de 1986, 13 de abril de 1989 y 26 de marzo de 1990), «... el único modo de obtener el nuevo precio, que es en lo que la retasación consiste, está en la aplicación del porcentaje del índice de precios al consumo al justiprecio del que se parte».

Pues bien, aplicando el IPC entre una fecha y otra, que según el Instituto Nacional de Estadística (INE: www.ine.es) fue del 13,80 por 100, tendremos para los suelos dedicados a labor secano de fincas ubicadas en esos polígonos catastrales:

$2,476374 \text{ euros/metro cuadrado} \times 1,138 = 2,818110 \text{ euros/metro cuadrado.}$

A los suelos de estos polígonos dedicados a otros cultivos según el acta previa a la ocupación se añadirá o restará, según los casos, la diferencia entre el valor de dicho cultivo y el de labor secano dimanante de los cuadros de capitalización de rentas que pasamos a comentar a continuación y que acompañamos a esta Decisión Ejecutoria de justiprecio.

Por el contrario, respecto de aquellas fincas expropiadas situadas en polígonos distintos, a mayor distancia de los núcleos de población que aquellas otras, y ante la falta de valores de fincas análogas a éstas, tendremos que aplicar el supletorio método de capitalización de rentas, y, dentro de éste el de rentas potenciales del suelo en función del tipo de cultivo que figure en el acta previa a la ocupación, o, si éste ha sido cuestionado, el que figure en el Catastro, sin que podamos emplear en ninguno de los expedientes relacionados el método de capitalización de rentas reales, toda vez que en ninguno de ellos figuran documentos acreditativos de los ingresos y gastos imputables a la explotación agrícola objeto de valoración en cada caso.

De este modo, se ha elaborado para cada tipo de cultivo el correspondiente cuadro de capitalización que se adjunta a esta Decisión Ejecutoria de justiprecio, partiendo de las premisas y parámetros valorativos que a continuación se explican:

a) Labor secano.

Hemos partido de las superficies de cultivos herbáceos de secano de la provincia de Toledo que figuran en el Anuario de Estadística Agroalimentaria del año 2006, editado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Con ellas, obtenemos el porcentaje de ponderación en el margen neto final de cada tipo de cultivo de secano.

En segundo lugar, los rendimientos de cultivo se han obtenido a partir de ese Anuario y de la Encuesta sobre superficies y rendimientos de cultivos igualmente editada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En tercer lugar, los precios unitarios se han obtenido a partir de las Lonjas Agropecuarias de Toledo, Albacete y Ciudad Real, así como del estudio realizado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación titulado «Análisis de la economía de los sistemas de producción. Resultados técnico-económicos de explotaciones agrícolas de Castilla-La Mancha en 2005». Las subvenciones son las de la PAC aplicables a cada tipo de cultivo ponderado.

En cuarto lugar, y en cuanto a los costes, hemos trasladado los que, para cada cultivo, figuran en el último estudio citado, con la salvedad de que hemos descontado los cánones de arrendamiento y otros costes indirectos (renta de la tierra, intereses de otros capitales propios y mano de obra familiar), pues, por una parte, en las actas previas a la ocupación figura que las fincas expropiadas no se hallan arrendadas ni gravadas con ningún derecho real en cosa ajena, y, por otra parte, porque quien explota la finca es el propio propietario de la misma, por lo que estos otros costes, al igual que el llamado «beneficio del agricultor», son, a su vez, ingresos para el propio expropiado.

En quinto lugar, ponderamos los correspondientes márgenes netos en función de la superficie ocupada en la provincia de Toledo por cada cultivo y el margen neto ponderado así obtenido lo capitalizamos al 3 por 100, a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria de la Ley 39 de 1988, reguladora de las Haciendas Locales.

Finalmente, el precio unitario así obtenido, que equivale al valor medio de un terreno dedicado a un cultivo herbáceo de secano en la provincia de Toledo, lo referimos a la correspondiente comarca agraria aplicando el coeficiente respectivamente establecido por la legislación comunitaria para las ayudas de la P.A.C.

b) Labor regadío.

Utilizamos los mismos criterios y fuentes empleados para hallar el valor de capitalización de labor secano, con las únicas salvedades de que los precios unitarios de las hortalizas los hemos obtenido de precios de origen publicados en Internet por el Ministerio de Industria, Energía y Comercio, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia y de que los costes de producción de la alfalfa se han obtenido a partir de un estudio realizado por el Ingeniero Agrónomo, don Pedro Arnal Atarés.

c) Viñedo de secano, de regadío en vaso y de regadío en espaldera.

Hemos partido de los siguientes parámetros: hemos calculado los rendimientos de uva blanca y de uva tinta, pues en la provincia de Toledo y, dentro de ella, en los municipios pertenecientes a la Denominación de Origen La Mancha, se plantan especies de ambos tipos de uva. Concretamente, el Consejo Regulador de dicha Denominación de Origen publica en su página de Internet que en el territorio de la misma existen 155.732 hectáreas de distintas variedades de uva blanca (Airén –la que más, con 153.193 hectáreas–, Macabeo, Sauvignon Blanc, Chardonnay, Verdoncho, Verdejo, Moscatel g.m. y Pardillo), así como otras 35.245 hectáreas de las distintas variedades de uva tinta (Tempranillo o Cencibel –la más común, con 23.353 hectáreas–, Garnacha, Moravia, Cabernet-Sauvignon, Syrah, Merlot y Petit Verdot). Por ello, a la hora de averiguar el margen neto ponderado, realizamos la distribución al 80 por 100 y al 20 por 100 para la uva blanca y para la uva tinta, respectivamente, sin perjuicio de que en el viñedo de espaldera, más proclive a plantar variedades de uva tinta, esa ponderación la hacemos al 75 por 100 y al 25 por 100, respectivamente.

El rendimiento por hectárea lo hemos obtenido de la media de rendimientos de los tres últimos años (2003-2005) en la provincia de Toledo que figuran en los Anuarios de Estadísticas Agroalimentarias editados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

El número de cepas en viñedo de secano y de regadío en vaso, se corresponde con el marco de plantación habitual en la provincia de Toledo, el marco real, 2,60 x 2,60 metros ó 2,70 x 2,70 metros, en tanto que en viña de espaldera el número aumenta hasta una horquilla entre 2.000 y 2.500 cepas, en función del tipo de emparrado.

