

ENTIDAD AXIOMA
CONSULTING E
INGENIERIA SOCIEDAD
LIMITADA - CIF
B12880068 - NOMBRE
MIQUEL ALCAÑIZ JOSE
MANUEL - NIF
24343611C

Firmado digitalmente por ENTIDAD
AXIOMA CONSULTING E INGENIERIA
SOCIEDAD LIMITADA - CIF B12880068
- NOMBRE MIQUEL ALCAÑIZ JOSE
MANUEL - NIF 24343611C
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA,
ou=703018757, cn=ENTIDAD AXIOMA
CONSULTING E INGENIERIA
SOCIEDAD LIMITADA - CIF B12880068
- NOMBRE MIQUEL ALCAÑIZ JOSE
MANUEL - NIF 24343611C
Fecha: 2017.01.11 10:17:26 +01'00'

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

ÁMBITO CALLE ERMITA 283 DE VILA-REAL

(PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS)



HERMANOS LLOP DIAZ-CANO

ENERO 2017

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- ANTECEDENTES

La presente documentación contiene una propuesta de PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de iniciativa privada para su aprobación por el Ajuntament de Vila-real.

La propuesta que se presenta ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 166 y 167 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

El Programa se promueve por iniciativa de los MIGUEL-MAXIMO, LUIS-RAMÓN, VICENTE-PASCUAL y ALFREDO LLOP DIAZ CANO, que ostenta la totalidad de la superficie afectada de solar y prácticamente la totalidad de suelo destinado a dotación viaria adscrita a la actuación, excepto 37,17 m²s que son propiedad de la vecina colindante.

La presente propuesta de Programa de Actuación Aislada tiene como objetivo primordial solucionar los problemas de urbanización y legalización de las construcciones existentes desde hace décadas sobre la parcela con referencia catastral nº 7258110YK4276N0001DD, sita en la Calle Ermita nº 283 esquina calle Cirat.

Según el PGMOU vigente la parcela de referencia se sitúa en Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2, manzana nº 612-1, lindante C/ Ermita y parte Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2-M1, área de reparto nº 11. En la actualidad ocupada por dos edificaciones.

Para las dos edificaciones se solicitaron sendas licencias de edificación en 1989 (Exp. 11/89) y en 1993 (Exp. 29/93) sin que las mismas fueran otorgadas ni denegadas por el Ayuntamiento a causa de la falta de urbanización parcial.

Al objeto de proceder a su urbanización se delimita como ámbito para el desarrollo de la Actuación Aislada la parcela catastral nº 7258110YK4276N0001DD y las parcelas con referencia catastral nº 7258168YK4275N0001OL y 7258169YK4275N0001KL en su Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2, manzana nº 612-1 y el vial de servicio de la parcela definido conforme a lo establecido en el artículo 107.1.c) de las Normas Urbanísticas del PGMOU, según el cual:

***“1. Se define como vial al servicio de la parcela, al efecto de su consideración como solar, la superficie comprendida entre las perpendiculares a la alineación oficial en la intersección de esta con cada uno de sus lindes laterales y una línea imaginaria trazada paralelamente a cada uno de ellos, en cada una de las calles o plazas a que dé frente la parcela, a una distancia D calculada de la siguiente forma: a) Como norma general, la distancia D coincidirá con la existente al eje de la calle o plaza salvo que D sea inferior a 10, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en b. b) La distancia D, no podrá ser inferior en ningún caso a 10 m, excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso se considerará vial al servicio de la parcela la totalidad de la anchura de la calle. c) Las dos normas anteriores no serán de aplicación en la zona de unifamiliar aislada, en cuyo caso el vial al servicio de la parcela deberá contar con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 3,5 m.*”**

Considerando que, sobre los terrenos destinados por el planeamiento a vial, existe en la actualidad un camino privado de 400 m², procede considerar como vial vinculado a la parcela de las viviendas unifamiliares un vial con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 3,5 m.

Conforme a los parámetros establecidos en el PGMOU la Actuación Aislada que se pretende desarrollar con el presente programa tiene las siguientes características técnicas:

Superficie total de la actuación integrada....	2.204,25 m ² s
Superficie Total Edificable de parcela.....	1.984,97 m ² s
Aprovechamiento Objetivo-subjetivo.....	962,82 m ² s
Superficie de viario a ceder.....	219,71 m ² s
Propiedades.....	3

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR CON EL PRESENTE PROGRAMA Y PROCEDIMIENTO.

