

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN  
CONJUNTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DEL  
VIAL PÚBLICO DENOMINADO CALLE HERBÉS, DE  
VILA-REAL**

**Beneficiario: URBANIZADORA PLANA BAIXA SA**

**GARCIA  
CAMPA  
JOSE  
IGNACIO -  
18940602X**

Firmado digitalmente por  
GARCIA CAMPA JOSE  
IGNACIO - 18940602X  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-18940  
602X, givenName=JOSE  
IGNACIO, sn=GARCIA  
CAMPA, cn=GARCIA  
CAMPA JOSE IGNACIO -  
18940602X  
Fecha: 2025.07.22 17:46:07  
+02'00'

**Autor: JOSÉ IGNACIO GARCÍA CAMPÁ**

Arquitecto.

Julio de 2025.

## SUMARIO

I.- INTRODUCCIÓN. LA EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA: MARCO NORMATIVO.

II.- OBJETO DEL PROYECTO.

III.- MEMORIA:

III.1.- Legitimación expropiatoria.

III.2.- Beneficiario.

III.3.- Determinación del ámbito expropiable según la delimitación aprobada.

IV.- FIJACIÓN DE PRECIOS RAZONADA.

V.- HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO.

VI.- PLANOS

1.- Situación de las fincas afectadas.

2.- Parcelas iniciales.

3.- Superficies a expropiar y fincas resto.

VII.- MUESTRAS DE MERCADO

ANEXO: Georreferenciación

## **I.- INTRODUCCIÓN. LA EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA: MARCO NORMATIVO.**

A la expropiación por el procedimiento de tasación conjunta se refiere la vigente legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana, aunque de modo tangencial, a propósito de lo siguiente:

i.- En primer lugar, considerándolo un procedimiento alternativo al de expropiación individualizada. En ese sentido el art. 43.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU).

ii.- En segundo lugar, en relación con un aspecto instrumental del procedimiento. En efecto, el art. 43.3 del TRLSyRU, después de disponer que las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto, añade, específicamente en relación con el procedimiento de tasación conjunta, que en él *“los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda”*.

iii.- Y, en tercer lugar, en el aspecto sustantivo que se refiere a los criterios de valoración y al momento de referencia de la misma. A propósito de ello, por un lado, el art. 34.1.b) de la norma citada hace aplicables los criterios contenidos en ella para la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquier que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive; y, por otro lado, el art. 34.2.b) de la misma norma, establece que en el procedimiento que aquí se está considerando, el momento de referencia de la valoración es el de exposición al público del proyecto de expropiación.

De este modo, la completa regulación de la institución se contiene en la legislación autonómica, en este caso, en el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP).

Conforme a la norma que se acaba de citar, el de tasación conjunta también se configura como procedimiento alternativo al individualizado siendo ambos instrumentos para la fijación del justiprecio que, en coincidencia con la legislación estatal citada, se ha de establecer conforme a los criterios de ésta (art. 111.1 del TRLOTUP).

A diferencia de lo que sucede con el procedimiento individualizado, respecto del que el legislador autonómico se remite al estatal (art. 111.2 del TRLOTUP), el

procedimiento de tasación conjunta está regulado en esta norma autonómica (art. 112) que dispone lo siguiente:

*"1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:*

*a) Determinación del ámbito expropiable, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, según certificación registral, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario.*

*b) Fijación de precios razonada por grupos de inmuebles o categorías de terrenos, según sus condiciones de urbanización y demás elementos a considerar conforme a la legislación de valoraciones.*

*c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoraciones.*

*d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

*2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.*

*3. Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a su nulidad ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.*

*4. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.*

*5. Las tasaciones se notificarán individualmente a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.*

*6. La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.*

*7. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa.*

*8. Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último."*

Así pues, el precepto que se acaba de transcribir establece:

- i.- El contenido documental mínimo del expediente (apartado 1).
- ii.- Las actuaciones a practicar en la instrucción del procedimiento (apartados 2,4,5 y 6).
- iii.- Los efectos de la resolución aprobatoria del expediente (apartado 7).
- Y iv.- La intervención del Jurado Provincial de Expropiación en la determinación del justiprecio, en la eventualidad de la impugnación del establecido en la resolución finalizadora del procedimiento (apartado 8).

Finalmente, el apartado 3 del art. 112 del TRLOTUP (*"Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a su nulidad ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda*) es reproducción del art. 43.3 del TRLSyRU.

## **II.- OBJETO DEL PROYECTO.**

Del Proyecto de Reparcelación de las Unidades de Ejecución I-19, 3 y 6 de las del Plan General de Vila-real, resultó, entre otros, el siguiente vial descrito en tal Proyecto y que en él se adjudicó al Ayuntamiento de Vila-real en pleno dominio y libre de cargas:

**C/ HERBÉS (antes c/ Azagador d' Andriá).**- Vial de 6 m de ancho constante y 376,63 m de longitud media, en total 2.259,79 m<sup>2</sup> de superficie, al Este del Área reparcelable. Pertenece a las UE I-3 y UE I-19, y linda: al Norte, vial Carretera de Onda; al Sur, c/ Vilafamés; al Este UE I-18; al Oeste, parcelas adjudicadas a Unisystem SA, Enagas, SA, Ayuntamiento de Vila-real y Hnos. Carda Batalla. Este vial queda dentro de la UE I-19 en cuanto a 935,74 m<sup>2</sup> y dentro de la UE-3 en cuanto a 1.324,05 m<sup>2</sup>.

El expresado Proyecto de Reparcelación fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vila-real con fecha 25 de febrero de 2008.

El inmueble que se ha descrito, de él resultante, se inscribió en el Registro de la Propiedad de Vila-real núm. 1, en virtud de documento administrativo expedido por el Ayuntamiento de Vila-real, con fecha 6 de junio de 2008, siendo la finca registral 76875.

El Proyecto de Reparcelación a que se ha hecho referencia también adjudicó, como parcelas resultantes del mismo, entre otras, las cuatro identificadas con las letras C, D y F, que se describen a continuación:

Parcela C, adjudicada en tal Proyecto a UNYSYSTEMS SA:

### FINCA C

**DESCRIPCIÓN REGISTRAL:** Solar de forma irregular, situado en la carretera de Vila-real a Onda (CV 20) del término municipal de Villarreal, partida Pinella. Tiene una superficie de 25.408,78 m<sup>2</sup>, en el cual se puede materializar un aprovechamiento urbanístico de 22.904,61 m<sup>2</sup>tuc. En cuyo interior existen dos edificaciones, de 5.657,01 m<sup>2</sup> y 89,77 m<sup>2</sup>. Lindes: frente, carretera Vila-real a Onda; espaldas, c/ Vilafamés; Izquierda, c/ Herbes, a Enagas, S.A., Ayuntamiento de Vila-real y Hnos. Carda Batalla; Derecha, System Pool, S.A.

Es la finca registral 76869 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Vila-real.

Parcela D, adjudicada a EMPRESA NACIONAL DEL GAS SA (ENAGÁS):

### FINCA D

**DESCRIPCIÓN REGISTRAL:** Solar de forma regular, situado en la c/ Herbés, del término municipal de Villarreal, partida Pinella. Tiene una superficie de 5.510,01 m<sup>2</sup>, en el cual se puede materializar un aprovechamiento urbanístico de 5.263,71 m<sup>2</sup>tuc. En cuyo interior se han construido 3 edificaciones de 909,23 m<sup>2</sup>, 144 m<sup>2</sup> y 49 m<sup>2</sup> respectivamente. Lindes: frente, c/ Herbés; espaldas, Unisystems, SA; Izquierda, Ayuntamiento de Vila-real; derecha, Unisystem, S.A.