Los precios unitarios se han obtenido del estudio realizado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación titulado «Análisis de la economía de los sistemas de producción. Resultados técnico-económicos de explotaciones agrícolas de Castilla-La Mancha en 2005», así como de consultas de los Vocales de Rústica de este Jurado a diversas cooperativas vitivinícolas de la provincia.

Los costes de explotación se han obtenido del citado estudio, haciendo aquí la misma salvedad que con ocasión del terreno de labor secano. No obstante, en el viñedo de regadío en espaldera hemos aumentado los costes en un 25 por 100 respecto de los establecidos para el viñedo de regadío en vaso.

Finalmente, al igual que en los anteriores cultivos, y por los mismos motivos, aplicamos el tipo de capitalización del 3 por 100.

d) Olivar de secano y de regadío.

El rendimiento del cultivo, tanto de secano como de regadío, corresponde a la media de los rendimientos en la provincia de Toledo publicados en los Anuarios de Estadística Agroalimentaria del M.A.P.A. de 2002 a 2006.

El precio unitario de la aceituna para almazara ha sido obtenido del estudio realizado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación titulado «Análisis de la economía de los sistemas de producción. Resultados técnico-económicos de explotaciones agrícolas de Castilla-La Mancha en 2005», así como del Informe de Gestión de la Campaña 2005-2006 de la Agencia para el Aceite de Oliva adscrita al M.A.P.A., siendo además contrastado por los Vocales de Rústica de este Jurado con diversas cooperativas de la provincia.

Del mismo modo, los ingresos por subvenciones y los costes se han obtenido del citado estudio, con las mismas salvedades esgrimidas más arriba respecto de los demás cultivos.

Finalmente, al igual que en los anteriores cultivos, y por los mismos motivos, aplicamos el tipo de capitalización del 3 por 100.

e) Coeficiente por intensidad de cultivo.

Los cuadros de capitalización de rentas se han elaborado sobre la base de una producción media (de hecho, los rendimientos de cultivo que se han tenido en cuenta son, como hemos visto, los medios de la provincia a lo largo de los últimos años agrícolas), por lo que, si la parcela en cuestión cuenta con una intensidad de cultivo mayor o menor que esa media, dicha circunstancia debe ser recogida en nuestra valoración.

Por ello, nos ceñimos en este punto a lo que figure en el acta previa a la ocupación o a lo que haya sido acreditado de manera fehaciente por algunas de las partes a lo largo del procedimiento administrativo. En su defecto, tomaremos la categoría tercera, configurándose así un gradiente de valores a partir de los siguientes coeficientes:

CATEGORIA	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
COEFICIENTE	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50

f) Coeficiente por configuración de parcela.

Del mismo modo que en el punto anterior, los valores de capitalización obtenidos a partir de los cuadros que se adjuntan a esta resolución se corresponden con una forma y con una topografía del terreno expropiado normales, por lo que si del plano parcelario o de otras fuentes se advirtiera la disposición del terreno en pendiente pronunciada, con forma irregular, de manera diseminada o con enclaves, o, en general, cualquier circunstancia física de dicho terreno que pudiera incidir en un menor aprovechamiento y, por ende, en un inferior valor de mercado, aplicaríamos el correspondiente coeficiente por configuración de parcela, en virtud del cual se corregiría dicho valor, en relación con el valor que sería habitual para un tipo de finca similar, pero en donde no concurriesen esas circunstancias. Dichos coeficientes son:

CATEGORIA	1ª (NORMAL)	2ª	3ª	4ª	5ª
COEFICIENTE	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60

g) Coeficiente por extensión superficial expropiada de la finca.

Los valores de capitalización obtenidos están referidos a superficies expropiadas de hasta 10 hectáreas, de tal suerte que si la superficie expropiada fuese mayor, tal y como ocurre en el mercado, su precio unitario disminuiría a medida que aumentase la superficie. Por ello, aplicamos los siguientes coeficientes por extensión superficial expropiada de la finca:

SUPERFICIE EXPROPIADA	0-10 HA	10-20 HA	20-50 HA	50-150 HA	150-500 HA	>500 HA
COEFICIENTE	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50

Con todas estas correcciones, obtendríamos el valor de capitalización particularizado de cada finca a valorar.

h) Servidumbre.

Al tratarse de una servidumbre aérea para un tendido eléctrico, las limitaciones al dominio no son tan severas como en una servidumbre subterránea, especialmente para los cultivos leñosos (viñedo, olivar, etc.), por lo que este Jurado considera que debe aplicarse la regla general arriba apuntada y, en su virtud, valorarse en un 50 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).

i) Otros elementos distintos del suelo.

Se acuerda por unanimidad valorar los elementos distintos del suelo que figuren en las actas previas a la ocupación según el valor unitario que se desprenda de la Base de Precios de la Construcción 2005 editado por la Junta de Extremadura en Internet (<http://cuadros.soft.es/iuntaex/e/e36pa330/e36pa330.html>), o bien de otra base de datos también publicada en Internet, concretamente la del PREOC (Precios de referencia de la obra civil y de la construcción (www.preoc.es)). En caso de que en ninguna de estas bases de precios se valorase el elemento correspondiente, este Jurado lo valorará con arreglo a los antecedentes de precios del mismo seguidos en otros expedientes de justiprecio.

Por otra parte, a tenor de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6 de 1998, en aquellos suelos valorados con arreglo al método de capitalización de rentas las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones existentes sobre los mismos con el carácter de mejoras permanentes (cepas en viñedos, olivos en olivares, instalaciones de riego en suelos de regadío, etc.), salvo pozos, casetas, gastos de cultivo y/o cosechas pendientes, se

entenderán incluidos en el valor final obtenido por el suelo. Los pozos, casetas, gastos de cultivo y/o cosechas pendientes sólo se valorarán si figuran como afectados en el acta previa a la ocupación, si se ha probado de manera fehaciente por el expropiado o si su existencia independiente se ha admitido y valorado por la beneficiaria en su hoja de aprecio, y si se acredita su legalidad o, en su caso, su legalización.

Por el contrario, y en virtud del mismo precepto legal, en aquellos otros suelos valorados según el método de comparación con valores de fincas análogas, las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones existentes sobre los mismos se valoran aparte, cifrándose en la diferencia entre el valor unitario de capitalización de rentas del cultivo que figure en el acta previa a la ocupación y el cultivo de labor seco. Asimismo, se valorarán aparte, en la forma prevista en el primer párrafo de este apartado, los pozos, casetas, gastos de cultivo y/o cosechas pendientes, siempre que, como en el caso anterior, figuren afectados en el acta previa a la ocupación, si se ha probado de manera fehaciente por el expropiado o si su existencia independiente se ha admitido y valorado por la beneficiaria en su hoja de aprecio, y si se acredita su legalidad o, en su caso, su legalización.

j) 5 por 100 de premio de afección.

