

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN CASTILLA-LA MANCHA

SECRETARÍA GENERAL

JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE TOLEDO

Acuerdo de justiprecio

El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo, constituido por los miembros que a continuación se relacionan:

Nombre	Empleo	Cargo
Ilmo. Sr. Urbano Suárez Sánchez	Magistrado Audiencia P.	Presidente
Ilma. Sra. Estrella-Rocío Pardo González	Abogada del Estado	Vocal
Ilmo. Sr. Ignacio Carpio González	Notario de Toledo	Vocal
D. Domingo García Fraile	Arquitecto Hacienda	Vocal Urbana
Dña. María del Mar López-Brea Ruiz	Arquitecto Colegio Ofic.	Vocal Urbana
D. Alfredo Ramos Gómez de Olmedo	Viceses. Cámara Agraria	Vocal Rústica
D. Francisco Javier Acitores Durán	Vicesec. Gral. Deleg. Gob.	Secretario

En sesión de fecha 5 de julio de 2012 ha examinado la pieza separada de justiprecio cuyos datos más significativos se resumen a continuación:

Expediente número: 459/2010.

Organismo expropiante: Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha.

Departamento: Expropiaciones.

Entidad beneficiaria: Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha.

Expropiado: Fargrec Inmo, S.L.

Obra pública.-Clave: 12-TO-3190 M.º 1. Descripción: Modificado número 1 Autovía A-40. Tramo: Torrijos Este-Toledo Noroeste.

BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Finca número: 45.000-1008b.

Polígono: 7. Parcela: 1. Paraje: Venta del Hoyo.

Municipio: Toledo. Provincia: Toledo.

Situación básica del suelo: No urbanizable.

Aprovechamiento: Erial-pastos-monte bajo.

Tipo de expropiación: Ocupación temporal.

Superficie total finca: 1.115.071,00 metros cuadrados.

Ocupación temporal: 2.048,00 metros cuadrados.

Finca número: 45.000-1008c.

Polígono: 7. Parcela: 1. Paraje: Venta del Hoyo.

Municipio: Toledo. Provincia: Toledo.

Situación básica del suelo: No urbanizable.

Aprovechamiento: Labo secano.

Tipo de expropiación: Ocupación temporal. Superficie total finca: 1.115.071,00 metros cuadrados.

Ocupación temporal: 825,00 metros cuadrados.

En la tramitación del expediente de justiprecio constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Examinado el expediente de referencia, se observan los siguientes antecedentes de hecho (si no se indica información sobre alguno de los siguientes extremos es porque no figura ese documento/trámite en dicho expediente):

Acta previa a la ocupación: 17 de junio de 2009.

Acta de ocupación definitiva: 6 de octubre de 2009.

Requerimiento de hoja de aprecio al expropiado:

Hoja de aprecio de la Administración expropiante/beneficiaria: 16 de febrero de 2009. Justiprecio solicitado por la beneficiaria: 413,95 euros.

Entrada de la pieza separada de justiprecio en este Jurado: 17 de junio de 2010.

Instruidos los miembros del Jurado Provincial de Expropiación intervinientes de las características de los bienes objeto de expropiación, así como de su valoración conforme a la información incorporada en el expediente, se ha procedido a su examen en sesión convocada al efecto.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

I.-COMPETENCIA DE ESTE JURADO

Este Jurado Provincial de Expropiación Forzosa es competente para conocer y resolver el expediente que nos ocupa, al tratarse de bienes y derechos expropiados por la Administración General del Estado (Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, Expropiaciones), ubicados en la provincia de Toledo y, por otra parte, al haberse constituido válidamente este órgano colegiado conforme a lo preceptuado en los artículos 32 y 33 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Sin embargo, este Jurado, al desempeñar una función eminentemente tasadora, tal y como reconoce una doctrina constante y reiterada del Tribunal Supremo que por conocida excusa su cita, no es competente para pronunciarse sobre cuestiones que no sean estrictamente valorativas, como aquéllas relacionadas con vicios del proyecto en ejecución del cual se produjo la expropiación o sobre la propia tramitación procedimental del expediente a cargo de la Administración expropiante, toda vez que el perjudicado puede basar su recurso contencioso-administrativo contra esta decisión ejecutoria de justiprecio, no sólo en su disconformidad con éste, sino también, a tenor del artículo 126.3 de la L.E.F., en vicio sustancial de forma o en la violación u omisión de los preceptos establecidos en la L.E.F.

Sin perjuicio de lo anterior, y para el caso de que se acordase en la vía procesal oportuna la nulidad de pleno derecho de todo el expediente, así como, en su caso, la imposibilidad de retrotraer el expediente al momento en que se produjo ese vicio y, por tanto, de devolver la finca a su estado primitivo, por encontrarse la nueva obra pública concluida y en funcionamiento, debemos recordar que, tras la entrada en vigor de la Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, de Suelo, y del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo, y a tenor del artículo 21.1 d) de éste, toda indemnización por responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en relación con suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones, así como con los derechos constituidos sobre los mismos, se regirán también por los criterios valorativos del propio Real Decreto Legislativo 2 de 2008 que vamos a seguir en esta decisión ejecutoria de justiprecio.

