

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

**DELEGACION DEL GOBIERNO EN CASTILLA-LA MANCHA****SECRETARIA GENERAL****NOTIFICACION DE DECISION EJECUTORIA  
DE JUSTIPRECIO**

Por la presente le comunico que en su reunión de fecha 25 de marzo de 2010, 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: Ampliación y mejora de abastecimiento de Picadas I, Picadas II y zona del río Alberche (Toledo)/sistema de Picadas I-poblaciones de La Sagra este: Desglosado 03. Distribución en alta. Tramo: Esquivias-Toledo. AT/2/2006.

Términos municipales: Los indicados en listado adjunto.

Administración expropiante: Administración General del Estado. Confederación Hidrográfica del Tajo.

Beneficiaria: Aguas de la cuenca del Tajo.

Por economía procesal, celeridad y eficacia, se acuerda por unanimidad que el Secretario notifique una sola vez la misma decisión ejecutoria de justiprecio respecto de las fincas descritas en listado adjunto a la Confederación Hidrográfica del Tajo y a los expropiados o sus representantes que, respectivamente, hayan sido afectados, o actúen en su nombre y representación, por cuenta de varias fincas incluidas en el listado adjunto y/o para las que se señale el mismo domicilio de notificaciones, excepto las liquidaciones y la documentación aneja individualizada de cada finca expropiada, respecto de las cuales, a la Confederación Hidrográfica del Tajo se le notificarán todas las liquidaciones y documentación aneja correspondientes a las fincas indicadas en el cuadro adjunto, en tanto que a las partes expropiadas se les notificarán únicamente las fichas individualizadas y la documentación aneja de las fincas de su titularidad o sobre las que ostenten representación o para las que se fije el mismo domicilio de notificaciones.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero.—Por resolución de 30 de noviembre de 2006, del Ministerio de Medio Ambiente, se aprobó el proyecto referido en el encabezamiento de esta decisión ejecutoria. Dicho proyecto fue declarado de interés general y de urgente ocupación por el Real Decreto-Ley 3 de 1992, de 22 de mayo, y el Real Decreto-Ley 15 de 2005, de 16 de diciembre, respectivamente.

Segundo.—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.

Tercero.—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 levantaron las correspondientes actas de ocupación definitiva de dichas fincas.

Cuarto.—Respondiendo al requerimiento de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, las partes expropiadas presentan sus hojas de aprecio, en las que formulan sus valoraciones, acompañándolas de las alegaciones y de los documentos que han creído convenientes para la mejor fundamentación de aquéllas.

Quinto.—La beneficiaria de la expropiación, «Aguas de la cuenca del Tajo», formula sus respectivas hojas de aprecio rechazando las hojas de aprecio de las partes expropiadas y acompañándolas también de las alegaciones correspondientes.

Sexto.—Respondiendo al requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Tajo, algunas partes expropiadas presentaron sus valoraciones, acompañándolas de las alegaciones y de los documentos que creyeron convenientes para la mejor fundamentación de aquéllas.

Séptimo.—Finalmente, aquellos expedientes de justiprecio respecto de los cuales no se alcanzaron acuerdos sobre la valoración de los daños y justiprecio de los terrenos afectados por la servidumbre, fueron remitidos a este Jurado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Expropiación Forzosa.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Momento al que referir la valoración.—Según el artículo 24.a) de la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE número 89, del 14 de abril), «las valoraciones se entenderán referidas: a) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado...». A tal efecto, el expediente de justiprecio se entiende iniciado cuando se notifica a los titulares expropiados la resolución del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Tajo de constitución de la servidumbre forzosa de acueducto y de simultáneo requerimiento a aquéllos para que en el plazo de veinte días formulen su valoración, lo que se vino a producir en junio de 2007 (entre muchas otras, SSTS de 16 de mayo, 7 de noviembre y 19 de noviembre de 1979, 21 de diciembre de 1984, 4 de febrero de 1985, 2 de octubre de 1995 –RJ 1995\7003–, 16 de octubre de 1995, 14 de junio de 1996 –RJ 1996\4816–, 28 de mayo de 1996 –RJ 1996\5524–, 20 de mayo, 27 de junio y 3 de julio de 1996 –RJ 1996\5511).