Este concepto viene determinado por ministerio de la Ley en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, según el cual «en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección...». Por tanto, una vez obtenido el justiprecio del suelo y, en su caso, el de los demás elementos distintos del suelo, procede añadir a su suma un 5 por 100 de la misma, en concepto de premio de afección, constituyendo la cantidad total así obtenida el justiprecio expropiatorio. Por el contrario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de la LEF, no procederá girar el 5 por 100 de premio de afección sobre las indemnizaciones por demérito de resto/s de finca no expropiada, ocupaciones temporales o por rápida ocupación.

k) Ocupación temporal.

Los daños y perjuicios causados por la ocupación temporal durante dos años son de dos tipos: Por una parte, la indisponibilidad del bien por el propietario durante ese período, de tal suerte que éste, con independencia de que no podrá explotarlo agrónomicamente, tampoco podrá destinarlo a ningún otro uso compatible o permitido por la legislación urbanística, ni, en la práctica, arrendarlo o venderlo, con lo que, desde el punto de vista financiero, es un elemento del activo que se encuentra forzosamente inmovilizado (en este caso, el término contable con el que se conceptúa habitualmente a este tipo de bienes nunca puede ser más acertado); y, por otra parte, el daño emergente y el lucro cesante producido a su explotación agraria, según el tipo de cultivo a que tenga dedicada la finca.

Por otra parte, en las ocupaciones temporales de terrenos dedicados a cultivos herbáceos o leñosos de regadío, partimos del presupuesto de que la Administración expropiante va a restituir, por su cuenta y antes de su devolución al propietario, toda la infraestructura de riego existente en dichos terrenos antes de sufrir esa ocupación temporal. En caso de que el expropiado acredite en la vía procesal oportuna que dicha restitución no se ha producido, al justiprecio aquí establecido habría que añadir el importe de dicha reposición, así como los daños y perjuicios irrogados.

Por tanto, ponderando las dos circunstancias arriba expuestas, y teniendo en cuenta que en los cultivos leñosos la afección por la ocupación temporal es mayor, pues, al igual que ocurre en los supuestos de constitución de servidumbre subterránea, conlleva normalmente el arranque del viñedo y de todo o parte del olivar, por lo que, una vez devuelto el terreno al propietario, éste debe reestructurar el viñedo o el olivar afectado, este Jurado valora los daños y perjuicios causados al propietario por la ocupación temporal de sus terrenos del siguiente modo:

1. En los cultivos herbáceos (labor seco y labor regadío), se valora en el 12,50 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).

2. En el viñedo se calculan a partir de las ayudas a la reestructuración del viñedo vigentes en el momento al que referir la valoración, cuales son las aprobadas en virtud de Orden de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de fecha 19 de marzo de 2003 (DOCM número 49, de 7 de abril), considerando como gastos de cultivo los dimanantes del correspondiente cuadro de capitalización de rentas, y estimándose un lucro cesante equivalente al margen bruto de tres campañas agrícolas. En el caso del viñedo emparado se incluyen los gastos de reposición de la espaldera.

3. En el olivar se valora en el 25 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).

l) Perjuicios por rápida ocupación.

Se calculan para cada cultivo, siempre que figuren en el acta previa a la ocupación, se acrediten fehacientemente o los admita y valore la Administración en su hoja de aprecio, en los costes de explotación de una campaña agrícola, según resulte del respectivo cuadro de capitalización que se acompaña a esta Decisión Ejecutoria de justiprecio.

m) Intereses legales.

Por último, a la cantidad final que resulte de la correspondiente liquidación, habrá que añadir los intereses legales devengados en concepto de responsabilidad por demora en la fijación y, desde que el expediente de justiprecio agote la vía administrativa, por demora en su pago, a tenor de lo dispuesto en los artículos 52, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa.

n) Liquidación.

Fijadas, por tanto, las bases valorativas para determinar el justiprecio, procede practicar las liquidaciones individuales que se acompañan respecto de cada uno de los expedientes identificados en el listado igualmente adjunto.

o) Anejos a la presente Decisión Ejecutoria de Justiprecio.

Se acompañan como parte integrante de esta Decisión Ejecutoria de Justiprecio los siguientes documentos:

1. Miembros del Jurado asistentes a la sesión de fecha 29 de octubre de 2009.

2. Cuadro/s de capitalización de rentas y de cálculo de los respectivos precios unitarios aplicables al/a los expedientes de justiprecio correspondientes.

3. Relación de expedientes y de expropiados a los que se aplican los criterios comunes de valoración arriba explicados.

4. Liquidación individual para cada expediente conforme a los fundamentos jurídicos y valorativos adoptados en virtud de la presente Decisión Ejecutoria de justiprecio y en el/los cuadros indicados en el apartado anterior.

5. Documentos que, en su caso, recabe este Jurado para determinar, para la finca respectiva, cuando no resulte del expediente respectivo, la superficie catastral de la finca, la superficie, en su caso, de cada uno de los trozos en que la nueva infraestructura divide a la finca, la distancia al núcleo urbano, los valores unitarios de los diversos elementos distintos del suelo afectados, en su caso, por la expropiación, etcétera.

Las liquidaciones individuales y la respectiva documentación aneja se notificarán a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha y, exclusivamente, a los correspondientes propietarios o a sus representantes.

Esta constituye nuestra Decisión Ejecutoria de justiprecio, acordada por unanimidad de los miembros de este Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo».

Lo que, de orden del Ilmo. Sr. Presidente le notifico, indicándole que contra esta resolución, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en los artículos 10.1.j) en relación con el artículo 8.3.2 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, del día 14), recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación o publicación del presente acto, según lo dispuesto en el artículo 46.1 de dicha Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, si el recurrente considera que con este acto se ha vulnerado alguno de los derechos fundamentales contemplados en el artículo 14 y en la sección primera del capítulo segundo del título I de la Constitución, pretendiendo por ello que se sea de aplicación el procedimiento preferente y sumario regulado en el artículo 53.2 de la Constitución y en el capítulo I del título V de la Ley 29 de 1998, según el artículo 115.1 de esta Ley el plazo para interponer este recurso será de diez días hábiles computados desde el día siguiente al de notificación del presente acto.