II.-LEY VALORATIVA APLICABLE Y MOMENTO AL QUE REFERIR LA VALORACIÓN

En cuanto a la ley valorativa aplicable, según la Administración expropiante, el proyecto de obras fue aprobado el día 12 de marzo de 2009, equivaliendo dicha aprobación a la declaración de urgencia y al acuerdo de necesidad de ocupación, de conformidad con el artículo 77.1 de la Ley 24 de 2001, de 27 de diciembre, y con el artículo 52.1.ª de la L.E.F. De este modo, iniciándose tanto el expediente expropiatorio como el de justiprecio después del 1 de julio de 2007, fecha de entrada en vigor de la Ley 8 de 2007 y del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, cualquiera que sea la interpretación que quiera darse a la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1 de dichas disposiciones, deberán ser sus criterios valorativos, y no los de su predecesora, la Ley 6 de 1998, los que deban aplicarse.

Por el contrario, algunos expropiados sostienen que, de conformidad con el artículo 8.2 de la Ley de Carreteras, «la declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente».

Por tanto, como nos encontramos ante el modificado de un proyecto anterior, debe aplicarse este precepto y, en consecuencia, esta nueva declaración de utilidad pública y necesidad de urgente ocupación, aparte de ilegal, es fraudulenta, pues lo que realmente se pretende es acogerse a los criterios valorativos del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, más favorable a los intereses de la Administración expropiante que a los de los expropiados. Por eso pide que se considere iniciado el expediente de expropiación el día de aprobación del proyecto inicial, esto es, el día 15 de abril de 2005, cuando todavía estaba vigente la Ley 6 de 1998.

A la vista de estas dos posturas, este Jurado considera aplicable el artículo 8.2 de la Ley de Carreteras y, en su virtud, tiene en cuenta los criterios valorativos de la Ley 6 de 1998.

En cuanto al momento al que referir la valoración, y como señalan las SSTs de 27 de junio de 2002 (RJ 2002\6144) y de 24 de octubre de 2007 (RJ 2007\8327), «según reiterada jurisprudencia de este Tribunal Supremo, el tiempo de iniciación del expediente de justiprecio, determinante de la fecha a la que hay que referir el valor de los bienes a tasar, conforme al artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, tiene lugar a partir del momento en que se notifica al expropiado el acuerdo de iniciación de las gestiones para llegar a un mutuo acuerdo o cuando el expropiado recibe el oficio de la Administración interesándole que formule hola de aprecio (SSTs de 16 de mayo –RJ 1979\1807- y 19 de noviembre de 1979 –RJ 1979\4033-, 21 de diciembre de 1984 –RJ 1984\6563-, 4 de febrero de 1985 –RJ 1985\509- y, más recientemente, de 2 de octubre de 1995 –RJ 1995\7003- y de 16 de octubre de 1995 –RJ 1995\7105-, de 28 de mayo de 1996 –RJ 1996\4524-, 14 de junio de 1996 –RJ 1996\4816-), afirmando en nuestra sentencia de 21 de junio de 1997 –RJ 1997\6272- que «tanto el artículo 36.1 de la Ley de Expropiación Forzosa como la jurisprudencia que lo interpreta (SSTs de 8 de octubre de 1994 –RJ 1994\8740- y 15 de febrero de 1997 –RJ 1997\981-, entre otras) exigen que la valoración de los bienes y derechos expropiados se efectúe con arreglo al valor que tengan al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, si bien en este caso, incumpliendo la Administración expropiante lo establecido en el citado artículo 52.7 de la Ley de Expropiación Forzosa (según el cual «efectuado la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores...»), uno de los cuales es el artículo 24 de la L.E.F., el cual encabeza la fase de determinación del justiprecio con un intento de avenencia para el que establece un plazo máximo de quince días), se inició el expediente de justiprecio cuatro años después de la ocupación del terreno expropiado. Tal retraso sin embargo, no puede perjudicar al expropiado, de manera que en el caso de que el valor de los bienes o derechos ocupados fuese superior en el momento de la efectiva iniciación del expediente de justiprecio habría que estar a éste y en el supuesto de ser superior al tiempo en que debió iniciarse por ministerio de la ley se deberá tener en cuenta ese momento para la valoración...».

En nuestro caso, este Jurado considera que la fecha a la que referir la valoración es a partir del segundo semestre del año 2009, que fue cuando se levantaron las actas de ocupación definitiva y se requirió al expropiado para que emitiese su hoja de aprecio.

III.–LA AUTOVÍA A-40 A SU PASO POR RIELVES 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 la fecunda doctrina jurisprudencial sobre valoración al menos como suelo urbanizable delimitado de los sistemas generales que «crean ciudad», de la cual la más representativa y la que mejor la sistematiza es la STS de 17 de noviembre de 2008 (RJ 2009\60), según la cual:

«Desde la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 (RCL 1956, 773, 867) (BOE de 14 de mayo), pasando por el texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (RCL 1976, 1192) (BOE de 16

y 17 de junio), por el adoptado mediante el Real Decreto Legislativo 1 de 1992, de 26 de junio (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485) (BOE de 30 de junio), por la propia Ley 6 de 1998 (RCL 1998, 959), por la posterior 8 de 2007, de 28 de mayo (RCL 2007, 1020), del Suelo (BOE de 29 de mayo) y, en fin, por el texto refundido surgido de esta última Ley y acordado por el Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio (RCL 2008, 1260) (BOE de 26 de junio), la regla general es la valoración de los terrenos conforme a su clasificación urbanística (su «situación básica», según la terminología a partir de la Ley 8/2007). Ahora bien, nuestra jurisprudencia ha sentado que, en los casos en los que unos terrenos destinados a sistemas generales se encuentren clasificados como no urbanizables o carezcan de clasificación específica, procede valorarlos como urbanizables siempre y cuando se destinen a «crear ciudad», salvo que, por reunir los requisitos señalados por el legislador, su clasificación como urbanos resulte obligada (recuérdese el carácter reglado de la potestad del planificador en este punto). Esta doctrina se explica porque, cuando se trata de implantar servicios para la ciudad, no puede hacerse a costa del sacrificio singularizado de unos propietarios, de modo que, aunque el suelo afectado se haya considerado por el planificador como rústico, al encontrarse asignado a la estructura general de ordenación urbanística del municipio, de su red viaria y dotacional, debe estimarse como una obra de infraestructura básica adscribible al suelo urbano o al urbanizable (por todas, véanse las sentencias de 29 de enero de 1994 (apelación 892/91 (RJ 1994, 263), FJ 2º), 29 de mayo de 1999 (casación 1346/95, FJ 3º), 29 de abril de 2004 (casación 5134/99, FJ 1º) y 6 de febrero de 2008 (casación 9131/04 (RJ 2008, 1354), FJ 4º)). El «leitmotiv» de esta doctrina se encuentra en el principio de equidistribución de las cargas y de los beneficios derivados del planeamiento, consagrado en los artículos 3, apartado 2, letra b), y 87, apartado 1, del texto refundido de 1976, presente también en la normativa posterior, en particular, en lo que al caso debatido afecta, en el artículo 5 de la Ley 6 de 1998, y que es trasunto del principio constitucional de igualdad, tanto en su dimensión formal, ante la norma o su aplicación (artículo 14), como en la sustancial (artículo 9, apartado 2). Esta doctrina presupone, pues, que el sistema general al que van a servir los terrenos que, clasificados como no urbanizables, se obtienen por expropiación, tenga vocación de «crear ciudad» (expresión que ha hecho fortuna en la jurisprudencia), discriminado, por ello, in peius a sus propietarios, quienes, de no valorarlos como urbanizables, se sacrificarían a cambio de la retribución correspondiente al suelo rústico para que los demás se beneficien de la expansión ciudadana y del consiguiente incremento de valor de sus predios. Por ello, nuestra jurisprudencia, en lo que a las vías de comunicación se refiere, ha tenido mucho cuidado de comprobar que se encontraban al servicio de la ciudad, incorporadas al entramado urbano, negando la aplicación sin más de aquella doctrina a las calzadas interurbanas, pues de otro modo se llegaría al absurdo de considerar urbanizable todo suelo sobre el que se proyecte establecer una vía de comunicación, incluidas las autopistas y las carreteras nacionales en toda su extensión (véanse la sentencia de 29 de abril de 2004, ya aludida, y la más reciente de 16 de junio de 2008 (casación 429/05 (RJ 2008, 6392), FJ 1º)). Para que esta clase de infraestructuras puedan beneficiarse de la aplicación de nuestra doctrina hemos exigido que estén integradas en la red viaria local o como tal clasificadas en el plan de ordenación del municipio (sentencias de 14 de febrero de 2003 (casación 8303/98) (RJ 2003, 3076), FJ 3º, y de 18 de julio de 2008 (casación 5259/07) (RJ 2008, 4433), FJ 2º). « (...) «Aun más, conceptualmente, dentro de una misma infraestructura de esta naturaleza, puede, y debe, distinguirse entre unos tramos y otros, pues resulta posible que trechos de la misma sirvan para «crear ciudad» y otros, por el contrario, no. Por ello, resulta indiscutible que, en la indagación que nos ocupa, la situación del terreno expropiado resulta relevante (véase la sentencia de 18 de julio de 2008, ya citada)».

Pues bien, en nuestro caso no consta en el expediente que el planeamiento general municipal haya contemplado esta infraestructura de transporte al servicio del desarrollo urbano, sino que, por el contrario, al menos en el tramo donde se encuentra

la finca que aquí valoramos, ha clasificado al suelo por ella ocupado como suelo no urbanizable.

Por otra parte, es indudable que dicha infraestructura viene a satisfacer una necesidad supramunicipal de comunicación terrestre por carretera entre distintas localidades, e incluso entre distintas provincias y hasta Comunidades Autónomas (su denominación oficial exhibida en su cartelería a lo largo de su trazado es la de «Autovía de Castilla-La Mancha», pues no en vano conecta la Autovía de Extremadura, A-5, con Toledo, y esta capital con Cuenca, y, en el futuro, desde aquel enlace en Maqueda se prolongará hasta Ávila). Parfraseando a la mentada STS de 17 de noviembre de 2008, «cumple así el papel propio de las carreteras interurbanas, destinadas a enlazar núcleos de población separados y autónomos, sin vocación de contribuir al desarrollo urbano de una o de varias localidades». En definitiva, el interés general supramunicipal es indudable y, en consecuencia, su finalidad primordial no es la de vertebrar el desarrollo urbano municipal, «crear ciudad», sino, todo lo más, «servir a la ciudad» (ver STS de 28 de junio de 2006, RJ 2006\7050).