Clasificación urbanística del suelo a efectos de valoración.—No se tiene constancia en el expediente de que el suelo aquí estudiado haya sido expresamente considerado por el planeamiento municipal vigente a la fecha a la que referir la valoración como afecto a un sistema general viario estructurante del municipio, ni en ningún caso nos encontramos ante un área metropolitana, ni la infraestructura en ejecución de la cual se expropia permite ser considerada de interés general estrictamente municipal, por lo que, siguiendo con lo dispuesto en el artículo 25.2 de la Ley 6 de 1998 y con la doctrina jurisprudencial que dicho precepto viene a aclarar (por todas, SSTS de 3 de diciembre de 2002, 8 de mayo, y 11 de julio de 2006), debe valorarse según su clasificación urbanística, que no es otra que la de suelo no urbanizable, excepto en aquéllos expedientes en los que, o bien la propia Administración expropiante considera y valora en su inmotivada hoja de valoración como «suelo urbano», o bien, consultada a través de internet la oficina virtual del Catastro, en ésta figura el suelo expropiado como suelo urbano.

Criterios de valoración.—Este Jurado, a tenor del artículo 34 de la LEF, debe adoptar su decisión ejecutoria de justiprecio «a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración», se han realizado las siguientes actuaciones:

1. Agrupación de los expedientes por municipios.
2. Localización de cada una de las fincas expropiadas de cada municipio a través de la oficina virtual del Catastro, extrayéndose mapas en los que se advierte la situación relativa de cada una de ellas, en especial su proximidad o cercanía a núcleos de población, desarrollos urbanísticos, industrias, etc. Asimismo, para el mismo fin en muchos municipios se han acompañado igualmente fotografías aéreas tomadas del SIGPAC.
3. Analizada esta documentación por todos los miembros de este Jurado, se acuerda, además de fijar como momento al que referir la valoración en los términos arriba expuestos:
  - a) Respecto de la valoración de los terrenos que figuren como «urbanos» en la hoja de valoración de la Administración expropiante o que, como hemos visto antes, dicha naturaleza resulte del examen de los planos extraídos de la oficina virtual del Catastro, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

- b) Respecto de la valoración de los terrenos clasificados como suelos no urbanizables, y ante la falta de aportación de valores de fincas análogas a las expropiadas, se utilizará el método de capitalización de rentas según el concreto cultivo, con arreglo a los cuadros de capitalización aprobados por los Vocales especializados de Rústica, si bien, respecto de aquellas fincas ubicadas cerca de núcleos de población o desarrollos urbanísticos (suelo urbanizable en desarrollo, reflejado así en el Catastro), dicho valor de capitalización puramente agrícola se modulará en atención a la capitalización de la renta «potencial» derivada de esa especial situación, mediante la aplicación de un factor de localización o coeficiente corrector calculado con arreglo a los siguientes parámetros:

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, 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». 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.

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.

Viñedo de secano.—Hemos partido de los siguientes parámetros: hemos calculado los rendimientos de uva blanca y de uva tinta, pues en la provincia de Toledo se plantan especies de ambos tipos de uva. 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.

El rendimiento por hectárea lo hemos obtenido de la media de rendimientos de los tres últimos años 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.

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», 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.

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

En las fincas cuya hoja de valoración administrativa figura «viña y olivar», hemos aumentado el precio unitario así obtenido en un 25 por 100.

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.

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», 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.

Coeficiente por intensidad del 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 ceñimo en este punto a lo que figure en el expediente. En su defecto, con la salvedad arriba indicada respecto del cultivo «viña-olivar», 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

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

Coefficiente 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.

Coefficiente por localización de la finca.—La concreta localización de una finca de manera cercana o inmediata a suelos urbanos y urbanizables de una población en expansión y/o la previsión de transformación del régimen del suelo en planes en trámite, es lo que la jurisprudencia ha denominado «expectativas urbanísticas», si bien, tal y como de forma magistral sistematizan las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 18 de abril de 2008 y de 22 de mayo de 2008, dichas expectativas deben cumplir dos requisitos:

1. Debe tratarse de incrementos del valor del suelo en el mercado que resulten probados y acreditados debidamente, y no meras hipótesis de revalorizaciones futuras que no afecten concretamente al valor del terreno en la fecha a la que hay que referir la valoración. En este sentido, y siguiendo a la doctrina sentada por sentencias del Tribunal Supremo como las de 22 de junio de 1999 y de 5 de abril de 2006, «puede constituir un índice de tales expectativas una edificación progresiva en la zona o el hallarse a escasos kilómetros de un núcleo urbano, con una razonable previsibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos, el terreno vaya a ser incorporado al proceso urbanizador...».

