



Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO UNICO DELEGACIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO CONSEJERÍA DE FOMENTO	
23 DIC. 2020	
Salida Nº	Entrada Nº
1176185	

Toledo, 23 de diciembre de 2020

Ntra. Ref.:  
Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico  
Expte. nº 05/20 O

**SRA./SR. ALCALDESA-PRESIDENTA /  
ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE MADRIDEJOS**

Plaza del Ayuntamiento, s/n

**45710 – MADRIDEJOS (TOLEDO)**

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 4 de diciembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

**Expediente de Tasación conjunta (artículo 192 RAE). Punto del orden del día nº 20.**

**20.- MADRIDEJOS. EXPTE. 05/20 O. TASACIÓN CONJUNTA PARA EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS URBANÍSTICOS, RELACIONADO CON EL PAU DE LA UA-34 DEL POM DE MADRIDEJOS, (PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS 4640916VJ5740N0001OB, 4610912VJ5740N0001LB y 4610906VJ5740N0001GB). ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE: AYUNTAMIENTO DE MADRIDEJOS**

De acuerdo con la propuesta de resolución elaborada por el Jefe del Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico y la exposición de la realizada por el mismo y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

**PRIMERO.** - Aprobar el expediente de expropiación mediante procedimiento de tasación conjunta de tres parcelas incluidas en el ámbito de la UE- 34 del POM de Madridejos (referencias catastrales 4640916VJ5740N0001OB, 4610912VJ5740N0001LB y 4610906VJ5740N0001GB) según valoración realizada en las hojas de aprecio incluidas en el Proyecto de Expropiación por tasación conjunta presentado por el Ayuntamiento de Madridejos.

Asimismo, se recoge textualmente en la propuesta de resolución en las **CONSIDERACIONES PRIMERA. - En cuanto a la valoración en las hojas de justiprecio:**

*"Se incluye en el expediente documento denominado Proyecto de Expropiación por tasación conjunta en el que se incluyen las hojas de justiprecio de cada de una de las propiedades a expropiar. Se comprueba que los criterios de valoraciones son los adecuados de acuerdo con el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.*

*En cuanto a la situación básica del suelo se considera en **estado rural**.*

*Los terrenos se tasan mediante la capitalización de la renta anual, real o potencia de la explotación, según el momento al que debe referirse la valoración. Se valora el suelo como tierra de labor de secano, mediante el método de capitalización de rentas. Se considera mayor la renta potencial que la real, al encontrarse los terrenos en situación improductiva.*

*Tras seguir el método de valoración previsto en la normativa aplicable, resulta un valor unitario de 1,783852 €/m<sup>2</sup>.*

*Una vez obtenido el valor anterior se indica que la proposición jurídico económica contenida en el PAU que desarrolla la UA 34 contempla la valoración a razón de 7,29 €/m<sup>2</sup>, mediante la cual el Ayuntamiento ha comprado fincas incluidas en el ámbito de la citada actuación urbanizadora, y que por tanto, la situación inicial de los terrenos es coincidente con la de los terrenos a expropiar. Por esto se considera que se puede asimilar ese precio de venta de las parcelas como valor real de mercado del bien. Esto se apoya en la STC número 218 de 22 de octubre de 2015, STSJ CLM 1022/2016 de 30 de marzo, STC 141/2014 de 11 de septiembre, en el sentido de recordar que el artículo 33.3 CE garantiza una indemnización que guarde un proporcional equilibrio con el valor económico del bien expropiado, que, sin requerir valor de mercado, responda al valor real de la facultad expropiada.*

*En suma, se considera en el citado proyecto que el valor así obtenido es el resultado de aplicar al valor del suelo obtenido por el método de capitalización de renta el complemento indemnizatorio determinado a partir de la interpretación jurisprudencial del artículo 38 del TRLSRU (por reproducción del artº 25 del TRLS 2/08). **Por tanto, el valor unitario total a aplicar a las superficies a expropiar es de 7,29 €/m<sup>2</sup>.***

**SEGUNDO.-** Conforme a lo dispuesto en los artículos 192 y 193 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 29/2011, de 19 de abril), se procederá a la notificación de la resolución aprobatoria del expediente de expropiación, a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito y ante el órgano competente para resolver, su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.



En caso de disconformidad, la Administración expropiante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, a efectos de fijar definitivamente el justiprecio.

Por el contrario, si las personas interesadas no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

La aprobación del expediente de expropiación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración definitiva, en su caso, por el Jurado Regional de Valoraciones y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico a Ud. para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Y URBANISMO

Fdo. Teresa Esteban Perona