Debe, pues, valorarse el suelo expropiado, en todo caso, con arreglo a su clasificación urbanística al tiempo al que referir la valoración, esto es, como suelo no urbanizable (rústico de especial protección).

IV.-VALORACIÓN DEL SUELO RURAL CONFORME AL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA ANUAL POTENCIAL DE LA EXPLOTACIÓN

De conformidad con el artículo 26 de la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, al suelo que aquí nos ocupa le será de aplicación uno de los dos criterios valorativos por él establecidos, es decir, por este orden de preferencia, el método de comparación con valores de fincas análogas y, en su defecto, por el método de capitalización de rentas reales o potenciales del suelo.

En este sentido, procede, en primer lugar, analizar si se reúnen los requisitos exigidos por el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE número 85, de 9 de abril de 2003) para poder aplicar o no el preferente método de comparación con valores de fincas análogas.

Estos requisitos son:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los dos años anteriores a la fecha de la valoración.
- Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

En este sentido, una vez examinados los expedientes, así como realizadas diversas investigaciones y estudios, este Jurado considera que el conjunto de las muestras aportadas por las partes en los expedientes análogos del mismo proyecto modificado y que afectan a suelos del mismo término municipal no nos arroja datos suficientes que nos permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables, con lo que debe aplicarse el método valorativo supletorio de capitalización de rentas reales o potenciales del suelo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 6 de 1998.

En este sentido, el artículo 26.2 de la Ley 6 de 1998 no detalla, pero según el artículo 23.1a) del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de Suelo, debe capitalizarse la renta de la explotación que sea superior, la real o la potencial. En nuestro caso, al no figurar en los expedientes documentos acreditativos de ingresos y de costes y gastos reales inherentes a los correspondientes suelos, tendremos que partir de las rentas potenciales.

A tal efecto, según el párrafo segundo del citado artículo 23.1a), «la renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descuentarán los costes necesarios para la explotación considerada».

En este sentido, se acompaña el cuadro de capitalización de rentas potenciales en la provincia y en la comarca agraria del cultivo de la finca expropiada, que será, o bien el que figura en el acta previa a la ocupación sin discrepancia entre las partes, o, en caso de discusión sobre el verdadero aprovechamiento de la finca expropiada, el que este Jurado ha acordado a la vista de la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es). En nuestro caso ese aprovechamiento es erial-pastos-monte bajo.

Los cuadros de capitalización de rentas arriba referidos 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 y, por tanto, tener su fiel reflejo en su justiprecio expropiatorio.

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, o, a falta de otra información en el expediente, a la intensidad de cultivo que aparezca en la descripción de la finca en la Sede Electrónica del Catastro. 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

Del mismo modo que en el punto anterior, los valores de capitalización obtenidos a partir de los cuadros que se adjuntan a esta resolución (y, en particular, el que corresponde al aprovechamiento de la finca que aquí nos ocupa) 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

En este sentido, no se aprecian en el expediente una forma ni una topografía irregular que haga desmerecer la finca expropiada, por lo que se aplica el índice corrector 1,00.

Del mismo modo, 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

En nuestro caso, al expropiarse menos de 10 hectáreas, el coeficiente corrector por este motivo debe ser 1,00.

Aplicando al valor correspondiente del cuadro de capitalización del concreto aprovechamiento de la finca expropiada los distintos coeficientes correctores con arreglo a las premisas arriba explicadas, obtendríamos el valor de capitalización de rentas puramente agrarias particularizado de cada finca a valorar.

Por otra parte, este Jurado considera que en estos terrenos no concurren expectativas urbanísticas propiamente dichas, pues, a diferencia de los expedientes de justiprecio examinados por este Jurado en relación con las fincas expropiadas para el trazado inicial de la carretera que aquí nos ocupa, donde los momentos a los que referir las valoraciones se situaron en el año 2006, es decir, en pleno «boom inmobiliario», a nadie se le escapa que a finales del año 2009 había estallado ya la llamada «burbuja inmobiliaria», con lo que ya en ese momento se había registrado una severa retracción de la demanda y, con ella, una no menos profunda caída de la producción urbanística e inmobiliaria, la cual determinó, por una parte, un colapso en el sector inmobiliario que rápidamente se extendió a los demás sectores de la actividad económica, entrando nuestra economía en recesión con una descomunal tasa de desempleo, y, por otra parte, un colapso de las finanzas públicas, particularmente las de las entidades locales, cuyos ingresos se nutrían principalmente de los tributos directa o indirectamente ligados a esa actividad inmobiliaria en franca decadencia, traduciéndose, por un lado, en un enorme endeudamiento financiero, y, por otro lado, en una paralización absoluta de las infraestructuras públicas y, en particular, de las actividades urbanizadoras y edificatorias.