Según el artículo 72.3 LOTUP *“Las ACTUACIONES AISLADAS consisten en la edificación de solares (...) mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario: a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.”*

A.- GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS

Según el artículo 166 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) la Iniciativa para el desarrollo de actuaciones aisladas puede ser pública o privada.

Conforme el artículo 168 LOTUP *“2. El promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto de LA PROPIEDAD regulado en esta ley para las actuaciones integradas. 3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos (...) de gestión por los propietarios será el establecido en el capítulo III del título III del libro I.”*

B.- ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD CIVIL DE LOS TERRENOS

El promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en plazo inferior a tres años. (Art.166. 3.LOTUP)

A los efectos de la ley, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. (Art.166. 4.LOTUP).

Los hermanos MIGUEL-MAXIMO, LUIS-RAMÓN, VICENTE-PASCUAL y ALFREDO LLOP DIAZ CANO son propietarios de la finca registral nº 26.386, inscrita al tomo 1295, libro 884, folio 49, inscripción 3ª, con la siguiente descripción:

“Cinco hanegadas y veinticinco brazas, equivalentes a cuarenta y dos áreas cincuenta y ocho centiáreas, de tierra seco de las cuales treinta y ocho áreas cincuenta y ocho centiáreas están plantadas de naranjos, con riego del Pozo del Madrigal, y cuatro áreas, están destinadas a camino, situadas en termino de Vila-real, Partida del Madrigal.- Hoy 2.032 m2 son suelo urbano y el resto terreno rústico.

Sus linderos son los siguientes por el Norte Pedro Tirado; por Sur Francisco Usó; por Este Carretera de la Ermita de la Virgen de Gracia y por Oeste Abdón Ramós.”

TÍTULO. - El de donación por su padre D. Luís Llop Català el 28 de octubre de 1992 según escritura otorgada ante el Notario de Vila-real D. Ángel Olmos Martínez.

III.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA

La parcela afectada es la parcela con referencia catastral nº 7258110YK4276N0001DD, sita en la Calle Ermita nº 283 esquina Calle Cirat. Siendo toda de carácter urbano, únicamente se incluye dentro del ámbito de la Actuación Aislada la parte de parcela que, según el PGMOU vigente se sitúa en Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2, manzana nº 612-1, lindante C/ Ermita y parte Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2-M1, área de reparto nº 11. En la actualidad ocupada por dos edificaciones. Es decir, los terrenos no incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE/54 del Madrigal.

La superficie total de la parcela es de 4.258 m²s, correspondiendo al ámbito de la actuación 2.167,08 m²s.

La cesión de suelo dotacional (vial) es de 219,71 m²s de los cuales 182,54 m²s corresponden a la propiedad y 37,17 m²s a las parcelas colindantes.

IV.- OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE COSTEAR TOTALMENTE LA EJECUCIÓN.

MIGUEL-MAXIMO LLOP DIAZ-CANO, mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11, con el NIF 18.918.466T; LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO, mayor de edad, administrativo, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11 con el NIF 18.933.838P; VICENTE-PASCUAL LLOP DIAZ-CANO mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Padre María Llop Luís número 5, 4º, pta. 27, con el NIF 18.943.574S; y ALFREDO LLOP DIAZ CANO, mayor de edad, comercial, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 7º, pta. 13, con el NIF 52.792.550H, como promotores de la actuación aislada, se comprometen a costear totalmente la ejecución de las obras de urbanización conforme a la

alternativa técnica, propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el ayuntamiento de Vila-real y la proposición jurídico-económica que se proponen a continuación.

ALTERNATIVA TÉCNICA

I.- ALTERNATIVA TÉCNICA.