Finalmente, de forma potestativa podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE número 285, del día 27), en su nueva redacción dada por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero (BOE número 12, del día 14), si el recurrente es la parte expropiada o la beneficiaria de la expropiación, recurso de reposición ante este mismo Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución.

Toledo 29 de octubre de 2009.-El Secretario, Francisco Javier Acitores Durán.

Nota importante para el expropiado:

Este Jurado tiene una competencia exclusivamente tasadora, por lo que no es el órgano competente para todo lo relacionado con el pago material del justiprecio. Si desea recibir el justiprecio fijado por este Jurado o, al menos, el mínimo hasta el que exista conformidad con la beneficiaria o, en su caso, con la Administración expropiante (artículo 50.2 de la L.E.F.), o tiene cualquier duda o consulta en relación con el pago material del justiprecio, deberá dirigirse directamente a la beneficiaria de la expropiación y, si no hubiese beneficiaria, a la Administración expropiante.

EXPTÉ	EXPROPIADO/S	REPRESENTANTE	DOMICILIO	FINCA	POLÍGONO	PARCELA	MUNICIPIO
6/2008	HRDOS. DE CARMEN RODRIGUEZ SANCHEZ-REGALADO Y OTROS		C/ TOLEDO, nº 6, Ocaña (Toledo)	TO-OC-140	26	67C	Ocaña
7/2008	SEMINARIO CONCILIAR DE SAN IDELFONSO DE TOLEDO	JULIA GOMEZ MATEOS	C/ EMPEDRADA, nº 4 CP:45300, Noblejas (Toledo)	TO-OC-139	26	64	Ocaña
8/2008	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-133	26	28	Ocaña
9/2008	ANTONIO ESQUINAS RODRIGUEZ E HIJOS		C/ BENAVIDES, nº 3 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-129 BIS	26	48	Ocaña
10/2008	HERMANAS MONTORO RAMIREZ		C/ ALCOLEA, nº 5 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-129	26	48	Ocaña
11/2008	ANTONIO SÁEZ-BRAVO RODRÍGUEZ OSORIO		Avda. JOSE ANTONIO, nº 44 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-54	11	160	Ocaña
12/2008	GERTRUDIS AVILA GARCIA		C/ MAYOR DEL VILLAR, nº 34 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-52	11	158	Ocaña
13/2008	MILAGROS GARRIDO DEL TELL		C/ TODEÑO NUEVO, nº 2A CP:45350, Noblejas (Toledo)	TO-OC-128	26	106	Ocaña
17/2008	PARROQUIA STA. MARIA DE LA ASUNCIÓN DE OCAÑA	JULIA GOMEZ MATEOS	C/ EMPEDRADA, nº 4 CP:45350, Noblejas (Toledo)	TO-OC-123	26	86	Ocaña
16/2008	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-120	26	92	Ocaña
15/2008	JESUS SAINZ SAINZ		C/ CONCHA, nº 1 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-ON-15	24	81	Ontigola
14/2008	HEREDEROS DE JOSÉ GOMEZ-ELVIRA GOMEZ		C/ RIOCABADO, nº 11 piso 1º puerta B CP:28047, Madrid	TO-ON-13	24	64b	Ontigola
18/2008	JOSÉ LUIS NICOLÁS DE MORA MEDINA		C/ ALMIBAR, nº 68 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-OC-41	10	116	Ocaña
19/2008	REMEDIOS MORENO SÁEZ-BRAVO	JESUS ATAULFO LOPEZ-MINGO TOLMO	C/ ALCANTARA, nº 59 piso 4º puerta A CP:28006, Madrid	TO-OC-116 Y 117	26	97	Ocaña
20/2008	DIONISIA SUAREZ-BUSTAMANTE PEREZ		C/ GENERAL PARDIÑAS, nº 45 CP:28001, Madrid	TO-OC-112	26	103	Ocaña
21/2008	SACRAMENTO RODRIGUEZ SANCHEZ-REGALADO Y SOBRINOS		C/ TOLEDO, nº 6 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-115	26	99	Ocaña
22/2008	HOLCIM ESPAÑA, S.A.	ALVARO CARRASCAL	P.º CASTELLANA, nº 95 piso 3º CP:28046, Madrid	TO-OC-118	26	96A	Ocaña
23/2008	CIPRIANO PÉREZ ZUBÍA		C/ LOPE DE VEGA, nº 1 piso 3 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-44	11	55	Ocaña
24/2008	SEMINARIO CONCILIAR DE S. ILDEFONSO DE TOLEDO	JULIA GOMEZ MATEOS	C/ EMPEDRADA, nº 4 CP:45350, Ocaña (Toledo)	TO-OC-39	10	36	Ocaña

EXPTE	EXPROPIADO/S	REPRESENTANTE	DOMICILIO	FINCA	POLÍGONO	PARCELA	MUNICIPIO
25/2008	RAFAEL SANCHEZ-RICO REDONDO	SR. FISCAL DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUÉS DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-OC-35	10	33	Ocaña
26/2008	PILAR CUEVAS MEGIA		C/ TOLEDO, nº 11 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-26	8	122	Ocaña
29/2008	MANUEL HERNANDEZ GARCELAN	SR. FISCAL DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUÉS DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-OC-105	17	315	Ocaña
28/2008	SEMINARIO CONCILIAR DE SAN IDELFONSO DE TOLEDO	JULIA GOMEZ MATEOS	C/ EMPEDRADA, nº 4 CP:45350, Ocaña (Toledo)	TO-OC-60	12	79	Ocaña
27/2008	JOSE LUIS NICOLÁS DE MORA MEDINA		C/ ALMIBAR, nº 68 CP:28300, Madrid	TO-OC-59	12	78	Ocaña
30/2008	CARLOS Y HELIODORO ESQUINAS LOPEZ		C/ PADILLA, nº 4 CP:45300, Ontigola (Toledo)	TO-ON-12	24	63	Ontigola
31/2008	CARLOS ESQUINAS LOPEZ		C/ MIGUEL HERNANDEZ, nº 2 piso 2 puerta 10 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-ON-10	24	62a	Ontigola
32/2008	JESUS SAINZ SAINZ		C/ CONCHA, nº 1 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-ON-8	23	49	Ontigola
33/2008	JESUS SAINZ SAINZ		C/ CONCHA, nº 1 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-ON-7	23	50	Ontigola
34/2008	ROSARIO HERNANDEZ FERNANDEZ DEL POZO		C/ MAYOR, nº 5 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-ON-6	23	48	Ontigola
35/2008	JESÚS SÁINZ SÁINZ		C/ CONCHA, nº 1 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-ON-5	23	47a	Ontigola
36/2008	JESÚS SÁINZ SÁINZ		C/ CONCHA, nº 1 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-ON-4	23	46A	Ontigola
37/2008	JESÚS SÁINZ SÁINZ		C/ CONCHA, nº 1 CP:28300, Aranjuez (Madrid)	TO-ON-3	23	59	Ontigola
38/2008	Mª SOCORRO DE MORA MEDINA		C/ VALLE DE ENMEDIO, nº 27 CP:28035, Madrid	TO-OC-21	8	21	Ocaña
39/2008	Mª PILAR RASERÓN PORTILLO		C/ MAYOR (CARNICERIA), nº 11 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-19	8	23	Ocaña
40/2008	ESTACIÓN DE SERVICIO OCAÑA, S.A.		Avda. TENERIFE, nº 14 CP:45360, Villarrubia de Santiago (Toledo)	TO-ON-35	26	19	Ontigola
1/2009	REMEDIOS MORENO SAEZ-BRAVO	JESUS ATAULFO LOPEZ-MINGO TOLMO	C/ ALCANTARA, nº 59 piso 4º CP:28006, Madrid	TO-ON-31	25	64	Ontigola
2/2009	SACRAMENTO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ-REGALADO Y HNOS.		C/ TOLEDO, nº 6 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-ON-33	25	75	Ontigola