Es la finca registral 76870 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Vila-real.

Y parcela F, adjudicada a Dña. María del Carmen, D. Manuel, Dña. María Jesús y Dña. María Isabel Carda Batalla, en pleno dominio, con carácter privativo y por cuartas partes indivisas iguales:

### FINCA F

**DESCRIPCIÓN REGISTRAL:** Solar de forma regular, situado en la c/ Vilafamés del término municipal de Villarreal, partida Pinella. Tiene una superficie de 1.623,70 m<sup>2</sup>, en el cual se puede materializar un aprovechamiento urbanístico de 1.551,12 m<sup>2</sup>tuc. Lindes: frente, c/ Vilafamés; espaldas, Ayuntamiento de Vila-real; derecha, c/ Herbés e izquierda, Unisystems, S.A.

Es la finca registral 76872 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Vila-real.

Como se puede ver en su descripción, las cuatro parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación citado lindan con la calle Herbés.

Posteriormente a la aprobación del indicado Proyecto de Reparcelación, se formuló la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILA-REAL, UNIDADES DE EJECUCIÓN 2,3,8,9,71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I-27 DEL SUELO INDUSTRIAL HOMOLOGADO A LA LRAU, documento redactado por Dña. María Regodón Grande y promovido por URBANIZADORA PLANA BAIXA SA.

Tal como consta en la memoria de dicho documento, uno de los objetos del mismo es el consistente en modificar el Plan General de Vila-real, entre otros, en relación con el trazado de la calle Herbés a la que antes se ha hecho referencia. Lo dice del siguiente modo la memoria de la modificación puntual que se ha citado:

De acuerdo con lo anterior, el objeto del presente documento consiste en modificar el Plan General de Vila-Real en los siguientes términos:

a) Se modifica el trazado de la calle Herbés (antigua Assagador d'Andria) para adecuarlo a las preexistencias y no invadir las instalaciones de la Posición de Válvulas del gaseoducto que ENAGAS tiene en el ámbito de la U.E.I.-18. Esta modificación afecta a las U.E.-2, U.E.-3, U.E.I.-18 y U.E.I.-19.

7

Tal modificación del Plan General de Vila-real se aprobó definitivamente el 26 de mayo de 2008, por el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Castellón núm. 85, de 12 de julio de 2008.

La ordenación contenida en dicha modificación del Plan General se observa también en el TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN MODIFICADO NÚM. 1 DE LAS UE 1 A 9 y 69 a 72 EN SUELO URBANO Y U.E. I-1 A I-32 EN SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VILA-REAL ("POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA VILA-REAL-ONDA"), redactado por el Ingeniero Industrial Don David García Vallejo, fechado el 2 de diciembre de 2022, visado por el correspondiente Colegio Oficial el 5 del mismo mes y año con el número 2022/5600. Este documento es el resultado de introducir en él las correcciones adoptadas en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, de 4 de octubre de 2022, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Castellón núm. 75, de 15 de junio de 2023, y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm.9613, de 8 de junio de 2023.

Como consecuencia de la aprobación de los dos últimos documentos citados – modificación del Plan General y Proyecto de Urbanización- y, más precisamente, de la modificación en el primero del trazado de la calle Herbés, de Vila-real, **el presente Proyecto tiene por objeto obtener los terrenos necesarios para la ejecución de las determinaciones de ambos documentos, toda vez que las dimensiones y características de la calle Herbés, tal como resulta del Proyecto de Reparcelación aprobado el 25 de febrero de 2008, no se ajusta a aquéllas.**

Para ello, el presente Proyecto de Expropiación ha de obtener las porciones que se indican en el cuadro que se inserta a continuación de las parcelas resultantes C, D y F del citado Proyecto de Reparcelación.

El cuadro a que se ha hecho referencia con anterioridad es el siguiente:

Núm.orden	F. registral	Sup. registral	Propietario (*)	Sup. a expropiar
1	76869	25.408,78 m2	UNYSYSTEMS SA [REDACTED]	179,36 m2
2	76870	5.510,01 m2	EMPRESA NNAL. DEL GAS SA [REDACTED]	276,45 m2
3	76872	1.623,7 m2  (* Cuartas partes iguales	MARÍA CARMEN CARDA BATALLA [REDACTED] MANUEL CARDA BATALLA [REDACTED] MARÍA JESÚS CARDA BATALLA [REDACTED] MARÍA ISABEL CARDA BATALLA [REDACTED]	92,29 m2
Total superficie a expropiar				548,10 m2

Con los titulares registrales citados se habrá de entender el expediente de expropiación, para dar cumplimiento al art. 3 de la Ley de Expropiación Forzosa.

### III.- MEMORIA:

#### III.1.- Legitimación expropiatoria.

El art. 108 del TRLOTUP citado, dispone: *“La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.”*

Por otro lado, en particular en relación con la expropiación de terrenos dotacionales, el art. 109.1 del TRLOTUP dispone que *“La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.”*

La necesaria declaración de utilidad pública (art. 9 de la Ley de Expropiación Forzosa) está en el presente caso implícita en la aprobación de la modificación del Plan General y del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización que se han citado en el apartado II anterior, ello de conformidad con el art. 10 de la Ley citada y 11.2.a) del Reglamento que la desarrolla.

A su vez, tal declaración de utilidad pública conlleva la autorización para expropiar los bienes necesarios (art. 10 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa).

La relación concreta e individualizada de los bienes de necesaria expropiación se ha insertado en el apartado II anterior.

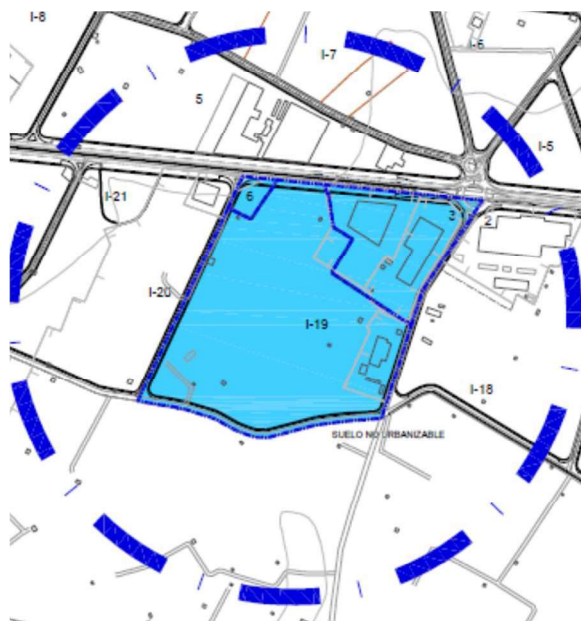
### **III.2.- Beneficiario.**

Será beneficiario de la expropiación el Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, para cuya ejecución, que a él incumbe, son necesarios los terrenos objeto de la misma.

### **III.3.- Determinación del ámbito expropiable según la delimitación aprobada.**

El ámbito expropiable es el estrictamente necesario para ajustar el ancho y trazado de la calle Herbés a la modificación del Plan General de Vila-real aprobada definitivamente el 26 de mayo de 2008.

Se trata de tres porciones de parcelas de propiedad privada situadas en el término municipal de Vila-real, partida Pinella, situadas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución I-19.