La alternativa técnica se compone de los siguientes documentos o proyectos:

- a) Proyectos de edificación de casas Unifamiliares, que son los que se encuentran depositados en el Ayuntamiento de Vila-real en 1989 y 1993, en los expedientes Exp. nº 11/89 y nº Exp. 29/93
- b) Proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar y el Estudio de Salud y Seguridad.
- c) Proyecto de Legalización de red eléctrica.
- d) Proyecto de Reparcelación para la obtención y cesión de los 37,17 m²s a las parcelas colindantes afectados por vía pública.

PROPUESTA DE CONVENIO
URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL
ADJUDICATARIO Y EL AYUNTAMIENTO
DE VILA-REAL

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO

En Vila-real, a de diciembre de 2016

PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento, de lo previsto en el artículo 167. b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y de lo acordado en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, adoptado en sesión de fecha xx de xxxx de 2017 de **aprobación** del Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada "ÁMBITO CALLE ERMITA 283 DE VILA-REAL" del PGMOU de Vila-real.

En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su gestión indirecta, por los propietarios MIGUEL-MAXIMO LLOP DIAZ-CANO, mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11, con el NIF 18.918.466T; LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO, mayor de edad, administrativo, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11 con el NIF 18.933.838P; VICENTE-PASCUAL LLOP DIAZ-CANO mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Padre María Llop Luís número 5, 4º, pta. 27, con el NIF 18.943.574S; y ALFREDO LLOP DIAZ CANO, mayor de edad, comercial, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 7º, pta. 13, con el NIF 52.792.550H.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Aislada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación:

COMPARECEN

De una parte, DON JOSÉ BENLLOCH FERNÁNDEZ, Alcalde-Presidente del Ilustrísimo Ayuntamiento de esta ciudad, el que se encuentra asistido en este acto del Secretario General de la Corporación, a los solos efectos de autorizar, con las garantías y responsabilidad inherentes, las actas de este convenio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2-h), relativo a las funciones de fe pública, del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

De otra, MIGUEL-MAXIMO LLOP DIAZ-CANO, mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11, con el NIF 18.918.466T; LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO, mayor de edad, administrativo, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 6º, pta. 11 con el NIF 18.933.838P; VICENTE-PASCUAL LLOP DIAZ-CANO mayor de edad, Profesor, casado, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Padre María Llop Luís número 5, 4º, pta. 27, con el NIF 18.943.574S; y ALFREDO LLOP DIAZ CANO, mayor de edad, comercial, vecino de Vila-real, con domicilio en calle Solaes número 13, 7º, pta. 13, con el NIF 52.792.550H.

INTERVIENEN

DON JOSÉ BENLLOCH FERNÁNDEZ lo hace en nombre y representación del ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el artículo 21.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y facultado por acuerdo plenario de fecha xx de xxxx de 2016 por el que se aprobó el contenido del presente convenio. (EL AYUNTAMIENTO)

Don MIGUEL-MAXIMO LLOP DIAZ-CANO, LUIS-RAMÓN LLOP DIAZ-CANO. VICENTE-PASCUAL LLOP DIAZ-CANO y ALFREDO LLOP DIAZ CANO en su propio nombre y representación (LA PROPIEDAD)

MANIFIESTAN:

1. Por LA PROPIEDAD se presentó en fecha XX de XXXXXX de 2016, una Alternativa Técnica de Programa para el Desarrollo de la Actuación Aislada del PGMOU de Vila-real delimitada en el "ÁMBITO CALLE ERMITA 283 DE VILA-REAL".
2. Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día XX de XXXXX de 2017, adoptó, entre otros acuerdos, ACORDAR LA GESTIÓN INDIRECTA POR LA PROPIEDAD mediante la aprobación del Programa de Actuación Aislada formado por la Alternativa Técnica compuesta por los Proyectos de edificación de casas Unifamiliares, que son los que se encuentran depositados en el Ayuntamiento de Vila-real en 1989 y 1993, en los expedientes Exp. nº 11/89 y nº Exp. 29/93; el Proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar y el Estudio de Seguridad y Salud; el Proyecto de Legalización de red eléctrica y el Proyecto de Reparcelación para la obtención y cesión de los 48,51 m²s a la parcela colindante afectados por vía pública; y el nombramiento de LA PROPIEDAD como Agente urbanizador según la propuesta jurídico-económica formulada por ella.