EXPTE	EXPROPIADO/S	REPRESENTANTE	DOMICILIO	FINCA	POLÍGONO	PARCELA	MUNICIPIO
3/2009	JOSÉ HERRAÍZ FERNÁNDEZ	SR. FISCAL JEFE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUÉS DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-ON-1	23	25A	Ontigola
4/2009	ANTONIO DEL ÁGUILA GOICOECHEA	JESUS ATAULFO LOPEZ-MINGO TOLMO	C/ ALCANTARA, nº 59 piso 4º puerta A CP:28006, Madrid	TO-OC-15	6	158	Ocaña
5/2009	EMILIO MUÑOZ SÁEZ		C/ MAYOR, nº 18 CP:45001, Toledo	TOOC-145,146,147,148	26	74	Ocaña
6/2009	LUIS MEGÍA ALCAIDE		C/ TOLEDO, nº 11 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-42	10	101	Ocaña
7/2009	PRODUCTOS GRUESO, S.A.		Ctra. DE ANDALUCIA N-IV, KM 56 CP:45340, Ontigola (Toledo)	TO-ON-30 Y 32	25	76A	Ontigola
8/2009	GERTRUDIS ÁVILA GARCÍA		C/ MAYOR DEL VILLAR, nº 34 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-ON-25 Y 26	25	72	Ontigola
9/2009	PABLO GARRIDO DEL TELL		C/ CRISTO DE LA LUZ, nº 38 CP:45313, Yepes (Toledo)	TO-ON-22	24	108A	Ontigola
10/2009	AGUSTIN GUZMÁN RODRÍGUEZ		Pl. SANTA MARIA, nº 1 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-ON-19	24	77	Ontigola
11/2009	MANUEL JIMÉNEZ	SR. FISCAL JEFE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUES DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-ON-18	24	78	Ontigola
12/2009	OLALLA GÓMEZ	SR. FISCAL JEFE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUES DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-ON-17	24	79	Ontigola
13/2009	MILAGROS GARRIDO DEL TELL		C/ TODEÑO NUEVO, nº 2A CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-51	11	151	Ocaña
14/2009	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ CALLEJON DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-93	12	322	Ocaña
15/2009	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ CALLEJON DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-86	12	329	Ocaña
16/2009	DIONISIA SUAREZ-BUSTAMANTE PEREZ		C/ GENERAL PARDIÑAS, nº 45 CP:28001, Madrid	TO-OC-85	12	247	Ocaña
17/2009	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ CALLEJON DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-81	12	234	Ocaña

EXPTE	EXPROPIADO/S	REPRESENTANTE	DOMICILIO	FINCA	POLÍGONO	PARCELA	MUNICIPIO
18/2009	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ CALLEJON DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-102	17	229	Ocaña
19/2009	HIERROS ARANJUEZ, S.A.	SR. FISCAL DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUES DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-OC-101	17	59	Ocaña
20/2009	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ CALLEJON DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Toledo	TO-OC-96	17	223	Ocaña
21/2009	HEREDEROS DE AGUSTIN MORA	SR. FISCAL DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL	C/ MARQUES DE MENDIGORRIA, S/N CP:45071, Toledo	TO-OC-95	17	227	Ocaña
22/2009	VICENTA TRECEÑO JIMENEZ		C/ MIGUEL HERNANDEZ, nº 4 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-12	6	155B	Ocaña
23/2009	CESAREA ALONSO CONTADOR		C/ MANUEL INFANTES, nº 3 CP:45350, Noblejas (Toledo)	TO-OC-4	6	57	Ocaña

24/2009	MARIA LUISA RODRIGUEZ MORO		C/ MANUEL DEL VALLE, nº 3-PORTAL H piso 1 puerta H CP:28043, Madrid	TO-OC-1	6	64	Ocaña
25/2009	BERNABE ESQUINAS MARTINEZ		Camino CUESTA BLANCA, (RESIDENCIA VILLALUCERO), nº 6 CP:45350, Noblejas (Toledo)	TO-OC-49	11	51	Ocaña
26/2009	DOLORES MEGÍA GOMEZ-ELVIRA		C/ PARQUE RESIDENCIAL, nº 2, PORTAL 2 puerta 12 CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-46	11	57	Ocaña
27/2009	CAMARA AGRARIA PROVINCIAL DE TOLEDO		C/ CALLEJON DE LOS CODOS, nº 5 CP:45001, Ocaña (Toledo)	TO-OC-76 Y 83	12	331	Ocaña
28/2009	GRACIA LOPEZ-TOFIÑO ROMERO		C/ ANTONIO MACHADO, nº 27 piso 6 puerta B CP:28035, Madrid	TO-OC-72	12	219	Ocaña
29/2009	REMEDIOS MORENO SAEZ-BRAVO	JESUS ATAULFO LOPEZ-MINGO TOLMO	C/ ALCANTARA, nº 59 piso 4 puerta A CP:28006, Madrid	TO-OC-61	12	80	Ocaña
30/2009	MARIANO RODRIGUEZ GIL		C/ RIO MANZANARES, nº 6 piso 6 puerta C CP:28923, Alcorcón (Madrid)	TO-OC-97 Y 98	17	315 A Y B	Ocaña
31/2009	MARIANO RODRIGUEZ GIL		C/ RIO MANZANARES, nº 6 piso 6 puerta C CP:28923, Alcorcón (Madrid)	TO-OC-99 Y 100	17	359	Ocaña