2. Deben derivar del proceso ordinario de crecimiento urbano, y no de la propia infraestructura que provoca la expropiación (artículo 36 de la LEF).

Por otra parte, según las citadas sentencias del TSJ de Castilla-La Mancha, no es obstáculo a la admisión de esas expectativas urbanísticas la nueva redacción del artículo 27.2 de la Ley 6 de 1998, a cargo de la Ley 10 de 2003, de 20 de mayo, aplicable a este caso en virtud de la disposición transitoria quinta de dicha norma (sin que tampoco sea de aplicación, en virtud de su disposición transitoria tercera, ni la Ley 8 de 2007 ni el Real Decreto Legislativo 2 de 2008), toda vez que por la Ley 10 de 2003 no se modificó ni el artículo 26 ni, sobre todo, la exposición de motivos de la Ley 6 de 1998, la cual, por tanto, seguía estableciendo que el valor del suelo debía «reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo»: «si se quiso eliminar de la valoración del suelo no urbanizable la consideración de las expectativas urbanísticas, se hizo de una forma tan extraña, confusa e indirecta que no podemos por menos que dudar de que así se haya querido hacer, en particular cuando se trata de un giro copernicano en el sistema de valoración y de un sistema de valoración que contradiría las tajantes manifestaciones de la exposición de motivos de la misma Ley sobre cuál sea el único valor justo posible». Por otra parte, recuerda dicho Tribunal que «debe también tomarse en consideración que el artículo 33.3 de la Constitución establece como garantía expropiatoria el abono de una indemnización, y que el concepto de indemnización, por definición, viene ligado al del mantenimiento de la «indemnidad», a lo que desde aquí añadimos que dicho precepto constitucional deja claro que la privación forzosa de un bien debe producirse en todo caso mediante la «correspondiente» indemnización.

Este Jurado se ha preocupado de objetivar todo lo posible su valoración y referirla a hechos, datos y probanzas, en particular, la ponderación de ese factor de localización, para lo que, en primer lugar, ha buscado aquellos parámetros objetivos relacionados con la particular situación de la finca que influyan, en más o en menos, en el valor final que el mercado pueda asignarle, en los términos arriba expuestos por la jurisprudencia.

Siguiendo, por tanto, con la doctrina jurisprudencial arriba apuntada, se han barajado los siguientes parámetros:

—El número de habitantes del municipio en el que se ubica la finca que se estudia en el momento al que referir la valoración. Dicho dato se ha tomado del Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)).

—El grado de desarrollo demográfico experimentado en los diez últimos años por el municipio donde se encuentra la finca, medido en porcentaje de variación de su población de derecho en ese período. Dicha cifra la obtenemos también del Instituto Nacional de Estadística, a través de su página web [www.ine.es](http://www.ine.es). En este sentido, la población de derecho de toda la provincia de Toledo en el año 1994 fue de 512.595 habitantes, en tanto que la del año 2004 ascendió a 580.064 habitantes. Es decir, la población de derecho de toda la provincia de Toledo ha experimentado en 2004 un incremento sobre la de 1994 del 13,16%. Pues bien, este Jurado considera que debe tenerse en cuenta este parámetro en la ponderación del factor situacional cuando el municipio donde se ubique la finca que se estudia hubiese experimentado en el período 1994-2004 un crecimiento superior a esa media provincial.