Plano de situación



Imagen con la calle Herbés en el centro, en sentido norte-sur



Plano de detalle de la calle Herbes en la delimitación de la Unidad de Ejecución

Las tres indicadas porciones, colindantes entre sí, tienen todas ellas como linde este la calle Herbés y, cada una de ellas, como linde oeste, la respectiva parcela de propiedad privada de la que se segrega y expropia mediante el presente documento. El límite norte de la primera de tales porciones es la Crtra. CV-20, Vila-real – Onda. Y el límite sur de la tercera de tales porciones es la calle Vilafamés.

#### **IV.- FIJACIÓN DE PRECIOS RAZONADA.**

Para establecer los precios de valoración de aplican las siguientes normas legales:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, según su última redacción publicada el 17 de enero de 2018.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

11

el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de suelo establece:

*Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.*

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

*2. Está en la situación de suelo rural:*

*a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

*b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

*3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

*b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin*

*otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

*4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

Por tanto, a la vista del estado de urbanización de los terrenos y de que los propietarios ya han hecho frente a cargas de urbanización se realizará la valoración de éstos como suelo urbanizado con urbanización pendiente de ejecutar, aplicando los artículos 19 a 27 del Reglamento de Valoraciones.

De conformidad con el artículo 22 del citado reglamento, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

El valor de repercusión del suelo del uso considerado se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, 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 la construcción del inmueble.

Dado que las parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas, se descontará del valor del suelo determinado según el apartado anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

### **Cálculo del valor en venta del producto inmobiliario.**

Para establecer el valor en venta del producto inmobiliario se ha acudido a portales inmobiliarios con oferta en la zona.

Hay que considerar que en término municipal de Vila-real no existe oferta suficiente de tipologías equivalentes:



Como se puede observar, las ofertas se encuentran al este de la AP-7, sin que aparezca ninguna en el ámbito próximo a la expropiación.

Sin embargo, la situación cambia en el término municipal de Onda, con una oferta elevada de un producto equivalente al que puede edificarse en el ámbito objeto de expropiación:



Por tanto, se utilizarán testigos del término municipal de Onda alrededor de la CV-20, con el siguiente resultado:

Nº testigo	Localización web	Superficie edificación	Precio	Precio unitario
1	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84313800/">https://www.idealista.com/inmueble/84313800/</a>	700,00	360.000,00 €	514,29 €
2	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/83380739/">https://www.idealista.com/inmueble/83380739/</a>	477,00	260.000,00 €	545,07 €
3	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/105003928/">https://www.idealista.com/inmueble/105003928/</a>	3.200,00	2.400.000,00 €	750,00 €
4	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103729097/">https://www.idealista.com/inmueble/103729097/</a>	500,00	259.000,00 €	518,00 €
5	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/103977216/">https://www.idealista.com/inmueble/103977216/</a>	1.824,00	1.250.000,00 €	685,31 €
6	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/102999365/">https://www.idealista.com/inmueble/102999365/</a>	400,00	340.000,00 €	850,00 €
7	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/104663154/">https://www.idealista.com/inmueble/104663154/</a>	643,00	598.000,00 €	930,02 €

Con un precio medio de 705,97 €/m<sup>2</sup>.

### **Cálculo del coste de construcción.**

Para el cálculo del coste de construcción se utiliza el resultante de la web del IVE y su metodología del Coste Unitario de Ejecución, CUE, que propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material, PEM, de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m<sup>2</sup> construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

En la actualidad, el MBE es de 740 €/m<sup>2</sup>t, y para el uso industrial calcularemos la media del correspondiente para uso "nave de fabricación y almacenamiento" para las tipologías "fabricación en una planta" (444,00 €/m<sup>2</sup>t) y "almacenamiento" (370,00 €/m<sup>2</sup>t) resultando un valor de 407,00 €/m<sup>2</sup>t.

**INDUSTRIAL**

Fecha de cálculo: Junio 2024 MBE 06/2024 = 740 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 444,00 €/m<sup>2</sup>

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO  FABRICACIÓN EN UNA PLANTA  
 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS  
 ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS  GARAJES  
 APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE  ESTACIONES DE SERVICIO  
 ESTACIONES

**INDUSTRIAL**

Fecha de cálculo: Junio 2024 MBE 06/2024 = 740 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 370,00 €/m<sup>2</sup>

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO  FABRICACIÓN EN UNA PLANTA  
 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS  
 ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS  GARAJES  
 APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE  ESTACIONES DE SERVICIO  
 ESTACIONES

A este valor hay que añadirle el porcentaje correspondiente a gastos generales y beneficio industrial de la construcción (19 % sobre PEM), más otro porcentaje que incorpora el resto de gastos de la promoción, tales como impuestos, licencias, etc. (16 % sobre PEM), con un resultado de 549,45 €/m<sup>2</sup>t.

### Cálculo del valor de repercusión.

Aplicando la fórmula del cálculo de valor de repercusión del suelo, con un coeficiente K=1,2 en base a la tipología y al dinamismo del mercado inmobiliario en la zona:

$$Vv=1,2 (Vs+Vc)$$

$$Vs= Vv/1,2-Vc$$

**El valor resultante es de 38,85 €/m<sup>2</sup>t.**

Como se ha indicado anteriormente, dado que las parcelas no se encuentran completamente urbanizadas, se descontará del valor del suelo calculado la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La última TLR publicada:

## BANCO DE ESPAÑA

**11476** *Resolución de 4 de junio de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Mayo de 2024

Tipo de referencia <sup>(1)</sup>	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>(2)</sup> .	2,943

Madrid, 4 de junio de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

Y la PR:

### Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia) . . . . .	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia) . . . . .	12
Edificio de oficinas . . . . .	10
Edificios comerciales . . . . .	12
Edificios industriales . . . . .	14
Plazas de aparcamiento . . . . .	9
Hoteles . . . . .	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad . . . . .	12
Otros . . . . .	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Falta calcular los costes pendientes de urbanización, que según datos aportados por el agente urbanizador:

	Total CLP	Abonado	Pendiente de cobro	Retasación	Total	Aprovechamiento	Costes de urbanización pendientes/m2t
Parcela C	523.360,32 €	357.122,57 €	166.237,75 €	95.587,74 €	261.825,49 €	22.904,61	11,43 €
Parcela D	100.103,45 €	76.241,56 €	23.861,89 €	18.112,12 €	41.974,01 €	5.263,71	7,97 €
Parcela F	24.332,95 €	17.301,29 €	7.031,66 €	5.337,32 €	12.368,98 €	1.551,12	7,97 €

Y aplicando la fórmula:

	Vs (m2t)	Vso (m2t)
Parcela C	38,85 €	25,49 €
Parcela D	38,85 €	29,53 €
Parcela F	38,85 €	29,53 €

17

Las determinaciones urbanísticas de las parcelas establecen:

Titular	Superficie total	Edificabilidad	Coef. Edif.
UNISYSTEMS, S.A.	25.408,78	22.904,61	0,9014
EMPRESA NACIONAL DEL GAS S.A.	5.510,01	5.263,71	0,9553
MARIA DEL CARMEN CARDÁ BATALLA Y TRES MA	1.623,70	1.551,12	0,9553

Por lo que los valores de expropiación por metro cuadrado de suelo resultan:

	Vs (m2t)	Vso (m2t)	Vso (m2s)
Parcela C	38,85 €	25,49 €	22,98 €
Parcela D	38,85 €	29,53 €	28,21 €
Parcela F	38,85 €	29,53 €	28,21 €

Y el valor de expropiación del terreno:

Titular	Superficie expropiación	Superficie resto	Vso	Total
UNISYSTEMS, S.A.	179,36	22.725,25	22,98 €	4.120,73 €
EMPRESA NACIONAL DEL GAS S.A.	276,46	4.987,26	28,21 €	7.798,70 €
MARIA DEL CARMEN CARDÁ BATALLA Y TRES MA	92,29	1.458,83	28,21 €	2.603,58 €

### Otras indemnizaciones.

Parcela C:

En esta parcela se encuentran los siguientes elementos a indemnizar:

- Superficie de césped artificial que ocupa toda la superficie a expropiar excluido el muro de cierre y cuyo coste unitario de construcción es de 33,48 €/m<sup>2</sup> según la base de precios CYPE.
- 8 arbustos, cuyo coste unitario de plantación es de 87,61 €/unidad según la misma base de datos.