EXPTE	EXPROPIADO/S	REPRESENTANTE	DOMICILIO	FINCA	POLIGONO	PARCELA	MUNICIPIO
33/2009	HRAS. DE ANA GARRIDO CANDENAS	MILAGROS GARRIDO TELL	C/ TODOÑO NUEVO, nº 2 puerta A CP:45300, Ocaña (Toledo)	TO-OC-128 COMPL.	26	106	Ocaña

LABOR REGADIO

CULTIVOS	SUPERFICIES		INGRESOS				COSTES					MARGEN			
	Has	%	Kg/Ha	€/Kg	Ing.cosecha	Paja/Otros	Subvención	TOTALES	Directos	Maq+salarios	Indirectos	Amortizac.	TOTALES	Total	Ponderado
Trigo	2.435	6,94%	2.925	0,170	497,61	174,32	241,56	913,49	306,95	61,50	54,15	3,74	426,34	487,15	33,83
Cebada	7.304	20,83%	3.680	0,154	567,53	238,92	247,12	1.053,57	273,66	64,20	49,81	5,12	382,79	660,78	137,64
Maiz	11.516	32,84%	11.206	0,141	1.579,60		300,04	1.879,64	1.150,30	119,55	97,79	4,95	1.372,59	507,05	166,52
Guisantes	3.022	8,62%	1.542	0,159	245,07	16,68	321,15	582,90	212,10	54,42	25,48	2,74	298,74	284,16	24,49
Patatas	418	1,19%	22.903	0,180	4.122,45			4.122,45	1.775,49	1.083,18	207,76	149,60	3.216,03	905,42	10,81
Remolacha	344	0,98%	65.980	0,055	4.754,69			4.754,69	1.861,07	718,87	222,26	3,27	2.805,47	1.949,22	19,12
Alfalfa	5.672	16,18%	65.195	0,120	7.823,40		300,04	8.123,44	3.045,41	1.084,51	2.651,08	339,05	7.120,05	1.003,39	162,31
Maiz forrajero	1.423	4,06%	40.975	0,142	5.810,26		300,04	6.110,30	1.150,30	119,55	97,79	4,95	1.372,59	4.737,71	192,26
Veza forrajera	1.026	2,93%	22.750	0,154	3.500,77	246,16	300,04	4.046,97	1.150,30	119,55	97,79	4,95	1.372,59	2.674,38	78,25
Melón	523	1,49%	21.525	0,177	3.812,82			3.812,82	2.582,20	952,15	370,32	155,45	4.060,12	-247,30	-3,69
Tomate	200	0,57%	59.664	0,090	5.369,74			5.369,74	2.392,01	868,17	190,37	101,57	3.382,12	2.017,62	11,51
Zanahoria	142	0,40%	56.000	0,115	6.652,60			6.652,60	1.297,60	700,14	202,72	532,87	2.733,33	3.919,27	15,87
Cebolla	580	1,65%	57.028	0,099	5.662,63			5.662,63	1.775,49	1.083,18	207,76	149,60	3.216,03	2.446,80	40,47
Habas	460	1,31%	8.106	0,159	1.288,74			1.288,74	212,10	54,42	29,48	2,74	298,74	990,00	12,99
TOTALES	35.065	100,00%			61.688,11	676,08	2.009,99	54.374,17	19.184,98	6.883,39	4.508,56	1.460,60	32.037,53	22.336,64	902,38

Capitalización al 3%

PRECIO UNITARIO MEDIO DE TODA LA PROVINCIA DE TOLEDO (€/m2)

3,007942

Datos tomados del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de las Lonjas de Toledo, Albacete y Ciudad Real y de portales de Internet sobre precios de origen.

Precios unitarios medios de cada comarca agraria a partir de los coeficientes P.A.C.

COMARCA AGRARIA	COEFICIENTE	PLENO DOMINIO	50% P. DOMINIO	12,5% P. DOMINIO	COSTES CULTIVO
		SERVIDUMBRE	OC. TEMPORAL	I.R.O.	
Talavera de la Reina	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,006193
Tormos	1,111111	1,277883	0,638941	0,159735	0,008258
La Sagra-Toledo	1,111111	1,277883	0,638941	0,159735	0,008258
La Jara	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,006193
Navahermosa	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,006193
Talamanca Montes Toledo	0,833333	0,958412	0,479206	0,119802	0,006193
La Mancha	1,111111	1,277883	0,638941	0,159735	0,008258

A estos valores unitarios habrá que aplicar los coeficientes por intensidad de cultivo, por configuración de parcela, por excesiva superficie expropiada y por localización de finca que se explican en la Decisión Ejecutoria de justiprecio y se detallan para la finca en concreto en su respectiva liquidación individualizada.