Y los comparecientes, declarando tener plena capacidad jurídica y de obrar y por mutuo acuerdo, convienen en obligarse con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

1.- AMBITO. ELABORACION DEL PROYECTO.

Resulta el ámbito de este Convenio la parcela con referencia catastral nº 7258110YK4276N0001DD, sita en la Calle Ermita nº 283 esquina Travesía San Juan Bosco. Siendo toda de carácter urbano, únicamente se incluye dentro del ámbito de la Actuación Aislada la parte de parcela que, según el PGMOU vigente se sitúa en Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2, manzana nº 612-1, lindante C/ Ermita y parte Suelo Urbano Residencial, zona UFA-2-M1, área de reparto nº 11. En la actualidad ocupada por dos edificaciones. Es decir, los terrenos no incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE/54 del Madrigal. Así como parte de las parcelas 7258168YK4275N0001OL y 7258169YK4275N0001KL

La superficie total de la actuación es de 2.204,25 m²s. Con una cesión de suelo dotacional (vial) de 219,28 m²s de los cuales 182,97 m²s corresponden a la propiedad y 37,17 m²s a las parcelas colindantes. Todo ello según la delimitación efectuada en la Alternativa Técnica de Programa presentada por "LA PROPIEDAD" en el Ayuntamiento de Vila-real el día XX de XXXXX de 2017.

LA PROPIEDAD se compromete a costear y ejecutar las obras de urbanización que figuran en el proyecto de Urbanización que se presentó ante el Ayuntamiento y que ha sido aprobado.

2.- PLAZOS.

2.1.- Plazo de ejecución de obra:

El Acta de Comprobación del Replanteo se realizará en el plazo de 15 días hábiles desde la aprobación definitiva de la Reparcelación.

El plazo de ejecución de las obras será de SEIS MESES desde el día siguiente de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo entre representantes municipales y LA PROPIEDAD.

2.2.- Plazo de Liquidación y Replanteo definitivo de la Reparcelación:

El plazo será de UN MES desde la recepción de las obras de urbanización.

2.3. Suspensión del cómputo del plazo:

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad de LA PROPIEDAD, como retrasos en la tramitación administrativa, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, entre otras, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; retraso en la emisión de informes y en la adopción de acuerdos y resoluciones; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Castellón, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

En cualquier caso, para que opere la suspensión del cómputo del plazo será necesaria una previa comunicación escrita de LA PROPIEDAD al AYUNTAMIENTO, en la que se detallen y justifiquen, motivadamente, las causas que aconsejen la suspensión. A continuación, el AYUNTAMIENTO aceptará o denegará, mediante acuerdo administrativo, dicha petición de suspensión, señalando el plazo de suspensión (indefinido, sujeto a condición o por tiempo cierto) y asumiendo en última instancia la interpretación de los conceptos de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad de LA PROPIEDAD.

3. CESIÓN DE TERRENOS Y ADQUISICIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La cesión de terrenos dotacionales se efectuará al aprobarse el Proyecto de Reparcelación, En el mismo Proyecto de Reparcelación se atribuirán a LA PROPIEDAD los terrenos que le correspondan, conforme a la proposición económica-financiera aprobada por el AYUNTAMIENTO.

4. RESPONSABILIDAD GENÉRICA DE LA PROPIEDAD.

Será responsabilidad de LA PROPIEDAD, como Urbanizador, la de financiar el coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa.

La ejecución material de las obras de urbanización podrá ser realizada bien directamente por LA PROPIEDAD o bien a través de una segunda empresa o varias, contratadas por la primera en virtud de una relación jurídico-privada.

En este último caso, LA PROPIEDAD asume el compromiso de, en caso de contratar las obras de urbanización, lo hará con empresa con clasificación (como contratista de la Administración) suficiente para las características de la obra a realizar. Asimismo, LA PROPIEDAD dará cuenta al Ayuntamiento de dicha contratación, con efectos meramente informativos, lo cual se llevará a cabo en los diez días hábiles siguientes a la formalización del correspondiente contrato.