A este preocupante fenómeno, que todavía padecemos hoy, incluso en edición corregida y aumentada, no han sido ajenos los términos municipales afectados por la carretera que aquí nos ocupa, como lo demuestra el hecho incontrastable de que desde 2006 (primera expropiación) hasta el segundo semestre de 2009 (momento al que referir aquí la valoración), e incluso hasta hoy, no ha sido puesta en marcha ni finalizada ninguna actuación urbanizadora ni edificatoria en el entorno de la carretera a lo largo de todo su trazado.

Ello se traduce en el hundimiento de los precios de todos los productos inmobiliarios terminados, pero, sobre todo, de los suelos urbanizables y urbanos, por dos motivos:

1.—Porque no hay compradores, ya que, o bien, no disponen de liquidez, pues otra de las características de esta crisis inmobiliaria es, precisamente, la negativa de las entidades bancarias a conceder créditos para el sector inmobiliario ante el riesgo evidente de impago, o bien, ante la preocupante situación económica y ante las negativas expectativas para su solución, nadie se atreve a invertir en el sector inmobiliario.

2.—Porque hay demasiados productos inmobiliarios terminados nuevos (y usados) sin vender, particularmente ante la caída en picado de la demanda, por lo que nadie va a invertir en suelo urbanizable para uso residencial o industrial, cuando en el mismo municipio e incluso en un sector adyacente existen docenas o incluso cientos de viviendas o de naves industriales ya construidas sin vender.

Con este panorama, si el suelo clasificado como urbanizable es prácticamente invendible, salvo a precios muy similares a los del suelo rústico, es evidente que, en plena crisis inmobiliaria nos resulta imposible, desde un punto de vista mínimamente lógico y objetivo, que en el suelo que todavía está clasificado como rústico (no urbanizable) alguien pueda apreciar en su valor de mercado una mínima expectativa urbanística, esto es, como lo ha definido el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, «una expectativa derivada de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no haya sido aún plenamente realizada». Todo lo contrario de lo que ocurría en el mercado inmobiliario en el año 2006.

Esto no obstante, en los terrenos afectados por el modificado del proyecto en los términos municipales de Rielves y Toledo, dada su inmediatez a los correspondientes núcleos urbanos (como lo prueba que algunos de los suelos expropiados por el mismo proyecto en el mismo municipio están clasificados como urbanos

o como urbanizables), y, sobre todo esta última localidad, al ser la capital provincial y regional, aunque a finales de 2009 no existían expectativas urbanísticas, aquí sí que concurrían «factores objetivos de localización», los cuales permiten cualificar aquel valor puramente rústico o rural hasta un máximo del doble, por lo que este Jurado acuerda valorar los suelos rústicos de Rielves y de Toledo expropiados para el modificado o complementario de la Autovía A-40 en el doble del valor de capitalización de rentas puramente agrarias obtenido en función de lo declarado en los epígrafes siguientes.

Por el contrario, esta circunstancia de cercanía a núcleos urbanos no concurre en los terrenos afectados por el modificado del proyecto en los términos municipales de Barcience y de Bargas, por lo que aquí el valor unitario del suelo expropiado coincidirá con el valor de capitalización de rentas puramente agrarias.

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, advirtiéndose aquí previamente que no hemos empleado 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, por lo que, hemos partido para el cálculo de las rentas «potenciales» puramente agrícolas.

V.—SERVIDUMBRE

Las superficies afectadas por una servidumbre de paso, se valorarán, en el caso de cultivos herbáceos (labor secano y labor regadío), y siguiendo a constante jurisprudencia, en un 50 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio.

En el caso de cultivos leñosos, olivar o viñedo, tanto de secano como de regadío, y siempre que el valor unitario del suelo en pleno dominio se haya obtenido mediante capitalización de rentas (pues en caso contrario se aplicará, en todo caso, el 50 por 100 de dicho valor), debemos distinguir entre servidumbre aérea y subterránea.

Si la servidumbre fuese aérea (por ejemplo, para tendido eléctrico), las limitaciones al dominio no son tan severas, 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.

Si, por el contrario, la servidumbre fuese subterránea (por ejemplo, instalación de una tubería, gaseoducto, oleoducto, etc.), su constitución implicaría 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 debe valorarse en el 65 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio.

VI.—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/juntaex/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. En todo caso, se incluirá un 19 por 100 más en concepto de gastos generales y de beneficio industrial del contratista.

Por otra parte, a tenor de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6 de 1998, 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.

VII.-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 complementarias por demérito de resto/s de finca no expropiada, ocupaciones temporales o por rápida ocupación.

Finalmente, se plantea la cuestión de si debe girarse el 5 por 100 de premio de afección a la parte del justiprecio correspondiente a la constitución de una servidumbre forzosa sobre la finca, a la luz del artículo 47.2 del REF, según el cual «los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando, por la naturaleza de la expropiación, conservan el uso o disfrute de los bienes o derechos expropiados». Y así, aunque la jurisprudencia inicialmente era titubeante, recientemente se ha decantado por incluir en estos casos aquella partida del 5 por 100 de premio de afección, sobre la base de la naturaleza jurídico-real de dicho gravamen y, con ello, de su vocación de permanencia, así como de las graves limitaciones que al uso y disfrute del propietario imponen, por lo que este Jurado gira en estos casos de servidumbres el correspondiente 5 por 100 de premio de afección.