LABOR SECANO

CULTIVOS	SUPERFICIES		INGRESOS				COSTES					MARGEN			
	Has	%	Kg/Ha	€/Kg	Ing.cosecha	Paja/Otros	Subvención	TOTALES	Directos	Maq+salarios	Indirectos	Amortizac.	TOTALES	Total	Ponderado
Trigo	82.836	22,26%	1.894	0,170	321,76	114,70	126,00	562,46	125,53	62,20	23,96	9,19	220,88	341,58	76,03
Cebada	166.036	44,61%	2.745	0,154	423,23	180,17	126,00	729,40	134,02	68,49	18,65	32,13	253,29	476,11	212,40
Avena	25.404	6,83%	1.263	0,160	202,00	90,79	126,00	418,79	131,30	70,54	31,70	4,85	238,39	180,40	12,31
Centeno	5.550	1,49%	673	0,151	101,66	23,85	126,00	251,51	125,53	62,20	23,96	9,19	220,88	30,63	0,46
Triticale	774	0,21%	1.641	0,143	234,65	108,53	126,00	469,17	125,53	62,20	23,96	9,19	220,88	248,29	0,52
Guisantes	5.183	1,39%	815	0,147	119,81	13,41	181,57	314,79	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	172,69	2,40
Lentejas	7.551	2,03%	638	0,550	351,12	10,94	181,00	543,06	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	400,96	8,14
Garbanzos	10.692	2,87%	618	0,186	114,87	10,65	181,00	306,52	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	164,42	4,72
Veza	5.158	1,39%	690	0,200	137,92	11,65	181,00	330,57	49,36	54,50	27,86	13,09	144,81	185,76	2,57
Yeros	12.318	3,31%	615	0,156	95,94	10,61	181,00	287,55	46,80	60,80	17,17	17,33	142,10	145,45	4,81
Veza forraje	12.483	3,35%	690	0,200	137,92	11,65	181,00	330,57	49,36	54,50	27,86	13,09	144,81	185,76	6,23
Girasol	753	0,20%	1.105	0,230	254,04		126,00	380,04	23,46	73,64	13,79	38,49	149,38	230,66	0,47
Sandía	145	0,04%	19.958	0,150	2.993,66			2.993,66	23,46	73,64	13,79	38,49	149,38	2.844,28	1,11
Melón	76	0,02%	21.817	0,270	5.890,69			5.890,69	23,46	73,64	13,79	38,49	149,38	5.741,31	1,18
Barbechos	37.218	10,00%					126,00	126,00				9,19	9,19	116,81	11,68
TOTALES	372.177	100,00%			11.379,27	586,95	1.968,57	13.934,78	998,21	898,75	288,00	284,71	2.469,67	11.465,11	345,03

Capitalización al 3%

PRECIO UNITARIO MEDIO DE TODA LA PROVINCIA DE TOLEDO (€/m2)

11.500,95

1,150095

Datos tomados del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de las Lonjas de Toledo, Albacete y Ciudad Real.
Precios unitarios medios de cada comarca agraria a partir de los coeficientes P.A.C.

COMARCA AGRARIA	COEF. P.A.C.	PLENO DOMINIO	50% P. DOMINIO	12.5% P. DOMINIO	COSTES CULTIVO
			SERVIDUMBRE	OC. TEMPORAL	I.R.O.
La Mancha de la Reina	0,833333	2,306618	1,253309	0,313327	0,107858
Tomas	1,111111	3,342157	1,671079	0,417770	0,143810
La Sagra Toledo	1,111111	3,342157	1,671079	0,417770	0,143810
La Jara	0,833333	2,306618	1,253309	0,313327	0,107858
Nuñahermosa	0,833333	2,306618	1,253309	0,313327	0,107858
Vejenes-Montes Toledo	0,833333	2,306618	1,253309	0,313327	0,107858
La Mancha	1,111111	3,342157	1,671079	0,417770	0,143810

A estos valores unitarios habrá que aplicar los coeficientes por intensidad de cultivo, por configuración de parcela, por excesiva superficie expropiada y por localización de finca que se explican en la Decisión Ejecutoria de justiprecio y se detallan para la finca en concreto en su respectiva liquidación individualizada.

OLIVAR DE SECANO

PLENO DOMINIO: CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Kg/Ha	1.222
€/Kg	0,80
Ingresos de productos	977,92
Subvenciones	190,32
INGRESOS	1.168,24

Costes directos	-69,19
Maquinaria	-39,29
Mano de obra asalariada	-22,65
Costes indirectos pagados	-51,84
Amortizaciones	-74,46
TOTAL COSTES	-257,43

MARGEN	910,81
---------------	---------------

CAPITALIZACIÓN AL 3%	30.360,33
-----------------------------	------------------

PRECIO POR M2	3,036033
----------------------	-----------------

SERVIDUMBRE FORZOSA Y PERMANENTE

AÉREA: 50% de pleno dominio **1,518017**

SUBTERRÁNEA: 65% de pleno dominio **1,973422**

OCUPACIÓN TEMPORAL

25% de pleno dominio **0,759008**

VIÑEDO DE SECANO

PLENO DOMINIO: CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

	Blanca	Tinta
Cepas/Ha	1.424	1.424
Kg/cepa	4,21	3,35
Kg/Ha	6.000	4.767
€/Kg	0,2168	0,39
INGRESOS	1.300,80	1.858,99

Costes directos	-188,88	-188,88
Maquinaria	-31,33	-31,33
Mano de obra asalariada	-200,40	-200,40
Costes indirectos pagados	-61,05	-61,05
Amortizaciones	-120,05	-120,05
TOTAL COSTES	-601,71	-601,71

MARGEN	699,09	1.257,28
---------------	---------------	-----------------

Ponderación	80%	20%
-------------	-----	-----

MARGEN MEDIO PONDERADO	810,73
-------------------------------	---------------

CAPITALIZACIÓN AL 3%	27.024,29
-----------------------------	------------------

PRECIO UNITARIO PLENO DOMINIO	2,702429
--------------------------------------	-----------------

SERVIDUMBRE FORZOSA Y PERMANENTE

AÉREA: 50% de pleno dominio **1,351215**

SUBTERRÁNEA: 65% de pleno dominio **1,756579**

OCUPACIÓN TEMPORAL: A PARTIR DE AYUDAS A REESTRUCTURACIÓN
(Orden Consejería Agricultura JCCM de 19 de Marzo de 2.003, DOCM nº 49, de 7 Abril 2003)

LABORES	€
Arranque	420,71
Preparación suelo	961,62
Plantación	2.947,68
Otros cost. plan.	240,40
Gastos de cultivo	601,71
Desinfección	2.103,54
Despedregado	390,66
Nivelac. terreno	601,01
Protec. conejos	1.202,02
Pérdida ingresos (3 años)	2.432,19
TOTAL €/HA	11.901,54
TOTAL €/M2	1,190154

VIÑEDO EN ESPALDERA (EMPARRADO)

PLENO DOMINIO: CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

	Blanca	Tinta
Cepas/Ha	2.083	2.083
Kg/cepa	5,28	4,16
Kg/Ha	11.000	8.667
€/Kg	0,2168	0,39
INGRESOS	2.384,80	3.380,01

Costes directos	-351,98	-351,98
Maquinaria	-101,79	-101,79
Mano de obra asalariada	-344,00	-344,00
Costes indirectos pagados	-86,58	-86,58
Amortizaciones	-196,63	-196,63
TOTAL COSTES	-1.080,96	-1.080,96

