Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

JUNTA DE COMUNIDADES DE 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	Vicepres. 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 263 de 2011.

Organismo expropiante: Confederación Hidrográfica del Tajo.

Entidad beneficiaria: Aguas de la Cuenca del Tajo.

Expropiado: Concepción Loras Esteban.

Obra pública.–Clave: AT/01/2009. Descripción: Ampliación y mejora del abastecimiento de los municipios situados en la zona denominada Sistema Alberche (Toledo).

BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Finca número: 45144-QS-0057.

Polígono: 1. Parcela: 91. Paraje: C Escalona.

Municipio: Quismondo. Provincia: Toledo.

Situación básica del suelo: No urbanizable. Aprovechamiento: Labor secano.

Tipo de expropiación: Parcial. Superficie total finca: 5.004,00 metros cuadrados.

Servidumbre de paso: 140,00 metros cuadrados.

Ocupación temporal: 439,00 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: 23 de septiembre de 2009.

Acta de ocupación definitiva: 23 de septiembre de 2009.

Hoja de aprecio de la Administración expropiante/beneficiaria: 21 de junio de 2010. Justiprecio solicitado por la beneficiaria: 166,50 euros.

Entrada de la pieza separada de justiprecio en este Jurado: 18 de octubre 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 (Confederación Hidrográfica del Tajo), 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 LEF, en vicio sustancial de forma o en la violación u omisión de los preceptos establecidos en la LEF.

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

La iniciación, tanto del expediente expropiatorio (que se produjo, a tenor del artículo 21.1 de la LEF, el día de la aprobación definitiva del proyecto, por llevar dicha aprobación implícita la

declaración de necesidad de ocupación), como, dentro de aquél, de su expediente o pieza separada de justiprecio, se ha producido en fecha posterior al día 1 de julio de 2007, es decir, una vez entrada en vigor la Ley 8 de 2007, de 28 de mayo, de Suelo, a la que se remite el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de Suelo. Por tanto, según dicha Disposición Transitoria serán aplicables las reglas de valoración contenidas en dichas Leyes.

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 hoja 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 «efectuada 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 LEF, 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, la fecha a la que referir la valoración es la de consignación en la Caja General de Depósitos de los depósitos previos a la ocupación: Diciembre de 2009.

III.–SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO EXPROPIADO Y SU DESTINO A INFRAESTRUCTURA DE INTERÉS GENERAL SUPRAMUNICIPAL

El artículo 22.2 del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, después de afirmar que «el suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive», matiza que «este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley».

En nuestro caso, esta infraestructura, como su propia denominación indica, no sólo afecta a varias localidades, sino incluso a varias Comunidades Autónomas, por lo que su interés general supramunicipal está fuera de toda duda.

Por otra parte, dicha infraestructura tampoco «crea ciudad», ni está llamada a formar parte ni del entramado urbano ni tampoco de ningún entramado metropolitano, por lo que no es aplicable la rica jurisprudencia establecida en este punto, y de la que es muestra la STS de 17 de noviembre de 2008.

Debe, pues, valorarse el suelo expropiado, en todo caso, con arreglo a los criterios valorativos del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, esto es, con arreglo a su situación básica en el momento al que referir su valoración, la cual, a la vista del expediente, claramente es de situación básica de suelo rural, al no reunir en ese momento las condiciones y requisitos exigidos por el artículo 12.3 del Real Decreto Legislativo 2 de 2008 para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado.

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

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, «cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración».

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 descontarán los costes necesarios para la explotación considerada».

Por otra parte, ante la falta de aportación por las partes, en especial por el propietario del suelo y/o titular de la explotación, de información técnica, económica y contable de la explotación actual, que pudiera arrojarnos luz sobre la renta de la misma, y a fin de motivar suficientemente esta resolución administrativa, este Jurado ha partido, en primer lugar, del tipo de cultivo que figure en el acta previa a la ocupación sin discrepancia entre las partes, o, en caso de ausencia o 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). Concretamente, en este caso dicho cultivo es labor secano.

Si es un cultivo herbáceo de secano o de regadío, hemos ponderado las superficies cultivadas en secano y en regadío, respectivamente, en la provincia de Toledo en los años estudiados (2007, 2008 y 2009), a la vista de la Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivos (E.S.Y.R.C.E.).