VIII.-DEMÉRITO DE PARTES DE FINCAS NO EXPROPIADAS E INDEMNIZACIÓN POR DIVISIÓN DE FINCA

Siguiendo a reiterada jurisprudencia, se valorará el demérito sufrido en la parte no expropiada de una explotación agraria, bien por su reducida extensión, bien por su división en varios trozos separados e incommunicados, o bien por la concurrencia de ambas circunstancias, en un porcentaje sobre el valor del suelo expropiado, en los términos calculados por el método de capitalización de rentas en función de los apartados anteriores.

En este sentido, este Jurado, a propuesta del Vocal Ingeniero Agrónomo, aprueba el baremo que a continuación se reproduce, si bien con tres límites, que deben cumplirse simultáneamente:

1.-Que se trate de expropiaciones en pleno dominio, pues por regla general en los casos de expropiaciones en régimen de servidumbre y/o de ocupación temporal no se produce especial demérito en el resto o restos no expropiados, y, en cualquier caso, consideramos que aquél queda subsumido en la indemnización de la superficie afectada, sin perjuicio de que la parte expropiada no ha probado la irrogación de dicho demérito.

2.-Que cada uno de los restos no expropiados tengan una superficie inferior a 120.000 metros cuadrados (12 hectáreas), ya que, según dichos Vocales, ésta es la superficie por encima de la cual se necesita para realizar las labores del resto/s de finca más de una obrada de tractor, prueba inequívoca de que aumentan los gastos fijos de la explotación disminuyendo, sin embargo, los ingresos.

3.-Que el porcentaje existente entre cada uno de esos restos no expropiados de finca y la superficie total inicial de la misma no sea superior al 80 por 100.

El porcentaje sobre la superficie de suelo no expropiada que proceda aplicar en cada caso se reflejará en la liquidación individualizada de cada finca.

Respecto del precio unitario de esta indemnización por demérito y/o por división de finca, éste debe ser el correspondiente al valor exclusivamente agrícola de la finca según el tipo de cultivo, obtenido de los cuadros de capitalización que se adjuntan a esta resolución y de sus coeficientes correctores arriba explicados, con exclusión, por tanto, en todo caso, del incremento

de valor generado por las indemnizaciones a que hubiere lugar en aplicación de los artículos 25 y 26 del Real Decreto Legislativo 2 de 2008.

En este sentido, las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha número 329, de 16 de junio de 2006 y número 396, de 24 de julio de 2006 declaran que «este criterio de tasación empleado por el perito no es acogible por cuanto aunque valoremos el suelo como rústico con expectativas urbanísticas, el perjuicio derivado de la división no se manifiesta en cuanto que suponga límites a la posible urbanización futura, o al menos tal cosa no consta, sino que se refiere a perjuicios y dificultades que para la explotación agrícola de la finca supone la división de la finca o la reducción de su superficie. Es por ello que los porcentajes que se puedan dar lo serán sobre el valor estrictamente agrícola del terreno, pues el perjuicio lo es para su valor agrícola, y no consta que se mermen las expectativas urbanísticas por la división o reducción de superficies».

Finalmente, si no se conociese la superficie del resto o restos no expropiados, dicho porcentaje, siguiendo a constante jurisprudencia, se calculará sobre la superficie expropiada. No obstante, para evitar llegar a esa situación, si en el expediente no figurase dicha superficie, este Jurado de oficio establecería a efectos de cálculo de este concepto indemnizatorio la superficie que figure en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.ovc.es), procediendo, en su caso, particularmente cuando exista división de finca en dos o más trozos separados, a medir sobre plano las superficies de dichos trozos, mediante su división en triángulos. El baremo, con las matizaciones y límites introducidos, es el siguiente:

% Resto de finca/Superficie total	% del valor del suelo sobre superficie no expropiada
Hasta un 5%	85%
Más del 5% y menos del 10%	80%
Más del 10% y menos del 20%	70%
Más del 20% y menos del 30%	60%
Más del 30% y menos del 40%	50%
Más del 40% y menos del 50%	40%
Más del 50% y menos del 60%	30%
Más del 60% y menos del 70%	20%
Más del 70% y hasta el 80%	10%
Más del 80%	0%

IX.-OCUPACIÓN TEMPORAL

Según el artículo 115 de la LEF, «las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario hubiere dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación (que este Jurado, a la vista de antecedentes de otras ocupaciones temporales análogas, ante la falta de precisión en el expediente de la duración de esa ocupación temporal, cifra en dos campañas agrícolas), agregando, además, los perjuicios causados en la finca, o los gastos que suponga restituida a su primitivo estado. Nunca deberá alcanzar la tasación de una ocupación el valor de la finca...». Por tanto, debemos valorar el daño emergente y el lucro cesante producido a la explotación agraria, según el tipo de cultivo a que tenga dedicada la finca el propietario en el momento de la ocupación.

Por otra parte, 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.

En consecuencia, 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 secano y labor regadío), calculamos una duración media de la ocupación temporal de dos campañas agrícolas, por lo que valoramos los daños y perjuicios causados por la misma en el doble de los ingresos medios ponderados resultantes del cuadro de capitalización adjunto, multiplicado por los coeficientes correctores que deban aplicarse a la finca en cuestión, en los términos arriba estudiados.