MARGEN	1.303,84	2.299,04
---------------	-----------------	-----------------

Ponderación	75%	25%
-------------	-----	-----

MARGEN MEDIO PONDERADO	1.552,64
-------------------------------	-----------------

CAPITALIZACIÓN AL 3%	51.754,63
-----------------------------	------------------

PRECIO UNITARIO POR M2	5,175463
-------------------------------	-----------------

SERVIDUMBRE FORZOSA Y PERMANENTE

AÉREA: 50% de pleno dominio **2,587731**

SUBTERRÁNEA: 65% de pleno dominio **3,364051**

OCUPACIÓN TEMPORAL: A PARTIR DE AYUDAS A REESTRUCTURACIÓN

(Orden Consejería Agricultura JCCM de 19 de Marzo de 2.003, DOCM nº 49, de 7 Abril 2003)

LABORES	€
Arranque	420,71
Preparación suelo	961,62
Plantación	4.311,81
Otros cost. plan.	240,40
Gastos de cultivo	1.080,96
Desinfección	2.103,54
Despedregado	390,66
Nivelac. terreno	601,01
Protec. conejos	1.202,02
Pérdida ingresos (3 años)	4.657,92
TOTAL €/HA	15.970,65
TOTAL €/M2	1,597065

VALOR DE CAPITALIZACION PURAMENTE AGRARIA DE PINAR

PLENO DOMINIO	€/m2
Suelo (erial-pastos)	0,601012
Vuelo:	
- Costes de plantación	
- Mezcladas (frondosas y resinosas)	0,11
- Incremento por protección individual	0,05
- Costes de obras complementarias (cerramientos)	0,04
- Costes de mantenimiento (mezcladas) x 5 años	0,105180
- Primas compensatorias (mezcladas/herbáceos) x 20 años	0,673140
TOTAL VUELO	0,976654
TOTAL SUELO + VUELO	1,577666

SERVIDUMBRE	€/m2
50% del valor del pleno dominio	0,788833
Costes de plantación	0,156263
Costes de mantenimiento x 5 años	0,105180
Primas compensatorias x 5 años	0,168285
TOTAL SERVIDUMBRE	1,218561

OCUPACIÓN TEMPORAL	€/m2
Indisponibilidad (8% del valor del pleno dominio)	0,126213
Costes de plantación	0,156263
Costes de mantenimiento x 5 años	0,105180
Primas compensatorias x 5 años	0,168285
TOTAL OCUPACIÓN TEMPORAL	0,555941

PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN	€/m2
Costes de plantación	0,156263
Costes de mantenimiento x 5 años	0,105180
TOTAL PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN	0,261443

VALOR DE CAPITALIZACION PURAMENTE AGRARIA DE PINAR

	ERIAL-PASTOS
GRANO	0
PRECIO GRANO	0
PAJA	0
GARBANZOS	
SUBVENCION	48.191
TOTAL INGRESOS	48.191

COSTES DIRECTOS	10.670
COSTES INDIRECTOS	0
TOTAL COSTES	10.670

MARGEN BRUTO	37.522
---------------------	---------------

- 15% BENEFICIO EMPRESARIAL	-5.628
-----------------------------	--------

MARGEN NETO	31.893
--------------------	---------------

CAPITALIZACION AL 3%	1.063.110
----------------------	-----------

EUROS/M2	0,638942
-----------------	-----------------

COMPOSICION DEL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACION FORZOSA DE TOLEDO EN SU SESION DE RUSTICA-URBANA CELEBRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 2009

Presidente: Ilmo. Sr. D. Urbano Suárez Sanchez, Magistrado de la Audiencia Provincial de Toledo.

Vocales:

-Sr. D. Ignacio Carpio González, Notario de Toledo.

-Sra. Dña. Estrella Rocío Pardo González, Abogada del Estado.

-Sr. D. Domingo García Fraile, Arquitecto de Hacienda.

-Sra. Dña. María del Mar López Brea, Arquitecta representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

-Sr. D. José Pérez Pérez-Navarro, Ingeniero agrónomo y Jefe del Area de Agricultura de la Delegación de Gobierno en Castilla-La Mancha.

Secretario: Sr. D. F. Javier Acitores Durán, Vicesecretario General de la Delegación del Gobierno.

LIQUIDACION INDIVIDUALIZADA DE FINCA NUMERO TOOC-145, 146, 147, 148

Proyecto: Línea eléctrica a 132 KV desde la subestación de Ocaña 2 a la subestación de Aranjuez 1.

Número de expediente: 5/2009.

Número de finca en plano parcelario: TOOC-145, 146, 147, 148.

Polígono catastral: 26. Parcela catastral: 74.

Municipio: Ocaña.

Características de la finca expropiada a efectos valorativos:

1. Clasificación urbanística: Suelo no urbanizable.
2. Método valorativo aplicable (ver cuerpo de la Decisión Ejecutoria de justiprecio): Comparación con fincas análogas.
3. Cultivo: Labor seco.
4. Valor unitario base de comparación (ver cuerpo de la Decisión Ejecutoria de justiprecio): 2,818110 euros/metro cuadrado.

Cálculo del valor unitario del suelo en pleno dominio:

2,818110 euros/metro cuadrado + 0 euros/metro cuadrado = 2,818110 euros/metro cuadrado.

Características de la servidumbre constituida sobre la finca y cálculo del valor unitario de este concepto indemnizatorio:

1. Tipo de servidumbre: Area para paso de línea eléctrica con las limitaciones al dominio expuestas en acta previa a la ocupación.

2. Cálculo (ver cuerpo de Decisión): 0 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio = 2,818110 euros/metro cuadrado x 0,50 = 1,409055 euros/metro cuadrado.

Cálculo del valor unitario del suelo ocupado temporalmente (ver cuadro de capitalización del cultivo correspondiente):

12,50 por 100 del valor del suelo (coeficientes incluidos) expropiado en pleno dominio = 2,818110 euros/metro cuadrado x 0,125 = 0,352264 euros/metro cuadrado.

Liquidación:

32 metros cuadrados expropiados en pleno dominio x 2,818110 euros/metro cuadrado = 90,18 euros.

1.300 metros cuadrados expropiados en régimen de servidumbre aérea x 1,409055 euros/metro cuadrado = 1.831,77 euros.

5 por 100 de premio de afección sobre 1.921,95 euros = 96,10 euros.

880 metros cuadrados expropiados en régimen de ocupación temporal x 0,352264 euros/metro cuadrado = 309,99 euros.

Total valoración: 2.328,04 euros.