La restitución del cerramiento de la parcela se ha incluido en el Proyecto de Urbanización según informa el agente urbanizador.

Parcela D:

En esta parcela se encuentran los siguientes elementos a indemnizar:

- 3 arbustos, cuyo coste unitario de plantación es de 87,61 €/unidad según la base de precios CYPE.
- Valla de doble torsión en una longitud de 96 metros y con un coste de construcción de 61,83 €/m según la misma base de datos.
- Puerta cancela en vallado de parcela de marco y barrotes de acero de 1,20 metros de longitud y un coste de 926,04 €/unidad, según la web <https://pilonatic.com/> y la base de precios descompuestos CYPE.
- Puerta corredera industrial con barrotes a medida con puerta peatonal y kit de automatización y un coste de 4.088,76 €/unidad, según la web <https://pilonatic.com/> y la base de precios descompuestos CYPE.
- Vallado de parcela formado por paneles de malla electrosoldada en una longitud de 19 metros y con un coste de construcción de 55,84 €/m según la misma base de datos.

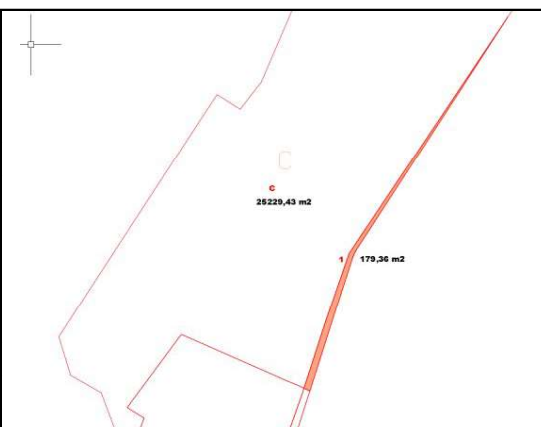
#### **V.- HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO.**

**FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO**  
**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DEL VIAL PÚBLICO DENOMINADO CALLE HERBÉS, DE VILA-REAL**

**PARCELA 1**

TITULAR	FINCA REGISTRAL	CIF/NIF	JUSTIPRECIO
UNISYSTEMS, S.A.	76869		5.062,79 €

DATOS INICIALES DE LA FINCA A EXPROPIAR	
Situación:	CR VIVER BORRIANA 71 Km: 63,20
Ref. Catastral:	No coordinada
Titular registral:	UNISYSTEMS, S.A.
Clasificación del suelo:	Suelo urbano
Superficie a expropiar (m2S):	179,36
Linderos:	
- Norte:	la propia de la que se segrega
- Sur:	finca registral 76870
- Este:	calle resto de calle Herbés
- Oeste:	la propia finca de la que se segrega
Uso actual:	Espacio libre de parcela
Construcciones:	Vallado
Otros elementos indemnizables:	Varios arbustos



DATOS ECONÓMICOS	
<b>SUELO</b>	<b>VALOR DEL SUELO: 4.120,82 €</b>
SUPERFICIE A EXPROPIAR (m2): 179,36	VALOR DEL SUELO (Vso): 22,98 €
<b>VALLADOS</b>	<b>VALOR DE LOS VALLADOS:</b>
VALLADOS A EXPROPIAR (m): Includido en PU	VALOR UNITARIO (€/m):
<b>ACABADOS SUPERFICIALES</b>	<b>VALOR DE LOS ACABADOS: 4.993,88</b>
CÉSPED ARTIFICIAL (m2): 149,16	VALOR UNITARIO (€/m): 33,48
<b>PLANTACIONES</b>	<b>VALOR DE LAS PLANTACIONES: 700,88 €</b>
EJEMPLARES A EXPROPIAR (ud): 8	VALOR UNITARIO (medio): 87,61 €
<b>SUBTOTAL: 4.821,70 €</b>	
<b>5% premio de afección: 241,09 €</b>	
<b>VALORACION TOTAL SOBRE LA PARCELA A EXPROPIAR : 5.062,79 €</b>	

**FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO**  
**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DEL VIAL**  
**PÚBLICO DENOMINADO CALLE HERBÉS, DE VILA-REAL**

**PARCELA 2**

TITULAR	FINCA REGISTRAL	CIF/NIF	JUSTIPRECIO
EMPRESA NACIONAL DEL GAS S.A.	76870	██████████	<b>15.813,95 €</b>

DATOS INICIALES DE LA FINCA A EXPROPIAR	
Situación:	PL POLIGONO 39 170(A)
Ref. Catastral:	No coordinada
Titular registral:	EMPRESA NACIONAL DEL GAS S.A.
Clasificación del suelo:	Suelo urbanizable
Superficie a expropiar (m2s):	276,450
Linderos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Norte: finca registral 76869</li> <li>- Sur: finca registral 76871</li> <li>- Este: calle resto de calle Herbés</li> <li>- Oeste: la propia finca de la que se segrega</li> </ul>
Uso actual:	Espacio libre de parcela
Construcciones:	Vallado
Otros elementos indemnizables:	Varios arbustos

DATOS ECONÓMICOS	
<b>SUELO</b>	<b>VALOR DEL SUELO: 7.798,55 €</b>
SUPERFICIE A EXPROPIAR (m2): 276,450	VALOR DEL SUELO (Vso): 28,21 €
<b>VALLADOS</b>	<b>VALOR DE LOS VALLADOS: 6.999,52</b>
VALLADOS A EXPROPIAR a (m): 96,00	VALOR UNITARIO (€/m): 61,86
VALLADOS A EXPROPIAR b (m): 19,00	VALOR UNITARIO (€/m): 55,84
<b>OTROS ELEMENTOS</b>	<b>VALOR DE LAS PUERTAS: 5.014,80</b>
PUERTA A EXPROPIAR a (m): 1,00	VALOR UNITARIO (€/m): 4.088,76
PUERTA A EXPROPIAR b (m): 1,00	VALOR UNITARIO (€/m): 926,04
<b>PLANTACIONES</b>	<b>VALOR DE LAS PLANTACIONES: 262,83 €</b>
EJEMPLARES A EXPROPIAR (ud): 3	VALOR UNITARIO (medio): 87,61 €
<b>SUBTOTAL: 15.060,90 €</b>	
<b>5% premio de afección: 753,05 €</b>	
<b>VALORACION TOTAL SOBRE LA PARCELA A EXPROPIAR : 15.813,95 €</b>	

