



ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 2.654/12

SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ÁVILA

En aplicación a lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. 27-11-92), modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, se hace pública notificación del acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Ávila adoptado en sesión celebrada el 27 de junio de 2012, del que se adjunta copia, por el que se fija el justiprecio de la finca 04-026, polígono 3, parcela 75 sita en el término municipal de Santa María del Tiétar (Ávila), propiedad de D. Juan Tendero Domínguez, y con domicilio desconocido.

Al propio tiempo se interesa informe a esta Subdelegación del Gobierno la fecha en que sea publicado en el B.O.P dicho Edicto.

La Secretaria del Jurado, *M^a Soledad de la Cal Santamarina*

ASISTENTES:

Presidente:

Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Callejo Sánchez.- Magistrado.

Vocales:

Sr. D. Mario Sanz Elorza.- Ingeniero Agrónomo y Jefe del Área de Rústica de la Gerencia Territorial del Catastro en Segovia.

Sr. D. Gregorio Holgado Holgado. Representante de la Cámara Agraria Provincial.

Sr. D. Francisco Ríos Dávila. Representante de la Notaría.

Secretaria:

D^a. M^a. Soledad de la Cal Santamarina.- Vicesecretaria General de la Subdelegación del Gobierno.

En sesión celebrada el día 27-06-2012 el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, constituido en segunda convocatoria, por los señores que al margen se expresan, adoptó la siguiente Resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por la Confederación Hidrográfica del Tajo, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, se ha incoado expediente expropiatorio de la finca número 04-026 referencia catastral: polígono 3, parcela 75, sita en el término municipal de Santa María del Tiétar (Ávila), propiedad de D. JUAN TENDERO DOMÍNGUEZ afectada en 91 m² de ocupación temporal (pastos), por la Confederación Hidrográfica del Tajo, con motivo de la "CONDUCCIÓN DE REFUERZO A LA ADRADA (ÁVILA)", Clave: 03.305-202/7531.



2. La Administración expropiante remite a este Jurado el citado expediente expropiatorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. El Jurado a efectos de un mejor conocimiento de los bienes expropiados, consideró oportuno que se realizase, por el vocal a que se refiere el apartado b) del artículo 32 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954, reconocimiento personal de los mismos, remitiéndole el expediente enviado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Dicho vocal informa que la parcela localizada en el municipio de Santa María del Tiétar, paraje "Pradejón". Se sitúa casi inmediata al casco urbano de Santa María del Tiétar, accediendo por pista asfaltada y camino rural. Su topografía es irregular. La calificación catastral asignada es de pastos. Tras inspección ocular se constata que el aprovechamiento actual de esta parcela, y de toda la zona donde se ubica, es de pastos con arbolado y matorral disperso de melojos (*Quercus pyrenaica*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), encinas (*Quercus ilex* subsp. *ballota*), pinos resineros (*Pinus pinaster*), castaños (*Castanea sativa*), escobas (*Cytisus scoparius*, *Retama sphaerocarpa*), etc. y pies sueltos de árboles cultivados (higueras, olivos), restos de antiguos cultivos. La tipología pascícola corresponde a un pasto denso en un mosaico alternante de majada-cerrillar-vallicar-posío.

En el momento de la visita no se observaba aprovechamiento agrícola, ganadero ni forestal alguno. Su referencia catastral es 05227A003000750000HW.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. La no aceptación por la propiedad de la valoración formulada por la Administración expropiante es causa para que se inicie la competencia de este Jurado, a tenor del artículo 31 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954.