En segundo lugar, hemos recurrido a información procedente de estudios y publicaciones realizados por las Administraciones Públicas competentes en la materia (esencialmente, Ministerio de Medio Ambiente, Rural y Marino y Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha) sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

Concretamente, los datos sobre superficies de cultivo y sobre los rendimientos y los costes de explotación de cada uno de ellos se han obtenido a partir de las encuestas sobre superficies y rendimientos de cultivos, publicadas anualmente por el Ministerio de Medio Ambiente, Rural y Marino, y que pueden consultarse en la web oficial www.marm.es, así como los informes anuales elaborados por la Subdirección General de Análisis, prospectiva y Coordinación de la Subsecretaría de dicho Ministerio denominados «Resultados técnico-económicos de explotaciones agrícolas de Castilla-La Mancha».

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

En cuanto a los ingresos, incluimos los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación, los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental, los obtenidos, en su caso, con el alquiler de las instalaciones de la explotación y, finalmente, las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos o aprovechamientos considerados.

En cuanto a los costes, hemos considerado los costes directos, la maquinaria, la mano de obra asalariada, los costes indirectos pagados y las amortizaciones.

Finalmente, en cuanto a la renta, y ante la falta de aportación documental por las partes, consideramos una renta de explotación constante a lo largo del tiempo, para cuyo cálculo hemos partido de las medias de valores (tanto de ingresos como de costes) obtenidos de las fuentes citadas correspondientes a los años 2007, 2008 y 2009.

Ahora bien, la renta obtenida equivale, en términos constantes, a la media de la provincia de Toledo (R_{TOLEDO}). Para particularizarla a la comarca agraria (en cultivos herbáceos) y a la intensidad de cultivo de la finca concreta que aquí valoramos, aplicamos:

1 – Para cultivos herbáceos, donde se aprecian más diferencias entre una comarca agraria y otra, aplicamos el coeficiente corrector utilizado para la comarca agraria donde se ubica la finca ($C_{COMARCA}$), a efectos de cálculo de las subvenciones de la PAC.

2 – Coeficiente de intensidad productiva ($C_{INTENSIDAD}$), el cual modifica la renta agraria en función de la clase catastral de la finca a valorar. No será de aplicación a los terrenos dedicados a monte bajo, matorral o erial-pastos. El Catastro asigna a cada finca rústica una categoría llamada «INTENSIDAD PRODUCTIVA», que va desde 01 hasta 05. La categoría 03 se identifica con la intensidad productiva media o mayoritaria, por lo que le asignaremos el coeficiente 1,00, en tanto que a las demás categorías le asignaremos, en uso de nuestra discrecionalidad técnica, el mismo «coeficiente de intensidad productiva» asignado por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por la que se aprueban los precios medios en el mercado para bienes rústicos y se dictan normas sobre el procedimiento de comprobación de valores en el ámbito de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para el año correspondiente al momento al que referir la valoración.

Por tanto, la renta particularizada de la finca (R_{FINCA}) que pretendemos valorar será:

$$R_{FINCA} = (I - C) \times C_{COMARCA} \times C_{INTENSIDAD}$$

Una vez calculada la renta particularizada a la finca que tratamos de valorar, debemos capitalizarla, con arreglo a la fórmula:

$$V = R_{FINCA} / r$$

Donde:

V = valor de capitalización, en euros.

R_{FINCA} = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = tipo de capitalización.

En cuanto al tipo de capitalización, a tenor del apartado 1 de la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, partimos del tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años correspondiente al momento al que referir la valoración (r_1), si bien, con arreglo al apartado 2 de la misma Disposición Adicional, lo corregimos aplicando el coeficiente corrector que corresponda en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo (r_2), en función de este cuadro que adoptamos en ejercicio de nuestra discrecionalidad técnica:

TIPO DE CULTIVO O APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE CORRECTOR
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

De tal suerte que:

$$r = r_1 \times r_2$$

El valor de capitalización así obtenido, de conformidad con el artículo 23 a) párrafo tercero del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, «podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración...».

De este modo, el valor final (Vf) del suelo será:

$$Vf = V \times FI$$

Donde:

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros. Magnitud arriba explicada.

FI = Factor global de localización.

A efectos de justificar la aplicación y ponderación en el presente expediente de valoración en función de factores objetivos de localización, tal y como hemos visto que nos exige el Real Decreto Legislativo 2 de 2008, este Jurado, en uso de su discrecionalidad técnica, considera que ese factor global de localización (FI) es el producto de tres factores objetivos:

$$FI = u1 \times u2 \times u3$$

De tal suerte, que dichos factores son:

1 – Por accesibilidad a núcleos de población (u_1), el cual se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km. de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km. y a menos de 40 km. de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

2 – Por proximidad a centros de actividad económica (u_2), tales como centros de comunicaciones y de transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de ferrocarril y áreas de intermodalidad,

grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, calculándose con arreglo a la siguiente fórmula:

$$u_2 = 1{,}60 – (0{,}01 \times d)$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