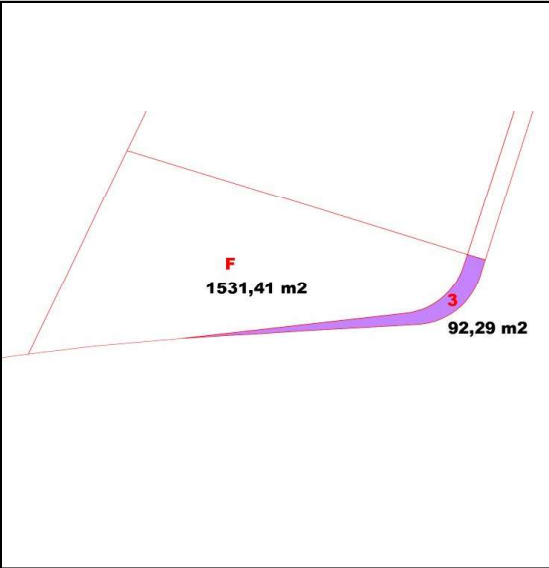
**FICHA INDIVIDUALIZADA DE JUSTIPRECIO**  
**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DEL VIAL PÚBLICO DENOMINADO CALLE HERBÉS, DE VILA-REAL**

**PARCELA 3**

TITULAR	FINCA REGISTRAL	CIF/NIF	JUSTIPRECIO
MARIA DEL CARMEN CARDA BATALLA (25 %)	76872	██████	683,41 €
MANUEL CARDA BATALLA (25 %)	76872	██████	683,41 €
MARIA JESUS CARDA BATALLA (25 %)	76872	██████	683,41 €
MARIA ISABEL CARDA BATALLA (25 %)	76872	██████	683,41 €

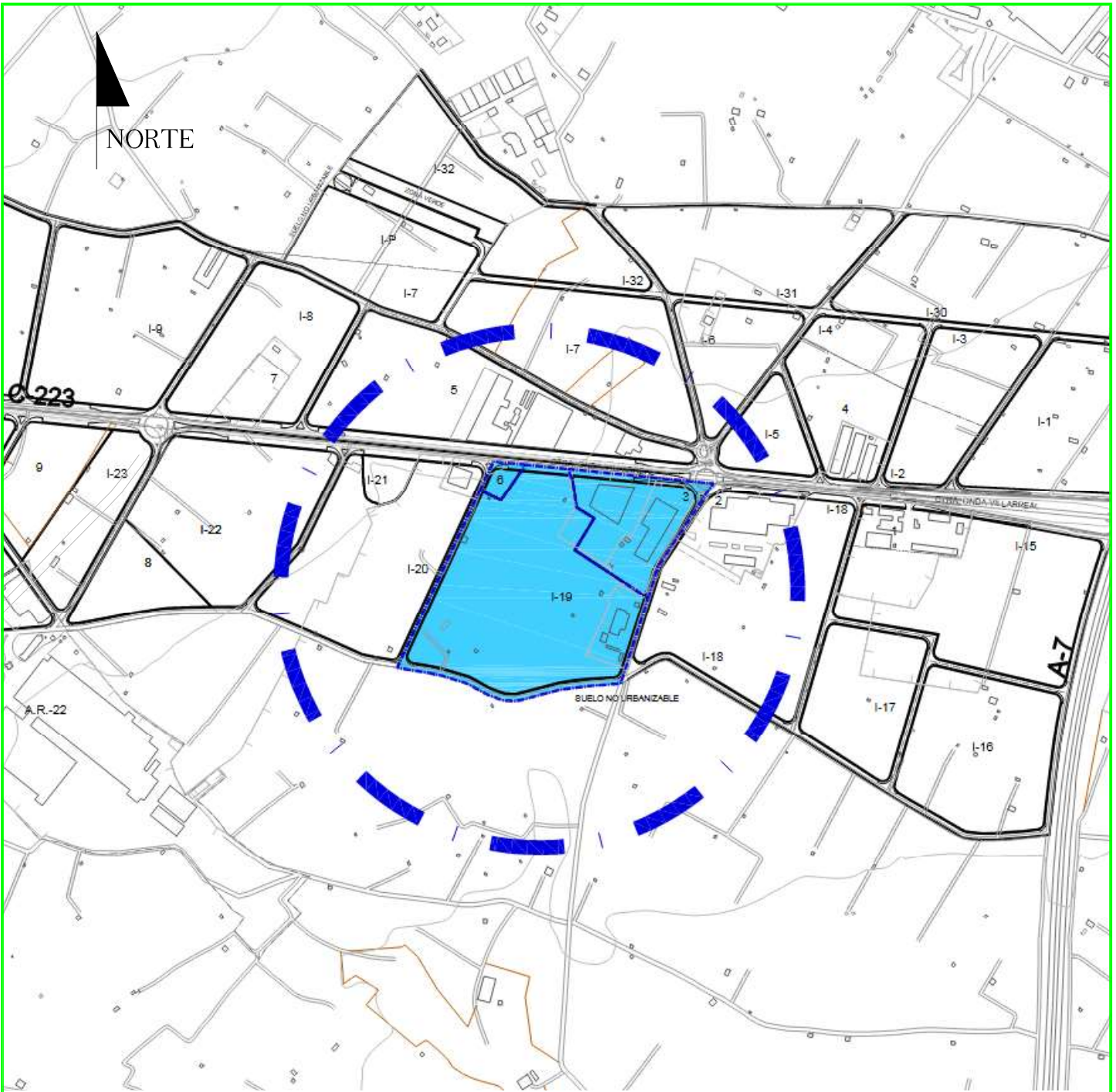
21

DATOS INICIALES DE LA FINCA A EXPROPIAR	
Situación:	PL POLIGONO 39 170
Ref. Catastral:	No coordinada
Títular registral:	
	MARIA DEL CARMEN CARDA BATALLA (25 %)
	MANUEL CARDA BATALLA (25 %)
	MARIA JESUS CARDA BATALLA (25 %)
	MARIA ISABEL CARDA BATALLA (25 %)
Clasificación del suelo:	Suelo urbanizable
Superficie a expropiar (m2S):	92,29
Linderos:	
	- Norte: Finca registral 76871
	- Sur: Camí Bellot
	- Este: calle resto de calle Herbés
	- Oeste: la propia finca de la que se segrega
Uso actual:	Espacio libre de parcela
Construcciones:	Sin construcciones
Otros elementos indemnizables:	No hay elementos indemnizables



DATOS ECONÓMICOS	
<b>SUELO</b>	<b>VALOR DEL SUELO: 2.603,47 €</b>
SUPERFICIE A EXPROPIAR (m2): 92,29	VALOR DEL SUELO (Vso): 28,21 €
<b>VALLADOS</b>	<b>VALOR DE LOS VALLADOS:</b>
VALLADOS A EXPROPIAR (m):	VALOR UNITARIO (€/m):
<b>PLANTACIONES</b>	<b>VALOR DE LAS PLANTACIONES: - €</b>
EJEMPLARES A EXPROPIAR (ud):	VALOR UNITARIO (medio):
<b>SUBTOTAL: 2.603,47 €</b>	
5 % premio de afección: 130,17 €	
<b>VALORACION TOTAL SOBRE LA PARCELA A EXPROPIAR : 2.733,64 €</b>	

## **VI.- PLANOS.**



# PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LA CALLE HERBÉS

Manzana I-19 - C/ Herbés - VILA-REAL

PLANO:

SITUACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS

SITUACIÓN:

VILA-REAL

ESCALA:

1/10000

FECHA:

JUL - 2025

JOSÉ IGNACIO GARCÍA CAMPÁ

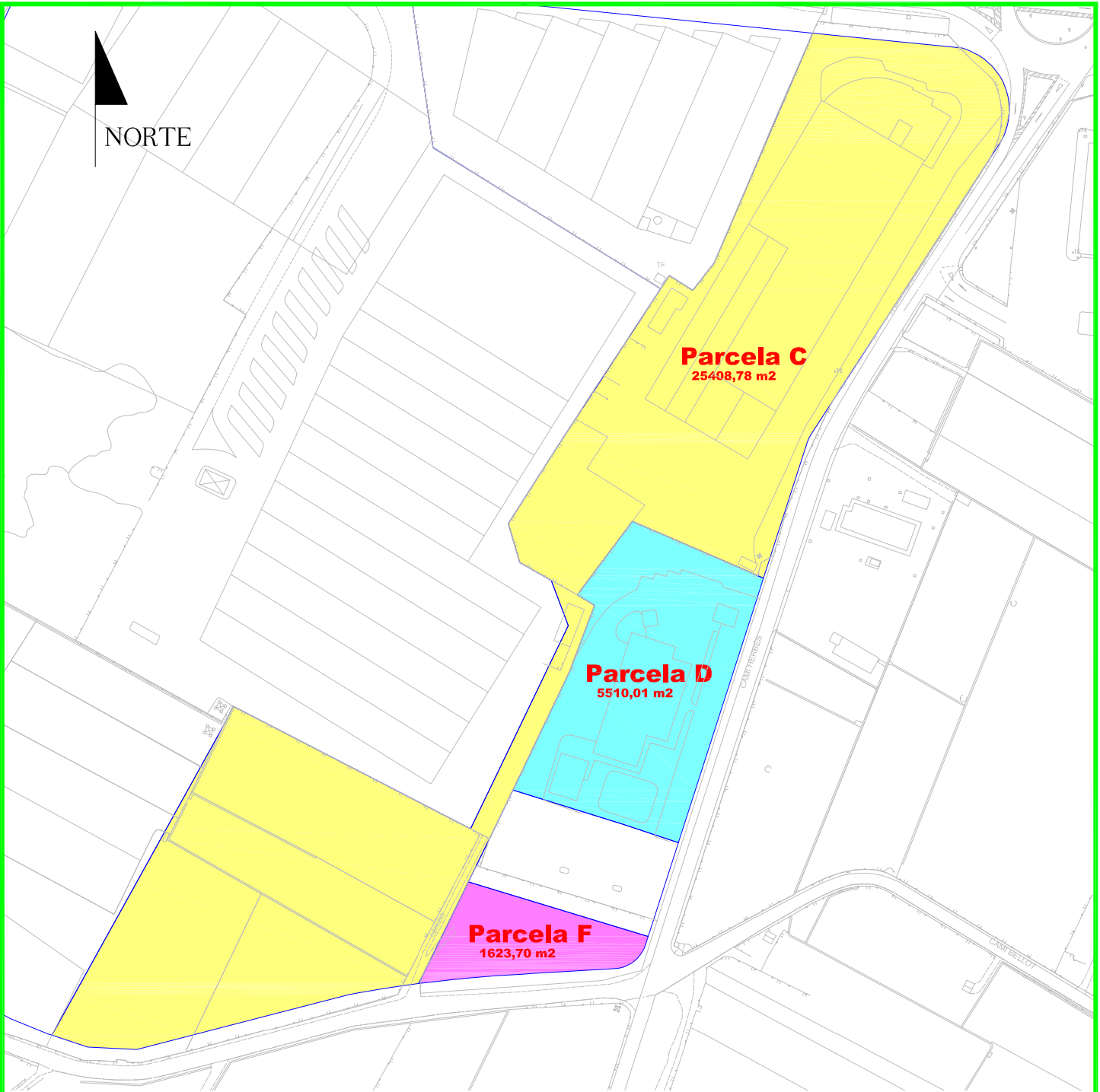
ARQUITECTO  
Col.Num 3697

GARCIA CAMPÁ  
JOSE IGNACIO -  
18940602X

Firmado digitalmente por GARCIA  
CAMPÁ JOSE IGNACIO - 18940602X  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-18940602X,  
givenName=JOSE IGNACIO,  
sn=GARCIA CAMPÁ, cn=GARCIA  
CAMPÁ JOSE IGNACIO - 18940602X  
Fecha: 2025.07.22 17:43:01 +02'00'

HOJA Nº

P.1



# PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LA CALLE HERBÉS

Manzana I-19 - C/ Herbés - VILA-REAL

PLANO:

PARCELAS INICIALES

SITUACIÓN:

VILA-REAL

ESCALA:

1/2000

FECHA:

JUL - 2025

JOSÉ IGNACIO GARCÍA CAMPÁ

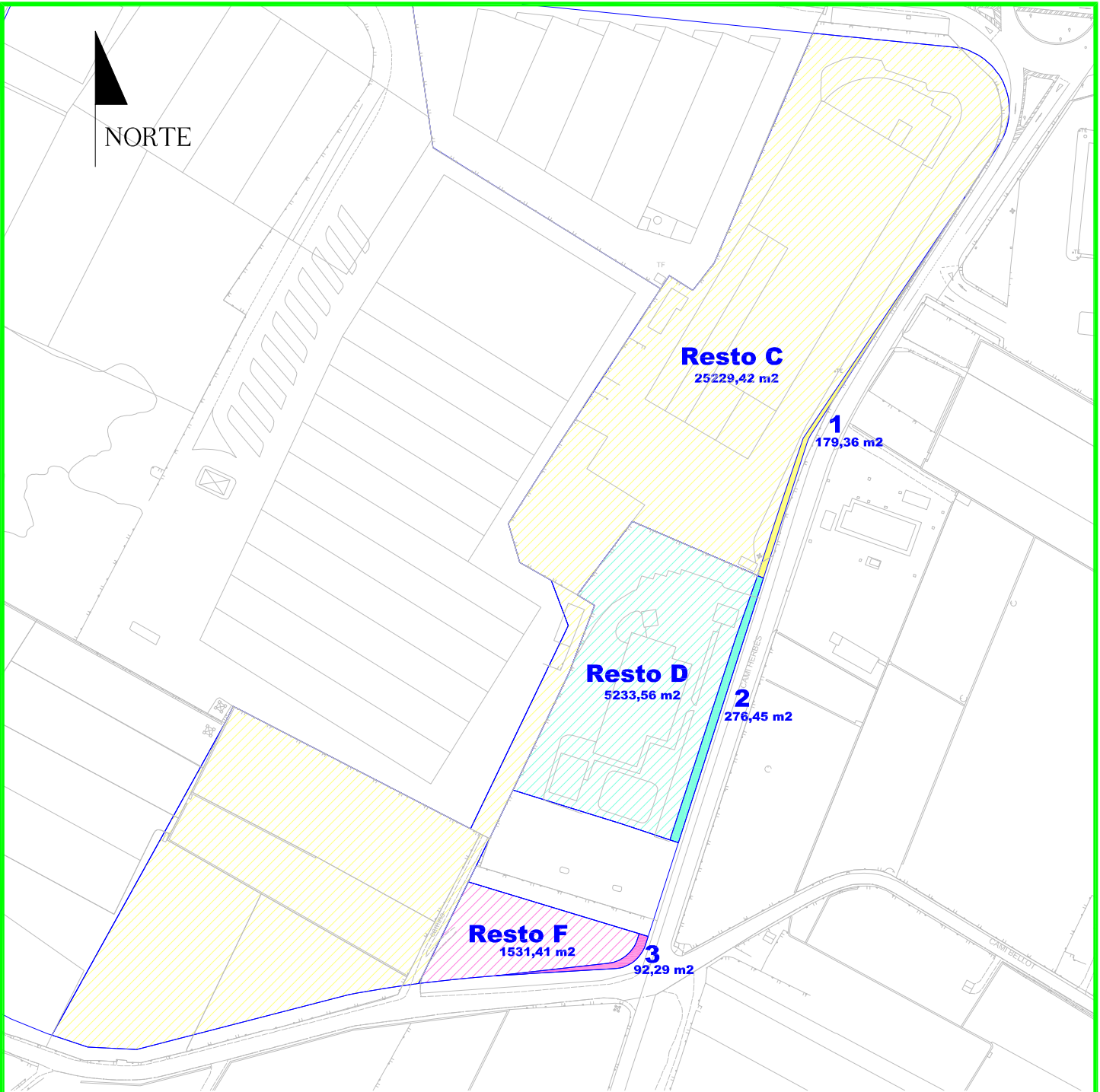
ARQUITECTO  
Col.Num 3697

GARCIA CAMPÁ  
JOSE IGNACIO -  
18940602X

Firmado digitalmente por GARCIA  
CAMPÁ JOSE IGNACIO - 18940602X  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-18940602X,  
givenName=JOSE IGNACIO,  
sn=GARCIA CAMPÁ, cn=GARCIA  
CAMPÁ JOSE IGNACIO - 18940602X  
Fecha: 2025.07.22 17:43:17 +02'00'