–El grado de desarrollo urbanístico del municipio donde se ubica la finca existente en el momento al que referir la valoración, medido a través del número de viviendas proyectadas y terminadas en el año de referencia. Dicha cifra la obtenemos a través de la estadística que nos ha suministrado el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha en relación con el número de proyectos de edificación de vivienda nueva visados en dicho Colegio y correspondientes a cada uno de los municipios de la provincia de Toledo. De este modo, partiendo de la población de derecho del municipio en el año de referencia, multiplicamos el total de viviendas terminadas y proyectadas en ese año por una cifra media de tres habitantes por vivienda, con lo que obtenemos el índice de crecimiento que la población de ese municipio va a experimentar como consecuencia de la construcción de aquellas viviendas. En este sentido, en el año 2004 en toda la provincia de Toledo se visaron proyectos para construir 29.971 viviendas nuevas, por lo que, multiplicado por una media de 3 habitantes por vivienda, obtendríamos 89.913 nuevos habitantes, lo que supondría un incremento del 15,50 por 100 de la población de derecho de toda la provincia. Pues bien, este Jurado considera que debe tenerse en cuenta este parámetro en la ponderación del factor situacional cuando la finca que se estudia se ubica en un municipio que, practicando el mismo cálculo arriba expuesto, haya experimentado un crecimiento superior a esa media provincial.

–La distancia de cada una de las fincas que se estudian al suelo urbano y/o a los suelos urbanizables en desarrollo existentes en el municipio donde aquéllas se ubican al tiempo al que referir la valoración. Para ello, a través de la oficina virtual del Catastro, y tal como hemos visto más arriba, hemos obtenido planos de situación relativa de todas las fincas sometidas a nuestro estudio, calculándose las distancias al núcleo de población aplicando la escala de dichos planos. En este sentido, este Jurado considera que, en función de la población de derecho y del grado de desarrollo demográfico y urbanístico de un municipio, en función de los datos objetivos arriba comentados, hemos calculado para cada uno de los municipios afectados una distancia máxima (que varía desde los 500 metros a los 1.500 metros), por encima de la cual se le atribuirá a la correspondiente finca exclusivamente su valor puramente agrario obtenido con arreglo a los cuadros de capitalización de rentas del cultivo en cuestión que acompañamos con esta decisión. Por el contrario, dentro de esta distancia máxima hemos modulado este parámetro de forma proporcional y gradual, en los términos que luego veremos.

–Los servicios urbanísticos de que estuviese dotada la parcela al tiempo al que referir la valoración, de entre los enumerados en la disposición preliminar 2.3 del Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (D.O.C.M. número 13, de 19 de enero de 2005), así como si en la fecha a la que referir la valoración dicha parcela se encontraba incluida dentro del ámbito o sector de algún Programa de Actuación Urbanizadora que en dicho momento se encontrase en fase de tramitación (es decir, que en la fecha a la que referir la valoración no se hubiese publicado en el Diario Oficial correspondiente la aprobación definitiva de dicho instrumento urbanístico). En este sentido, la valoración máxima asignada a este parámetro se corresponde con aquella finca que cuente o que sea de inmediato acceso o enganche a dos o más servicios urbanísticos y/o, que en la fecha a la que referir la valoración se incluyese dentro del ámbito de un PAU que no hubiese entrado todavía en vigor.

Pues bien, para el cálculo de este factor de localización y para su debida adecuación a las distintas fincas expropiadas que aquí se estudian, hemos partido del precio al que pudiera venderse una finca rústica en las mejores condiciones de situación (colindante a núcleos urbanos o a desarrollos urbanísticos) y de servicios urbanísticos de la parcela o de inclusión en algún PAU que todavía no hubiese entrado en vigor.

Ahora bien, de ese precio óptimo, y toda vez que la inmensa mayoría de los suelos no urbanizables están dedicados al cultivo de labor secano herbáceas, deberemos descontar de dicho precio máximo el precio unitario correspondiente a la parte del precio retributiva de factores estrictamente agronómicos para ese tipo de cultivo, según los cuadros de capitalización de rentas del cultivo en cuestión que acompañamos con esta decisión y los otros factores multiplicadores arriba explicados, por lo que la diferencia constituiría, por tanto, el valor máximo que pudiésemos asignar al factor de localización que estamos aquí estudiando.

En este sentido, todos los Vocales especializados de este Jurado, tanto de Rústica como de Urbana, de acuerdo con su experiencia profesional ante el mercado de este tipo de suelos no urbanizables influidos por el factor de localización, están de acuerdo en asignar un tercio del valor de dicho factor a los servicios urbanísticos y/o a su inclusión en un sector de algún PAU en tramitación, atribuyendo los dos tercios restantes a los demás parámetros que complementan ese factor situacional, en los términos antes vistos.