3 – Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico (u_3), considerándose a estos efectos como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000, y que se calculará con arreglo a la fórmula:

$$u_3 = 1{,}10 + [0{,}10 \times (p + t)]$$

Donde:

p = Coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística, debiendo determinarse sobre criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos. Por una parte, si alguna de las partes ha aportado al expediente de justiprecio aquel o aquellos instrumentos urbanísticos o de ordenación territorial que hayan reconocido a los terrenos a tasar aquí esos valores ambientales, serán tenidos en cuenta. En cualquier caso, de oficio este Jurado valorará la proximidad de los terrenos a alguna de las zonas protegidas incluidas en la Red Natura 2000, creada en virtud de dos Directivas Comunitarias, la Directiva 70/409/CEE, sobre conservación de Aves silvestres, que crea las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), y la Directiva 92/43/CEE, sobre conservación de hábitats, que crea las Zonas Especiales de Conservación (ZEC), estableciéndose para cada una de ellas medidas especiales de conservación y de protección. A tales efectos, para cada finca este Jurado ha utilizado el potente visor editado por la European Environment Agency (E.E.A.), la cual puede consultarse en la web oficial http://natura2000.eea.europa.eu/#. Apreciaremos la existencia de ese coeficiente cuando la distancia de la finca a alguna de esas ZEPA o ZEC sea inferior a 5 kilómetros, sin perjuicio de la documentación urbanística y/o territorial que las partes pudieran haber aportado al expediente.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades, el cual se aplicará cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que pudiesen aportar las partes al expediente, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan su valor. Estará comprendido entre 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia. En este sentido, aplicaremos ese coeficiente en su grado máximo (7) cuando la finca esté incluida en alguna ZEPA o ZEC, sin perjuicio de aplicarlo también cuando, sin estar incluida, esté sometida a un régimen especial de usos y de actividades a la vista de la documentación urbanística y/o territorial que las partes pudieran haber aportado al expediente.

Por todo ello, a la vista de lo anterior, el valor final del suelo será:

$$Vf = V \times FI = [[(I - C) \times C_{COMARCA} \times C_{INTENSIDAD})] / (r_1 \times r_2)] \times (u_1 \times u_2 \times u_3)$$

V.–VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Según el artículo 22.3 del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, «las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes...

...Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil».

A la vista de lo anterior, debemos decir que en los suelos en situación básica de rural dedicados a un cultivo leñoso o herbáceo de regadío, entendemos incluida en su valoración cualquier elemento, instalación integrante de la infraestructura de regadío, considerándolo, por tanto, como una mejora permanente, salvo que esté identificada separadamente en el acta previa a la ocupación, y así se haya valorado, de manera independiente, por las partes.

Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo en situación de rural no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, en ningún caso serán objeto de valoración, y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

Partiendo, pues, de las premisas marcadas por las citadas disposiciones del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, y en uso de la discrecionalidad técnica atribuida a este órgano colegiado, valoraremos las construcciones, edificaciones e instalaciones no ilegales ni ilegalizadas y que deban valorarse de manera independiente al suelo, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V = V_R – (V_R – V_F) \times \hat{a}$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros. Será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil, en euros. Se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

â = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la siguiente tabla:

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

Por su parte, la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la siguiente tabla:

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + [(Fr - Fc) \times i]$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación.

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

VI.–SERVIDUMBRE

Las superficies afectadas por una servidumbre forzosa de paso constituida por la expropiación, 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, con independencia de que dicha servidumbre sea aérea o subterránea.

Sin embargo, en el caso de cultivos leñosos, tanto de secano como de regadío, debemos distinguir entre servidumbre aérea, donde, al implicar en este caso dicha servidumbre, frente a los cultivos herbáceos, una mayor limitación y un mayor riesgo para el trasiego bajo los conductores de la maquinaria agrícola, así como la prohibición permanente de plantación de arbolado dentro de las distancias reglamentariamente establecidas, valoramos dicha servidumbre en el 65 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio, y la servidumbre subterránea, donde este tipo de cultivos sufre la mayor de las limitaciones posibles, pues implica el arranque de la plantación y su reposición posterior, una vez concluida la obra, debiendo el titular de la explotación esperar varios años para que el cultivo replantado alcance su plena productividad, por lo que este Jurado valora dicha servidumbre en el 75 por 100 del valor del suelo expropiado en pleno dominio.

VII.–OCUPACIONES TEMPORALES

A tenor del artículo 115 de la Ley de Expropiación Forzosa, «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, agregando, además, los perjuicios causados en la finca, o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado. Nunca deberá alcanzar la tasación de una ocupación el valor de la finca...».