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, 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 emparrado se incluyen los gastos de reposición de la espaldera. El valor unitario así obtenido se multiplicará por los coeficientes correctores que deban aplicarse a la finca en cuestión, en los términos arriba estudiados.

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

X.—PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN

Sólo cuando resulte del expediente, particularmente del acta previa a la ocupación, que se han producido perjuicios dimanantes de la rapidez de la ocupación, se calculan en los costes medios de explotación o en los ingresos medios ponderados de una campaña agrícola, según que dichos perjuicios consistan en los gastos de cultivo o en la cosecha pendiente, respectivamente, calculados para cada cultivo según resulte del respectivo cuadro de capitalización que se acompaña a esta decisión ejecutoria de justiprecio, multiplicado por los coeficientes correctores que deban aplicarse a la finca en cuestión, en los términos arriba estudiados. En caso de otro tipo de perjuicios (mudanzas, gastos financieros, etc.) que hayan resultado igualmente alegados y probados en el expediente, así se recogería en la liquidación adjunta.

XI.—INTERESES LEGALES DE DEMORA

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.

XII.—LIQUIDACIÓN FINAL

Fijados por el Jurado los criterios de valoración, los perjuicios indemnizables, el valor de los bienes y derechos afectados por la expropiación y los coeficientes correctores aplicables, en su caso, a cada concepto indemnizatorio, se acuerda determinar como justiprecio el indicado en liquidación adjunta, el cual, a su vez, devengará los intereses legales de demora, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 52.º, 56 y 57 de la Ley de Expropiación Forzosa y 71 a 73 de su Reglamento.

Esta constituye nuestra decisión ejecutoria de justiprecio, acordada por unanimidad de los miembros de este Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Toledo que figuran al comienzo de esta resolución.

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 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 27), en su nueva redacción dada por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero (BOE número 12, del 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 50.2 de la Ley de Expropiación Forzosa establece lo siguiente: «el expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración (expropiante o, en su caso, la beneficiaria), quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio».

Recomendación importante para los expropiados: Se recuerda a la parte expropiada que este Jurado sólo es competente para valorar los bienes y derechos expropiados, pero no para pagar indemnización expropiatoria alguna. Para cualquier información, gestión o actuación relacionada con el pago del justiprecio y/o de los intereses de demora, deberán dirigirse a la beneficiaria de la expropiación (Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, plaza Santa Clara, número 7, C.P. 45071, Toledo, teléfono 925224400), y, en cualquier caso, a la Administración expropiante (Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, (Expropiaciones), plaza Santa Clara, número 7, C.P. 45071, Toledo, teléfono 925224400).

En Toledo, en fecha indicada «ut supra».—El Secretario, F. Javier Acitores Durán.

LIQUIDACIÓN INDIVIDUALIZADA DE FINCA N.º 45.000-1008B

Proyecto: Autovía de Castilla-La Mancha A-40.

Número de expediente: 459/2010.

Número de finca en plano parcelario: 45.000-1008b.

Polígono catastral: 7. Parcela catastral: 1d.

Municipio: 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: Erial-pastos-monte bajo.
4. Valor unitario base según cuadro de capitalización para erial-pastos-monte bajo: 0,36948199999999998 euros/metro cuadrado.
5. Intensidad de cultivo (ver cuadro de decisión): 3. Coeficiente: 1.
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): 2.

Cálculo del valor unitario del suelo en pleno dominio:
 $0,36948199999999998 \text{ euros/m}^2 \times 1 \times 1 \times 1 \times 2 = 0,73896399999999995 \text{ euros/m}^2$.

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

1.—Tipo de servidumbre: Aérea.

2.—Cálculo (ver cuerpo de decisión): 50 por 100 del valor unitario del suelo en pleno dominio = $0,73896399999999995 \text{ euros/m}^2 \times 0,50 = 0,36948199999999998 \text{ euros/m}^2$.

Cálculo del valor unitario del suelo ocupado temporalmente:

(Ver cuerpo de la decisión ejecutoria de justiprecio y cuadro de capitalización del cultivo correspondiente):

12,50 por 100 del valor del suelo (coeficientes incluidos) expropiado en pleno dominio = 0,7389639999999995 euros/m² x 0,125 = 9,2370499999999994E-2 euros/m².

Liquidación:

5 por 100 de premio de afección sobre 0 euros = 0 euros.

2,048 m² expropiados en régimen de ocupación temporal x 9,2370499999999994E-2 euros/m² = 189,17478399999999 euros.

Total valoración: 189,17478399999999 euros.

Principio de congruencia:

Al haber ofrecido la Administración expropiante/beneficiaria un justiprecio de 413,94999999999999 euros, superior al establecido inicialmente por este Jurado, debe ser ése el justiprecio finalmente acordado por este órgano colegiado, en virtud del principio de congruencia o de vinculación de este Jurado por las hojas de aprecio formuladas por las partes. Por tanto:

Justiprecio finalmente acordado (principio de congruencia): 413,94999999999999 euros.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
45900A007000010000XX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 7 Parcela 1
VENTA DEL HOYO. TOLEDO [TOLEDO]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **---**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **---**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 7 Parcela 1
VENTA DEL HOYO. TOLEDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **---** SUPERFICIE SUELO (m²): **412.706** TIPO DE FINCA: **---**

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	C-	Labor o Labradío seco	03	23,2731
b	E-	Pastos	00	0,6178
c	E-	Pastos	00	0,2920
d	E-	Pastos	00	2,7087
e	C-	Labor o Labradío seco	03	13,5690
f	E-	Pastos	00	0,8100

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de TOLEDO Provincia de TOLEDO

E: 1/10000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 17 de Agosto de 2012

408,000 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
- - - Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

LIQUIDACIÓN INDIVIDUALIZADA DE FINCA N.º 45.000-1008C

Proyecto: Autovía de Castilla-La Mancha A-40.