Dentro de este último apartado, y si, como hemos visto, el factor situacional no influye en el precio de las fincas rústicas cuando éstas se encuentran a mayor distancia de la considerada como máxima en los términos arriba explicados, mediante un simple cálculo de proporcionalidad podemos elaborar el baremo adjunto de ponderación de valores del factor de localización o situacional según los municipios, según los precios máximos en ellos registrados y según la distancia a los núcleos urbanos o a desarrollos urbanísticos.

Servidumbre.–Las superficies afectadas por una servidumbre subterránea (al tratarse de la instalación de una tubería para transporte de agua), su constitución implica el arranque del viñedo y, en función del trazado de la tubería, de parte del olivar, la destrucción de la infraestructura de riego, si el cultivo fuese de regadío, y, finalmente, la prohibición de plantación posterior de cultivos leñosos. De ahí que este Jurado considere que, en el caso de cultivos

leñosos, debe valorarse en el 50 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).

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](http://www.preoc.es))). En caso de que en ninguna de estas bases de precios se valore el elemento correspondiente, este Jurado lo valorará con arreglo a los antecedentes de precios del mismo seguidos en otros expedientes de justiprecio.

Cinco por ciento 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.

Demérito de partes de fincas no expropiadas e indemnización por división de finca.—No se aprecia, al no haberse acreditado en ninguno de los expedientes tal circunstancia, y al tratarse de la constitución de una servidumbre subterránea sobre la cual, una vez instalada la tubería, el propietario puede seguir cultivándola en los mismos términos que antes de la expropiación. En este sentido, y en especial para las fincas de regadío, presuponemos que la Administración expropiante, tal y como viene siendo habitual, reestablecerá durante la ejecución de la obra, la infraestructura de riego al estado anterior al de la ocupación de los terrenos. En caso de que el expropiado acreditase 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.

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, tal y como hemos adelantado en el apartado anterior, en las ocupaciones temporales de terrenos dedicados a cultivos herbáceos o leñosos de regadío partimos de la premisa de que la beneficiaria de la expropiación 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 acreditase 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 los cultivos leñosos (viñedo y olivar) se valora en el 25 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).
3. En los suelos sin producción agraria (improductivos, eriales, monte bajo, o suelos urbanos o urbanizables), se valora sólo la indisponibilidad de dichos terrenos, calculada en el 8 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio (coeficientes correctores incluidos).

Perjuicios por rápida ocupación.—Se calculan en los costes de explotación de una campaña agrícola, calculados para cada cultivo según resulte del respectivo cuadro de capitalización que se acompaña a esta decisión ejecutoria de justiprecio.

Principio de congruencia.—La jurisprudencia es tozuda en orden a reconocer el carácter concreto, limitativo y vinculante de las hojas de aprecio formuladas por las partes, vinculación que se extiende tanto a ellas como a este Jurado e incluso a la jurisdicción contencioso-administrativa. En este sentido, según las SSTs de 22 de diciembre de 1977, de 14 de febrero de 1979, de 6 de junio de 1979, de 16 de octubre de 1979, de 8 de febrero de 1980, de 23 de marzo de 1980, de 28 de noviembre de 1984, de 4 de febrero de 1985 y de 25 de abril de 1986, 5 de junio de 1987, STS de 13 de julio de 1992, STS de 31 de marzo de 1992, STS de 17 de julio de 1993, STS de 5 de diciembre de 1984, STS de 10 de noviembre de 1966, 24 de enero de 1967, 30 de noviembre de 1967, 31 de octubre de 1974 y 8 de junio de 1979, STS de 11 de

noviembre de 1986, STS de 17 de junio de 1987, SSTS de 4 de febrero de 1985, 4 y 13 de marzo de 1985, 18 de junio de 1985 y 26 de noviembre de 1987 y STS de 27 de octubre de 1987: «las hojas de aprecio constituyen declaraciones de voluntad dirigidas a la otra parte mediante las cuales fijan de un modo concreto el precio que estiman justo, quedando vinculadas por ellas». Por su parte, la STS de 8 de junio de 1979 declara que «a tenor del artículo 34 de la Ley de Expropiación Forzosa, el Jurado ha de decidir «a la vista de las hojas de aprecio», lo que evidencia que ... las pretensiones en vía administrativa han de concretarse en las hojas de aprecio y no ulteriormente ..., y que las hojas de aprecio vinculan a las partes y al Jurado, que no puede, en ningún caso, salvo el de errores materiales o equivocaciones del cálculo aritmético, alterar en beneficio de aquéllas los precios fijados por ellas». En consecuencia, en todos aquellos expedientes en donde la Administración expropiante haya establecido un justiprecio superior al obtenido por este Jurado, deberá ser aquel justiprecio administrativo el que finalmente apruebe este Jurado, en virtud del citado principio de congruencia.