2. De los antecedentes obrantes en el expediente se deduce:

La parcela que nos ocupa presenta la tipología pascícola propia del piedemonte de la Sierra de Gredos en transición hacia las dehesas luso-extremadurenses, en condiciones de moderada humedad edáfica y de pastoreo secular. La vegetación natural, de acuerdo con la escuela de Rivas Martínez, corresponde, en sus niveles altitudinales inferiores, a la serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibéricosoriana, celtibérico-alcarreña y leonesa silicícola de *Quercus rotundifolia* o encina (*Juniperus oxycedri* *Querceto rotundifoliae* sigmetum), en su faciación mesomediterránea o de *Retama sphaerocarpa*, cuya clímax es el encinar y, en sus niveles superiores a serie supramediterránea carpetano-ibérico-leonesa y alcarreña subhúmeda silicícola de *Quercus pyrenaica* o roble melojo (*Luzulo-forsteri* *Querceto pyrenaicae* sigmetum) en su faciación típica, cuya clímax es el melojar. Es destacable la presencia del castaño (*Castanea sativa*) indicando introgresión luso-extremadurensis y la sustitución del melojar climático por extensas repoblaciones de pino resinero (*Pinus pinaster*). Sobre suelos con humedad edáfica aparece la geoserie riparia silicícola supramediterránea carpetana (*Quercus pyrenaicae* *Fraxineto angustifoliae* sigmentum), cuya clima es la fresneda de *Fraxinus angustifolia*. Por degradación de la vegetación primigenia, en sus etapas seriales inferiores, se forman pastizales diversos de acuerdo con las condiciones del substrato y de la presión ganadera. En el caso que nos ocupa, con edafogénesis no incipiente, moderada hidromorfía temporal y pastoreo habitual, se constituyen pastos de los tipos denominados majada, cerrillar, vallicar y posío.



En la comarca donde se ubica la parcela que nos ocupa, estos pastos se aprovechan a diente con ganado vacuno, complementado la alimentación con suplementos. Para el cálculo del valor pastoral empleamos la conocida expresión:

$$VP = 0.2 \cdot \sum_{i=1}^n a_i \cdot c_i$$

donde

VP = valor pastoral del pasto

a_i = abundancia porcentual de cada especie del inventario florístico calculada a partir de los índices de abundancia-dominancia de Braun-Blanquet

c_i = calidad intrínseca de cada especie (tabulada de 0 a 5)

En el caso presente, levantado inventario florístico sobre el terreno, su valor medio es de 35 (calidad media a alta).

3. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece en su artículo 23 que cuando el suelo sea rural, su valoración para la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive, se llevará a cabo 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. También establece dicha norma que el valor del suelo rural así obtenido 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 valoración y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Se trata, pues, del método analítico de valoración. Para su aplicación, la primera premisa es la estimación de la renta de la tierra a partir de la conocida relación:

$$I - G = R + B$$

donde

I = ingresos (producción y subvenciones)

G = gastos (inputs, seguros, impuestos, etc.)

R = renta de la tierra

B = beneficio del empresario, agricultor o ganadero (estimado entre 20 y 5 % de I-G)

Cálculo de los ingresos:

Producción cárnica:

De acuerdo con la prolificidad de las razas limusina y avileña-negra ibérica, estimada en una proporción de 99,5 partos simples por vaca y año y 0,5 dobles para un total de 100 partos, la producción de terneros por vaca y año es de

Número terneros/vaca-año = (0,992 + 2 x 0,5) terneros/vaca-parto x 1 partos-vaca/año = 1 terneros/vaca-año



De acuerdo con los datos del mercado regional de ganados de Ávila, el ternero de 200- 240 kg de peso vivo para cebadero se está pagando a 2,93 €/kg, es decir a 644,6 € por animal. Teniendo en cuenta que cada vaca produce 1 ternero al año, el valor de la producción cárnica por vaca asciende a 664,6 €.

Subvenciones sin desacoplar a producción:

1. Prima básica por vaca nodriza con derecho a prima: 224,15 €
2. Prima por pago adicional en todos los casos incluso sin derecho a prima: 24 €
3. Ayuda agroambiental por gestión sostenible de superficies pastables con carga ganadera no superior a 1 UGM/ha: 36 €/ha

Subvenciones desacopladas

1. Prima de extensificación: 100 €/vaca nodriza
2. Prima por pago adicional: 80 €/vaca nodriza (ponderado sobre un máximo de 100 €)

Teniendo en cuenta todas las producciones y subvenciones, los ingresos por ha y año son los siguientes: Ingresos por ha = 664,6 + 224,15 + 24 + 36 + 100 + 80 = 1.128,75 €

Cálculo de los gastos:

Gastos veterinarios: 100 €/vaca-año

Seguros: seguro línea 732 (recogida animales muertos) 1,80 €/vaca; seguro línea 102 (enfermedad, partos, saneamiento obligatorio, etc.) 25,28 €/vaca. Total seguros 27,09 €/vaca