En este sentido, este Jurado valora la indemnización de todos esos daños y perjuicios causados en la finca, entre los que incluimos también la indisponibilidad de la misma durante el tiempo de duración de la ocupación temporal, en:

1 – El doble de los ingresos medios ponderados, en el caso de los cultivos herbáceos.

2 – En los casos de viñedos, el valor unitario final obtenido a partir de las ayudas a la reestructuración del viñedo que vienen concediéndose desde 2003 por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (la última fue aprobada por Orden de la Consejería de Agricultura de la JCCM de 30 de noviembre de 2009), en los términos indicados en el correspondiente cuadro de capitalización que, en su caso, se adjunta a esta resolución.

3 – El 25 por 100 del valor de pleno dominio, en el caso de olivares.

VIII.–PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN

Siempre que en el acta previa a la ocupación se hayan descrito perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación y/o, en su caso, se hayan valorado por la Administración expropiante y/o beneficiaria en la hoja valoración de los depósitos previos a la ocupación en concepto de indemnización por rápida ocupación (I.R.O.), se incluirá en nuestra valoración esta partida indemnizatoria.

Si se ha impugnado expresamente por la parte expropiada, se calcula en el importe de los costes medios de explotación resultante del cuadro de capitalización del cultivo correspondiente, que se acompaña, si aquellos perjuicios se limitan a «gastos de cultivo», y en el importe de los ingresos medios de explotación (costes + margen), también resultante de dicho cuadro, si aquellos perjuicios se extienden a «cosechas pendientes». Dichos importes resultan, por otra parte, similares a los que se obtendrían aplicando el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87 de 1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329 de 1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma General de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

Si, por el contrario, no se hubiese impugnado expresamente por la parte expropiada esta partida indemnizatoria, en virtud del principio de congruencia o de vinculación de este Jurado por las valoraciones de las partes, estimaremos el valor que de la misma haya establecido la Administración expropiante y/o la beneficiaria en la hoja de valoración de depósitos previos o en su hoja de aprecio (la mayor de ellas).

IX.–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.

X.–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 a cada concepto indemnizatorio, procede practicar la liquidación individualizada que se acompaña en cuadro adjunto, a resultas de la cual se acuerda el justiprecio que allí se indica, el cual, a su vez, devengará los intereses legales de demora, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 52.8.ª, 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 (B.O.E. 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 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285, del 27), en su nueva redacción dada por la Ley 4 de 1999, de 13 de enero (B.O.E. 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 (Aguas de la Cuenca del Tajo, calle Agustín de Bethencourt, número 25, piso 4, C.P. 28003, Madrid), y, en cualquier caso, a la Administración expropiante (Confederación Hidrográfica del Tajo, avenida de Portugal, número 81, C.P. 28071, Madrid, teléfono 915350500).

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de QUISMONDO Provincia de TOLEDO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
45144A001000910000IH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 1 Parcela 91
C ESCALONA. QUISMONDO [TOLEDO]

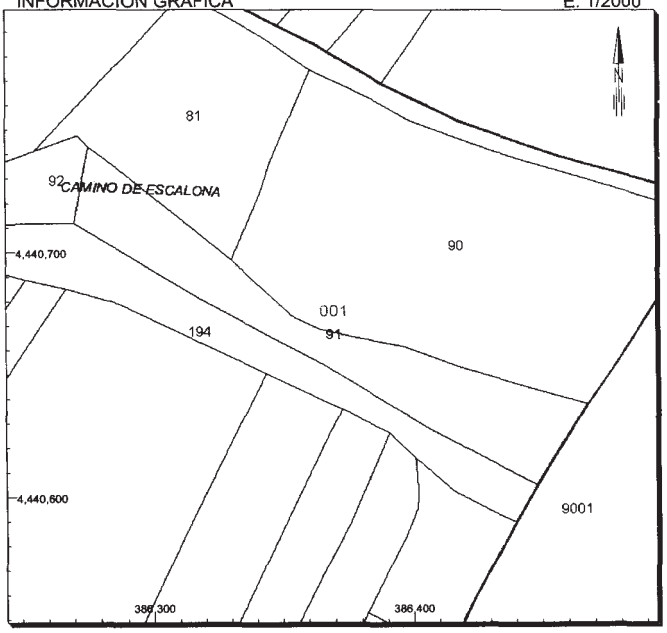
USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradio secano 01]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 1 Parcela 91
C ESCALONA. QUISMONDO [TOLEDO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --
SUPERFICIE SUELO [m²]: 5.004
TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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.