HOJA Nº

P.2



# PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA ADAPTACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LA CALLE HERBÉS

Manzana I-19 - C/ Herbés - VILA-REAL

PLANO:

**SUPERFICIES A EXPROPIAR Y FINCAS RESTO**

SITUACIÓN:

VILA-REAL

ESCALA:

1/2000

FECHA:

JUL - 2025

JOSÉ IGNACIO GARCÍA CAMPÁ

ARQUITECTO  
Col.Num 3697

GARCIA CAMPÁ  
JOSE IGNACIO -  
18940602X

Firmado digitalmente por GARCIA  
CAMPÁ JOSE IGNACIO - 18940602X  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-18940602X,  
givenName=JOSE IGNACIO,  
sn=GARCIA CAMPÁ, cn=GARCIA  
CAMPÁ JOSE IGNACIO - 18940602X  
Fecha: 2025.07.22 17:43:33 +02'00'


HOJA Nº

P.3

## VII.- MUESTRAS DE MERCADO

**idealista** Pon tu anuncio

« Locales o naves en tu zona dibujada



21 fotos Mapa

### Nave en venta en avenida Mediterrani, 115

Onda [Ver mapa](#)

**360.000 €**

700 m<sup>2</sup> | 514 €/m<sup>2</sup>

[← Locales o naves en tu zona dibujada](#)



Anuncio sin fotos  
[Pedir fotos al anunciante](#)

## Nave en venta en Onda

Plana Baixa, Castellón [Ver mapa](#)

**260.000 €**

477 m<sup>2</sup> | 545 €/m<sup>2</sup>

idealista

Pon tu

<< Locales o naves en tu zona dibujada



10 fotos

2 planos

Mapa

## Nave en venta en Onda

Plana Baixa, Castellón [Ver mapa](#)

**2.400.000 €**

3.200 m<sup>2</sup> | 750 €/m<sup>2</sup>

25

<< Locales o naves en tu zona dibujada



12 fotos

Mapa

## Nave en venta en calle Apeadero Miralcamp, 82

Onda [Ver mapa](#)

**259.000 €**

500 m<sup>2</sup> | 518 €/m<sup>2</sup>

idealista

Pon tu an

<< Locales o naves en tu zona dibujada



14 fotos

Plano

Mapa

## Nave en venta en carretera Villarreal Viver Pto Burr

Onda [Ver mapa](#)

**1.250.000 €**

1.824 m<sup>2</sup> | 685 €/m<sup>2</sup>

27

<< Locales o naves en tu zona dibujada



16 fotos

Mapa

## Nave en venta en travesía 1a Camino Viejo, 11

Onda [Ver mapa](#)

**340.000 €**

400 m<sup>2</sup> | 850 €/m<sup>2</sup>

idealista

Pon tu al

<< Locales o naves en tu zona dibujada



12 fotos

Mapa

## Nave en venta en Onda

Plana Baixa, Castellón [Ver mapa](#)

**598.000 €**

643 m<sup>2</sup> | 930 €/m<sup>2</sup>

29

## **ANEXO: GEORREFERENCIACIÓN**

(Al no estar actualizado el Catastro conforme a la reparcelación, se ha efectuado alternativa a éste y por eso tendrá carácter provisional hasta que se actualice)

## Parcela 1

Área: 179,36

X=744224.892 Y=4425502.614

X=744225.225 Y=4425503.545

X=744225.620 Y=4425504.451

X=744226.073 Y=4425505.329

X=744226.583 Y=4425506.176

X=744274.749 Y=4425580.504

X=744279.043 Y=4425587.127

X=744279.864 Y=4425588.390

X=744279.239 Y=4425587.443

X=744223.666 Y=4425504.462

X=744223.162 Y=4425502.952

X=744215.620 Y=4425480.677

X=744208.213 Y=4425458.199

X=744207.756 Y=4425456.811

X=744207.850 Y=4425456.770

X=744209.858 Y=4425455.900

X=744210.183 Y=4425456.910

X=744224.892 Y=4425502.614



## Parcela 2

Área: 276,45

X=744208.711 Y=4425452.337

X=744209.858 Y=4425455.900

X=744207.850 Y=4425456.770

X=744207.756 Y=4425456.811

X=744207.360 Y=4425455.610

X=744200.446 Y=4425435.812

X=744192.116 Y=4425410.433

X=744185.531 Y=4425390.016

X=744178.198 Y=4425367.490

X=744177.349 Y=4425364.908

X=744180.263 Y=4425363.938

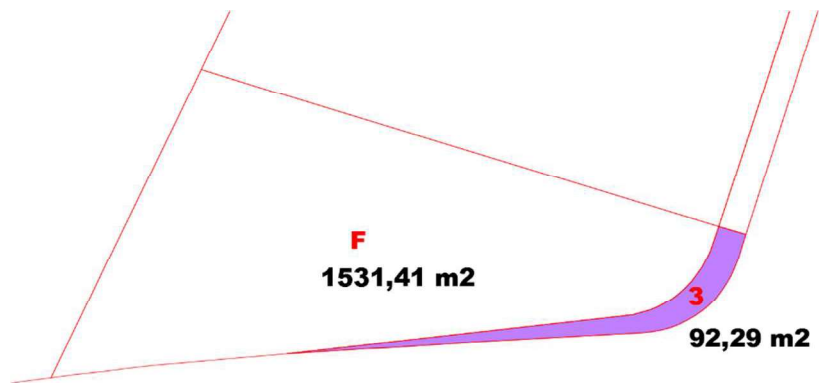


### Parcela 3

Área: 92,29

X=744163.931 Y=4425322.066  
X=744164.772 Y=4425322.661  
X=744165.558 Y=4425323.325  
X=744166.284 Y=4425324.055  
X=744166.946 Y=4425324.844  
X=744167.537 Y=4425325.687  
X=744168.054 Y=4425326.577  
X=744168.492 Y=4425327.508  
X=744168.849 Y=4425328.474  
X=744169.794 Y=4425331.409  
X=744166.653 Y=4425332.361  
X=744165.959 Y=4425330.250  
X=744165.616 Y=4425329.334  
X=744165.199 Y=4425328.449  
X=744164.712 Y=4425327.601  
X=744164.157 Y=4425326.795  
X=744163.539 Y=4425326.037  
X=744162.861 Y=4425325.332  
X=744162.127 Y=4425324.685  
X=744161.343 Y=4425324.099