Las relaciones contractuales que LA PROPIEDAD entable con terceras personas, ya sea por este u otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio con la Administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

Es tarea de LA PROPIEDAD la designación del técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo las obras de urbanización. Dicha labor estará bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

5. GARANTÍAS OFRECIDAS POR LA PROPIEDAD.

5.1.- Garantía general (de promoción) prestada por LA PROPIEDAD.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150 de la LOTUP LA PROPIEDAD establecerá a favor de la administración para el desarrollo de programas de actuación aislada GARANTÍA REAL DE HIPOTECA, en el marco de la reparcelación forzosa. En todo caso, se tratará de primera hipoteca sobre bien libre de cargas, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor garantizará con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento.

Las garantías se cancelarán por cumplimiento del obligado.

5.2.- Cancelación parcial de garantías:

Se hace constar expresamente que el Ayuntamiento admitirá y aprobará, con el proyecto de reparcelación correspondiente o a petición expresa de LA PROPIEDAD, autónoma a tal proyecto, un plan de cancelación progresiva de las garantías prestadas por LA PROPIEDAD y contempladas en el artículo precedente. Esta cancelación parcial se llevará a cabo a petición de LA PROPIEDAD en función del valor de la obra realmente ejecutada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

6. RESPONSABILIDAD DLA PROPIEDAD FRENTE A PROPIETARIOS Y TERCEROS.

6.1.- Diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones por LA PROPIEDAD.

El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que LA PROPIEDAD la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la actuación en los términos previstos por la normativa vigente.

6.2.- Responsabilidad por daños.

LA PROPIEDAD será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación o terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación, siempre y cuando estas actuaciones se hayan realizado con el visto bueno del Ayuntamiento.

6.3.- Proporcionalidad del derecho.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

6.4.- Discrepancia respecto a los costes.

No se consideraran las discrepancias de las mediciones de la obra ejecutada respecto al proyecto aquellas que no vengan impuestas por la Administración, por lo que la obra se considera "cerrada", siendo ejecutada a riesgo y ventura del Urbanizador.

7. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PROGRAMA.

7.1.- Vigencia del Programa:

La vigencia del presente Programa será la resultante de los plazos previstos en el apartado 2.1 del presente Convenio, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés público.

7.2.- Causas de resolución y extinción:

7.2.1.- La negativa reiterada de LA PROPIEDAD a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por dicha Administración.

7.2.2.- La comisión por LA PROPIEDAD, en cumplimiento de funciones que le son propias, de cualquier conducta constitutiva de delito.

7.2.3.- El supuesto de que LA PROPIEDAD engañe u oculte información a la Administración, respecto a hechos relevantes para el desarrollo del Programa, comprometiendo gravemente el normal cumplimiento de las previsiones en él estipuladas.

7.2.4.- La comisión por LA PROPIEDAD de infracciones urbanísticas tipificadas como graves, dentro del perímetro del ámbito del Programa.

7.2.5.- Acuerdo voluntario entre la Administración actuante y LA PROPIEDAD.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá optar también por la gestión directa.

8. EL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS POR LA PROPIEDAD Y SUS PENALIDADES.

8.1.- Incumplimiento de plazos y retrasos de LA PROPIEDAD:

Se entenderá que LA PROPIEDAD ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones haga imposible concluir la Actuación dentro de los tres meses siguientes a la conclusión del plazo global estipulado en la cláusula 2.1.

El incumplimiento del plazo regulado en esta cláusula será causa de resolución del Programa, que deberá ser acordada previa audiencia de LA PROPIEDAD y previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo (o en su defecto, del órgano que le sustituya).

8.2.- Retrasos menores:

Los retrasos inferiores a tres meses e imputables al Urbanizador, en alguna de las fases previstas para la ejecución del Programa, y que no comprometan el plazo global regulado en la cláusula anterior, no afectarán a la vigencia de aquél. Si se produjera uno de estos retrasos menores, la Administración apercibirá al Urbanizador.

8.3.- Penalidades:

Cuando LA PROPIEDAD, por causas imputables a la misma, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá indistintamente, mediante acuerdo expreso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas tomando como base el coste estimado de las obras de urbanización que se hace constar en la proposición económica.