**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.

**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.

**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 25 de marzo de 2010.
2. Cuadros de capitalización de rentas y de cálculo de los respectivos precios unitarios aplicables a los expedientes de justiprecio correspondientes.
3. Baremo de ponderación del factor de localización y asignación a los municipios afectados por esta decisión.
4. Relación de expedientes y de expropiados a los que se aplican los criterios comunes de valoración arriba explicados.

5. 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.

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 le 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.

**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 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 Aguas de la cuenca del Tajo (calle Agustín de Bethencourt, número 25, cuarta planta. 28003-Madrid. Teléfono 91 598 62 70 y fax 91 535 23 77.

Toledo 25 de marzo de 2010.—El Secretario, Francisco Javier Acitores Durán.

**LIQUIDACION INDIVIDUALIZADA DE FINCA  
NUMERO 218/2009**

Proyecto: Ampliación y mejora de abastecimiento de Picadas.

Número de expediente: 218/2009.

Número de finca en plano parcelario: 218/2009.

Polígono catastral: 4. Parcela catastral: 687.  
Municipio: Cobega.  
Titular expropiado: Manuela García Alonso.  
Domicilio notificaciones: Calle Lechuga. 45240-Alameda de la Sagra (Toledo).

**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): Capitalización de rentas.
3. Cultivo: Labor regadío.
4. Valor unitario base según cuadro de capitalización para labor regadío: 3,342156999999998 euros/metro cuadrado.
5. Intensidad de cultivo (ver cuadro de decisión): 2. Coeficiente: 1,25.
6. Configuración de parcela (ver cuadro de decisión): 1. Coeficiente: 1.
7. Excesiva extensión superficial expropiada (ver cuadro de decisión): 0-10 hectáreas. Coeficiente: 1.
8. Coeficiente por especial localización de la finca (ver decisión): 1.

**Cálculo del valor unitario del suelo en pleno dominio:**

$3,342156999999998 \text{ euros/metro cuadrado} \times 1,25 \times 1 \times 1 \times 1 = 4,177696249999994 \text{ euros/metro cuadrado}$ .

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

1. Tipo de servidumbre: Subterránea.
2. Cálculo (ver cuerpo de decisión): 50 por 100 del valor unitario del suelo en pleno dominio =  $4,177696249999994 \text{ euros/metro cuadrado} \times 0,50 = 2,715502562499998 \text{ euros/metro cuadrado}$ .

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

$12,50 \text{ por } 100 \text{ del valor del suelo (coeficientes incluidos) expropiado en pleno dominio} = 4,177696249999994 \text{ euros/metro cuadrado} \times 0,125 = 0,5222120312499993 \text{ euros/metro cuadrado}$ .

**Cálculo del valor unitario de la indemnización por perjuicios por rápida ocupación (admitidos por Administración expropiante al valorarlos en su hoja de valoración de los depósitos previos a la ocupación; ver cuerpo de decisión y cuadros de capitalización):**

$0,1797625000000002 \text{ euros/metro cuadrado}$ .

**Liquidación:**

0 metros cuadrados expropiados en pleno dominio x  $4,177696249999994 \text{ euros/metro cuadrado} = 0 \text{ euros}$ .

159 metros cuadrados expropiados en régimen de servidumbre x  $2,715502562499998 \text{ euros/metro cuadrado} = 431,76490743749997 \text{ euros}$ .

5 por 100 de premio de afección sobre  $431,76490743749997 \text{ euros} = 21,588245371875001 \text{ euros}$ .

517 metros cuadrados expropiados en régimen de ocupación temporal x  $0,5222120312499993 \text{ euros/metro cuadrado} = 269,98362015624997 \text{ euros}$ .

676 metros cuadrados perjudicados por la rápida ocupación x  $0,1797625000000002 \text{ euros/metro cuadrado} = 121,51945000000001 \text{ euros}$ .

Total valoración:  $844,85622296562497 \text{ euros}$ .

N.º I.-9860