X=744160.515 Y=4425323.579  
X=744159.646 Y=4425323.129  
X=744158.744 Y=4425322.751  
X=744157.814 Y=4425322.447  
X=744156.863 Y=4425322.220  
X=744155.896 Y=4425322.072  
X=744117.074 Y=4425317.721  
X=744120.198 Y=4425317.928  
X=744123.187 Y=4425318.115  
X=744126.175 Y=4425318.299  
X=744129.164 Y=4425318.481  
X=744132.153 Y=4425318.660  
X=744135.142 Y=4425318.837  
X=744138.131 Y=4425319.012  
X=744158.122 Y=4425320.170  
X=744159.146 Y=4425320.274  
X=744160.158 Y=4425320.465  
X=744161.149 Y=4425320.742  
X=744162.113 Y=4425321.103  
X=744163.043 Y=4425321.546

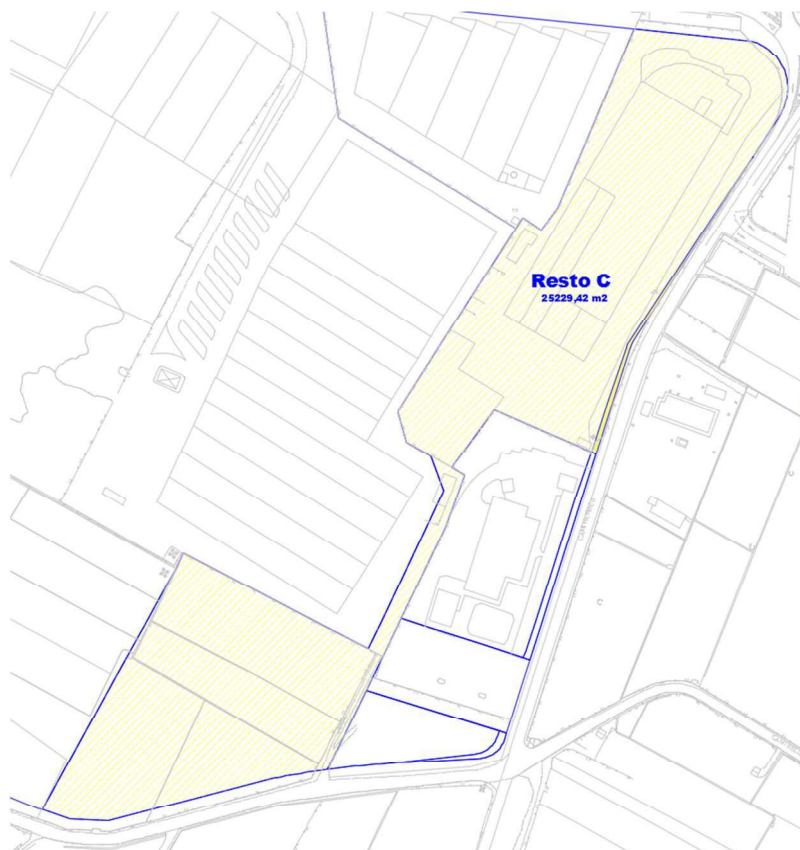


## Resto C

Área: 25.229,42

X=744292.133	Y=4425607.264	X=744192.756	Y=4425565.423
X=744292.840	Y=4425608.540	X=744185.281	Y=4425555.877
X=744293.462	Y=4425609.859	X=744177.130	Y=4425561.010
X=744293.996	Y=4425611.216	X=744174.120	Y=4425556.520
X=744294.440	Y=4425612.605	X=744139.354	Y=4425503.255
X=744294.791	Y=4425614.021	X=744121.170	Y=4425474.840
X=744295.050	Y=4425615.456	X=744125.180	Y=4425461.290
X=744295.213	Y=4425616.905	X=744136.132	Y=4425455.130
X=744295.281	Y=4425618.362	X=744142.040	Y=4425439.411
X=744295.254	Y=4425619.820	X=744116.126	Y=4425385.496
X=744295.131	Y=4425621.274	X=744108.099	Y=4425368.796
X=744294.913	Y=4425622.716	X=744025.600	Y=4425411.380
X=744294.600	Y=4425624.140	X=744022.741	Y=4425405.529
X=744294.196	Y=4425625.541	X=743962.593	Y=4425297.072
X=744293.700	Y=4425626.913	X=743975.010	Y=4425292.959
X=744293.115	Y=4425628.249	X=743992.026	Y=4425292.068
X=744292.444	Y=4425629.544	X=744065.788	Y=4425311.158
X=744291.689	Y=4425630.792	X=744068.809	Y=4425311.712
X=744290.814	Y=4425631.947	X=744071.833	Y=4425312.245
X=744289.922	Y=4425633.114	X=744074.860	Y=4425312.757
X=744288.958	Y=4425634.203	X=744077.892	Y=4425313.249
X=744287.853	Y=4425635.147	X=744080.926	Y=4425313.720
X=744286.719	Y=4425636.102	X=744083.963	Y=4425314.171
X=744285.570	Y=4425636.983	X=744087.004	Y=4425314.600
X=744284.373	Y=4425637.717	X=744090.047	Y=4425315.009
X=744283.070	Y=4425638.378	X=744107.302	Y=4425350.342
X=744281.764	Y=4425639.011	X=744114.660	Y=4425365.410
X=744280.398	Y=4425639.598	X=744122.778	Y=4425382.299
X=744279.033	Y=4425640.082	X=744142.480	Y=4425423.290
X=744226.941	Y=4425645.284	X=744151.190	Y=4425446.390

X=744145.200 Y=4425450.030  
X=744164.320 Y=4425475.630  
X=744202.271 Y=4425459.187  
X=744204.649 Y=4425458.157  
X=744207.756 Y=4425456.811  
X=744208.213 Y=4425458.199  
X=744215.620 Y=4425480.677  
X=744223.162 Y=4425502.952  
X=744223.666 Y=4425504.462  
X=744279.239 Y=4425587.443  
X=744279.864 Y=4425588.390



## Resto D

Área: 5.233,56

X=744192.116 Y=4425410.433

X=744200.446 Y=4425435.812

X=744207.360 Y=4425455.610

X=744207.756 Y=4425456.811

X=744204.649 Y=4425458.157

X=744202.271 Y=4425459.187

X=744164.320 Y=4425475.630

X=744145.200 Y=4425450.030

X=744151.190 Y=4425446.390

X=744142.480 Y=4425423.290

X=744122.778 Y=4425382.299

X=744135.958 Y=4425378.181

X=744160.661 Y=4425370.462

X=744177.349 Y=4425364.908

X=744178.198 Y=4425367.490

X=744185.531 Y=4425390.016



## Resto F

Área: 1.531,41

X=744090.047 Y=4425315.009

X=744093.042 Y=4425315.389

X=744096.039 Y=4425315.750

X=744099.038 Y=4425316.091

X=744102.038 Y=4425316.421

X=744105.042 Y=4425316.713

X=744108.048 Y=4425316.994

X=744111.055 Y=4425317.255

X=744114.064 Y=4425317.498

X=744117.074 Y=4425317.721

X=744155.896 Y=4425322.072

X=744156.863 Y=4425322.220

X=744157.814 Y=4425322.447

X=744158.744 Y=4425322.751

X=744159.646 Y=4425323.129

X=744160.515 Y=4425323.579

X=744161.343 Y=4425324.099

X=744162.127 Y=4425324.685

X=744162.861 Y=4425325.332

X=744163.539 Y=4425326.037

X=744164.157 Y=4425326.795

X=744164.712 Y=4425327.601

X=744165.199 Y=4425328.449

X=744165.616 Y=4425329.334

X=744165.959 Y=4425330.250

X=744166.653 Y=4425332.361

X=744107.302 Y=4425350.342

X=744090.047 Y=4425315.009