Una relación abierta de eventuales penalidades que en aplicación de la LOTUP pueden tener lugar son, entre otras, las siguientes:

- Obligación de indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que les cause LA PROPIEDAD al incumplir sus obligaciones.
- Resolución de la adjudicación en caso de que a juicio del Ayuntamiento exista un incumplimiento grave de LA PROPIEDAD.
- La caducidad del Programa cuando concluya su tiempo de vigencia final estipulado en el mismo, sin que se cumplan sus previsiones, ni medie prórroga de ellas por causa justificada.

9.- CONCLUSION DEL PROGRAMA, RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PLAZOS DE EDIFICACION.

9.1.- Conservación y recepción de las obras de urbanización.

La recepción de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos por la LOTUP. Las obras no serán susceptibles de uso público hasta que no sean recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento.

La conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas será de cuenta de la Administración, que también reintegrará al Urbanizador los gastos de conservación que, antes de la recepción definitiva de las obras, sean necesarios para reparar los daños en los elementos de la urbanización que sean consecuencia de un deficiente ejercicio de las competencias municipales en materia de seguridad en lugares públicos en los términos del art. 52.2 a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Será aplicable al Urbanizador la regulación jurídica de los "vicios ocultos" recogida en la legislación general sobre contratación de las Administraciones Públicas.

9.2.- Conclusión del Programa en los plazos previstos:

Cuando LA PROPIEDAD entienda que se han cumplido todas las obligaciones, distintas de las relativas a la ejecución de las obras de urbanización y a las que se ha comprometido en virtud del presente Programa, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare concluida normalmente la programación y cumplidos los compromisos de LA PROPIEDAD. La Administración actuante deberá resolver lo procedente en el plazo de cuarenta días desde la solicitud. A falta de resolución expresa se entenderá aceptada la solicitud de LA PROPIEDAD en los términos previstos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común y del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

9.3.- Cancelación de garantías generales:

La Administración levantará la Hipoteca Unilateral determinada en la Reparcelación declarando cumplida la obligación con él garantizada, en el momento en que se produzca la conclusión de la Actuación programada. No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación pendiente de liquidación firme, por lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación.

Esta cancelación se entiende sin perjuicio de la cancelación parcial de garantías.

10.- OTROS COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento prestará su colaboración al Urbanizador, como agente público por él seleccionado, para facilitarle llevar a cabo con prontitud y eficacia la labor urbanizadora, sin merma de los derechos y garantías de terceros. En particular:

A.- El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver con celeridad los procedimientos que tengan por objeto la aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización que le presente LA PROPIEDAD, sin que se rebasen los plazos legales para ello establecidos.

B.- El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver sobre la aprobación de las bases de procedimiento que el Ayuntamiento disponga para el cobro de cuotas de urbanización que le retribuyan en metálico la labor urbanizadora y a utilizar las potestades administrativas para la ejecución de tales cuotas, conforme resulte de tales bases y de las disposiciones a las que éstas se remitan, inspirando su actuación en criterios de máxima celeridad y colaboración con LA PROPIEDAD.

11. SOMETIMIENTO LEGAL.

LA PROPIEDAD se somete en la ejecución de este Programa a lo dispuesto, además de en el presente Convenio, en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, legislación vigente aplicable y demás disposiciones de general aplicación, entre las que destacan el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1987, y el RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Así como la normativa urbanística específica se regulen por las normas rectoras de la contratación administrativa.

Este Convenio forma parte de la documentación del Programa para la ejecución de la Actuación Aislada PAA ÁMBITO CALLE ERMITA 283 DE VILA-REAL del PGMOU de Vila-real.

En el lugar y fecha indicados en el encabezamiento y como prueba de su conformidad, firman los intervinientes en duplicado ejemplar y a un solo efecto.

POR EL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. José Benlloch Fernandez

POR LA PROPIEDAD

SR. SECRETARIO GENERAL

Fdo. Martín Orihuel

Don Miguel -Máximo Llop Diaz-Cano.

Don Vicente-Pascual Llop Diaz-Cano

Don Luís-Ramón Llop Diaz-Cano.

Don Alfredo Llop Diaz Cano

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

I.- DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA.

A.- ACUERDOS YA ALCANZADOS.

Como hemos dicho anteriormente las propiedades de los terrenos afectados por la actuación son prácticamente todas del urbanizador. Excepto parte del vial que es propiedad de la parcela colindante con la que no existe acuerdo alguno.