Suplementación alimentaria: 6 kg cebada/vaca-día x 120 días/año x 0,21 €/kg cebada = 151,2 €/vaca-año; 5 kg paja/vaca-día x 120 días x 0,06 €/kg paja = 36 €/vaca-año

Otros gastos (vaquero, distribución alimentos, etc.): 140 €/vaca Gastos por vaca = 100 + 27,09 + 187,2 + 140 = 454,29€

Como la carga ganadera es de 1 vaca/ha, los gastos por ha ascienden a 454,29 €. Por tanto,
 $1 - G = 1.128,75 - 454,29 = 674,46 = R + B$

Como suele convenirse, el beneficio del empresario se estima en el 20 % de I-G, por lo que en este caso la renta de la tierra es 539,57 €/ha

El fundamento del método analítico es la capitalización de un flujo de rentas que van a obtenerse durante un cierto horizonte temporal. Así:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

donde

V = valor de la finca

R = renta de la tierra

r = tipo de capitalización

n = horizonte temporal



y cuando $n \rightarrow \infty$ el valor de la finca es

$$V = \frac{R.100}{r}$$

Para la fijación del tipo de capitalización “r” de nuevo hay que atenerse a lo dispuesto por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en su disposición adicional séptima según redacción dada por el Real Decreto Ley 6/2010, de nueve de abril, de medidas de recuperación económica (BOE 13/04/2010). El Acta Previa a la Ocupación fue levantada el día 27 de abril de 2010. En dicho momento, el rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública, de plazo entre 2 y 6 años, era de 2,366 (BOE 06/04/2010). Por tanto, este el valor de “r” que hay que aplicar.

4. Valor unitario de la hectárea.

Una vez expuesto los fundamentos del método y calculados los valores de las magnitudes a tener en cuenta, de acuerdo con la propuesta del vocal técnico, se conviene en aplicar el siguiente valor:

$$V = \frac{R.100}{r} = \frac{539,57.100}{2,366} = 22.805,16 \text{ €/ha}$$

Aunque la localización de la parcela se encuentra muy próxima al casco urbano de Santa María del Tiétar, y se considera que no procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 23.1 a del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, ya que el aprovechamiento del suelo es agrario a todos los efectos.

5. Valoración de la servidumbre.

El valor de la servidumbre de paso de conducciones enterradas se conviene en fijar en el 60% del valor del suelo de pleno dominio.

De acuerdo con ello la valoración de la superficie expropiada sería:

Finca 04-026

A) INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL:

$V_{oc} = 0,0091 \text{ ha} \times 674,46 \text{ €/ha}$ (corresponde a la pérdida de los ingresos netos de un año)... 6,14 €

B) PERJUICIO POR RÁPIDA OCUPACIÓN:

$V_{ro} = 91 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ €/m}^2$4,55 €

TOTAL JUSTIPRECIO OFRECIDO POR EL VOCAL TÉCNICO: 10,69 €

Pero teniendo en cuenta que resulta un justiprecio inferior al valor obtenido por la beneficiaria (13,65 €)

VISTOS los artículos 31, 36, 39 y 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1954, los artículos 21 y 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y demás concordantes, así como el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de Abril de 1957.



El Jurado Provincial de Expropiación Forzosa ACUERDA, por unanimidad,

1º.- Mantener la valoración de la beneficiaria, en virtud del principio de congruencia; por tanto, el JUSTIPRECIO TOTAL es el siguiente:

TRECE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (13,65 €)

2º.- Que se notifique, con traslado íntegro de la presente Resolución a la Confederación Hidrográfica del Tajo y a los interesados, haciéndoles saber que contra ella que pone fin a la vía administrativa (artículo 109 c) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, puede interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes o interponer directamente recurso ContenciosoAdministrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 16 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente a aquél en que se notifique la presente Resolución, o en su caso, la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

Lo que de orden del Sr. Magistrado-Presidente traslado a Vd. a los efectos que en la Resolución trasladada se especifican.

La Secretaria del Jurado, *M^a Soledad de la Cal Santamarina.*