Número de expediente: 459/2010.

Número de finca en plano parcelario: 45.000-1008c.

Polígono catastral: 7. Parcela catastral: 1e.

Municipio: 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 seco.
4. Valor unitario base según cuadro de capitalización para labor seco: 0,7389639999999995 euros/metro cuadrado.
5. Intensidad de cultivo (ver cuadro de decisión): 3. Coeficiente: 1.
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): 2.

Cálculo del valor unitario del suelo en pleno dominio:

0,7389639999999995 euros/m² x 1 x 1 x 1 x 2 = 1,4779279999999999 euros/m².

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

1.-Tipo de servidumbre: Aérea.

2.-Cálculo (ver cuerpo de decisión): 50 por 100 del valor unitario del suelo en pleno dominio = 1,4779279999999999 euros/m² x 0,50 = 0,7389639999999995 euros/m².

Cálculo del valor unitario del suelo ocupado temporalmente: (Ver cuerpo de la decisión ejecutoria de justiprecio y cuadro de capitalización del cultivo correspondiente):

0,119478 euros/m² x 1 x 1 x 1 x 2 = 0,238956 euros/m².

Liquidación:

5 por 100 de premio de afección sobre 0 euros = 0 euros.

825 m² expropiados en régimen de ocupación temporal x 0,238956 euros/m² = 197,1387 euros.

Total valoración: 197,1387 euros.

Principio de congruencia:

Al haber ofrecido la Administración expropiante/beneficiaria un justiprecio de 335,67000000000002 euros, superior al establecido inicialmente por este Jurado, debe ser ése el justiprecio finalmente acordado por este órgano colegiado, en virtud del principio de congruencia o de vinculación de este Jurado por las hojas de aprecio formuladas por las partes.

Por tanto:

Justiprecio finalmente acordado (principio de congruencia): 335,67000000000002 euros.

LABOR SECANO HERBÁCEOS

CULTIVOS	SUPERFICIES		INGRESOS		COSTES		RENTA DE EXPLOTACIÓN	
	Has	%	Total	Ponderado	Total	Ponderado	Total	Ponderado
Trigo	39.495	13,92%	580,94	80,85	443,44	61,71	137,50	19,13
Cebada	191.304	67,41%	602,17	405,91	413,73	278,89	188,44	127,02
Avena	21.017	7,41%	432,27	32,01	396,61	29,37	35,66	2,64
Guisantes	770	0,27%	581,90	1,58	451,43	1,22	130,47	0,35
Veza	2.007	0,71%	235,48	1,67	209,84	1,48	25,64	0,18
Girasol	829	0,29%	251,31	0,73	241,44	0,71	9,87	0,03
Barbechos	28.380	10,00%	49,11	14,91	-	-	149,11	14,91
TOTALES	283.802	100,00%		537,65		373,38		164,27
Capitalización al 2,470% <small>(Referencia publicada por Banco España para Octubre 2,006 del rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública entre 2 y 6 años)</small>							6.650,67	

Datos tomados de «Resultados técnico-económicos de explotaciones agrícolas de Castilla-La Mancha» 2007, 2008 y 2009 editados por la Subsecretaría del Ministerio de Agricultura y Medio Ambiente y superficies de cultivos de esos años en la provincia de Toledo de E.S.Y.R.C.E. (www.marm.es).

PRECIOS UNITARIOS MEDIOS DE CADA COMARCA AGRARIA A PARTIR DE LOS COEFICIENTES P.A.C.

COMARCA AGRARIA	COEFICIENTE	PLENO DOMINIO	50% P. DOMINIO	INGR. PONDER. X 2	COSTES PONDERADOS	INGRESOS PONDERADOS
			SERVIDUMBRE	OCUPAC. TEMPORAL	GASTOS CULTIVO	COSECHA PENDIENTE
Talavera de la Reina	0,833333	5.542,23	2.771,11	896,09	311,15	448,04
Torrijos	1,111111	7.389,64	3.694,82	1.194,78	414,87	597,39
La Sagra-Toledo	1,111111	7.389,64	3.694,82	1.194,78	414,87	597,39
La Jara	0,833333	5.542,23	2.771,11	896,09	311,15	448,04
Navahermosa	0,833333	5.542,23	2.771,11	896,09	311,15	448,04
Yébenes-Montes Toledo	0,833333	5.542,23	2.771,11	896,09	311,15	448,04
La Mancha	1,111111	7.389,64	3.694,82	1.194,78	414,87	597,39

A estos valores unitarios habrá que aplicar el coeficiente por intensidad de cultivo y el factor global de 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.