Lunes , 26 de Noviembre de 2012

386,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

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**

Datos tomados de «Resultados técnico-económicos de explotaciones agrícolas de Castilla-La Mancha» editados anualmente por la Subsecretaría del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino y superficies de cultivos en la provincia de Toledo de E.S.Y.R.C.E. (www.marm.es)

A estos valores unitarios habrá que aplicar el coeficiente por comarca, 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.

GIS Viewer Natura 2000. Map Viewer.

LIQUIDACIÓN INDIVIDUALIZADA. EXPEDIENTE 263/2011 (FINCA 45144-QS-0057) QUISMONDO

SUPERFICIES	M2	% SOBRE SUPERFICIE INICIAL
Total antes de la expropiación	5.004,00	
Expropiada en pleno dominio		
Expropiada en servidumbre	140,00	
Expropiada en ocupación temporal	439,00	
Resto 1 no expropiado en p. dominio	5.004,00	100,00%
Resto 2 no expropiado en p. dominio		
Resto 3 no expropiado en p. dominio		

MOMENTO AL QUE REFERIR LA VALORACIÓN	Diciembre de 2.009

CULTIVO	LABOR SECANO
Renta anual media de explotación	164,27
Coeficiente comarca agraria	1,111111
Coeficiente intensidad cultivo	1,20
Renta de explotación de finca (R)	219,03
TIPO DE CAPITALIZACIÓN (r)	
r1	0,02372
r2	0,49000
r = r1 x r2	1,16228%

VALOR DE CAPITALIZACIÓN (V = R / r)	18.844,57

FACTOR GLOBAL DE LOCALIZACIÓN (FI)	FI <= 2,00	
u1 (accesibilidad a núcleos de población)	P1	1.689,00
	P2	4.000.000,00
	1 + [(P1 + (P2 / 3)] x (1 / 1000000)]	2,3350
u2 (proximidad a centros de actividad económica)	d (máximo 60 kilómetros)	16,00
	1,60 - (0,01 x d)	1,4400
u3 (entornos de singular valor ambiental o paisajístico)	p (de 0 a 2,00)	
	t (de 0 a 7,00)	
	1,10 + [0,10 x (p + t)]	1,1000
FI = u1 x u2 x u3	2,0000	(*)

(*) AL SUPERAR APLICANDO LA FÓRMULA EL VALOR 2, FI DEBE SER IGUAL A 2

VALOR FINAL DEL SUELO EN PLENO DOMINIO EN €/Ha (Vf = V x FI)	37.689,14

OTROS ELEMENTOS DISTINTOS DEL SUELO	No se describen en acta previa ni se acreditan fehacientemente en el expediente

SERVIDUMBRE (€/Ha)	
Tipo de servidumbre	
% aplicable sobre valor final del suelo expropiado en pleno dominio (ver cuadro)	50%
Valor unitario de suelo en servidumbre (€/Ha)	18.844,57

OCUPACIÓN TEMPORAL (€/Ha)	
Según cuadro de capitalización adjunto, y teniendo en cuenta los coeficientes de comarca agraria (secano y regadío herbáceos) y de intensidad de cultivo	1.433,73

PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN	(sólo si figuran en acta previa o en depósitos previos u hoja beneficiana)	
Gastos de cultivo	NO	
Cosecha pendiente	SI	716,866595
Otros perjuicios	NO	
TOTAL PERJUICIOS POR RÁPIDA OCUPACIÓN (€/Ha)		716,866595

INDEMNIZACIÓN POR DEMÉRITO DE RESTO O RESTOS NO EXPROPIADOS DE FINCA				
Superficie no expropiada (m2)	Valor unitario pleno dominio	% pleno dominio		TOTALES
TOTAL INDEMNIZACIÓN POR DEMÉRITO				

LIQUIDACIÓN FINAL						
Concepto Indemnizatorio	Unidades	Valor unitario	TOTALES	CONGRUENCIA		¿Premio de afección?
				Valor unitario	TOTALES	
Suelo en pleno dominio		3,768914				SI
Suelo en régimen de servidumbre	140,00	1,884457	263,82			SI
Suelo ocupado temporalmente	439,00	0,143373	62,94			NO
Perjuicios por rápida ocupación	579,00	0,071687	41,51			NO
Demérito de resto o restos no expropiados	No se aprecia demérito de resto/s de finca					NO
Otros elementos distintos del suelo	No figuran en acta previa ni en expte.					SI
5% de premio de afección sobre...	263,82	5,00%	13,19			

TOTAL JUSTIPRECIO **381,46**

En Toledo, en fecha indicada «ut supra».–El Secretario, Francisco Javier Acitores Durán. N.º I.-652