B.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La financiación de la actuación será íntegramente a cargo de la propiedad urbanizadora.

II.- ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Los costes de ejecución de la actuación se distribuyen en las siguientes partidas:

- Coste de la Urbanización..... 39.500,00 €
- Honorarios Profesionales..... 9.900,00 €
- TOTAL..... 40.912,20 €
- IVA (21%)..... 10.670,56 €
- Indemnización..... 3.673,58 €
- **TOTAL COSTES URBANIZACIÓN..... 65.156,35 €**

III.- EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

La equidistribución de beneficios y cargas se realiza en la reparcelación forzosa que se acompaña a la Alternativa Técnica.

IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.1. Gastos de Urbanización

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera de la urbanización de la Unidad de Ejecución, deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

Estructuraremos los gastos en dos grandes grupos comprensivos de los diferentes aspectos que constituyen la elaboración del proceso de urbanización. En primer lugar, calcularemos el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios, calcularemos igualmente el coste la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado de costes de gestión, todos ellos con carácter orientativo a costa de redacción de los respectivos documentos.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que constituyen las obras definidas en el proyecto de urbanización de este Programa de Actuación Aislada, así como la totalidad de las obras de conexión, ampliación y refuerzo de las redes de servicio, concretadas en la Alternativa Técnica y en el Convenio urbanístico, y los demás gastos de urbanización, correrán a cargo de la propiedad de los terrenos, de acuerdo con lo especificado en el presente documento.

1.2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.

El presente estudio de viabilidad económico-financiera contiene el presupuesto de la ejecución de las obras de urbanización.

Desglose de obras por capítulos:

PROYECTOS		
	Proyecto de urbanización	5.100,00
	Proyecto de reparcelación	3.000,00
	Proyecto electrico	1.800,00
COSTE DE URBANIZACIÓN		
	MOVIMIENTOS DE TIERRA	2.732,70
	PAVIMENTACION	5.953,43
	RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE	2.989,63
	RED DE ABASTECIMIENTO	2.579,34
	RED DE BAJA TENSIÓN	9.625,01
	ALUMBRADO PÚBLICO	3.931,05
	RED DE TELEFONÍA	2.315,21
	SEÑALIZACIÓN	299,25
	SEGURIDAD Y SALUD	1.415,54
	CONTROL DE CALIDAD	863,00
	GESTIÓN DE RESIDUOS	823,92
	VARIOS	851,92
	GASTOS GENERALES	4.469,40
	BENEFICIO INDUSTRIAL	2.062,80
IVA (21%)		10.670,56
TOTAL		61.482,76

1.3. Distribución de gastos entre los propietarios.

El coste de las obras de Urbanización y Indemnizaciones correrá a cargo de la propiedad de acuerdo con las proporciones que en su día establezca el correspondiente proyecto de reparcelación.

1.6. Justificación de la Viabilidad Económica.

En consecuencia, el total de las cargas de urbanización, que comprende las obras de urbanización, incluyendo el proyecto de reparcelación y proyectos de desarrollo e indemnizaciones asciende a 65.156,35 € (IVA incluido).

Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la superficie bruta de suelo.

Para una superficie de la Actuación Aislada que asciende a 2.204,25 m²s, supone una repercusión de 29,56 €/m²s de superficie bruta inicial de la Actuación Aislada.

- **Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la superficie total edificable.**

Para una superficie edificable total que asciende a 1.984,87 m²s_{neto}, supone una repercusión de las obras de urbanización de 32,82 €/m²s_{neto}.

- **Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la edificabilidad neta de la actuación aislada.**

Para la edificabilidad neta total que asciende a 962,82 m²s_{neto}, supone una repercusión de las obras de urbanización de 67,67€/m²s_{neto}.

V.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

En su conjunto el concepto de sostenibilidad económica está ligado a la capacidad de que dispone la Hacienda Municipal para hacer frente a los compromisos derivados de la puesta en servicio de una actuación urbanística con carácter permanente, tanto desde la perspectiva infraestructural como de los servicios y dotaciones que se deben poner a disposición de la población ocupante de dicho ámbito a lo largo del tiempo.

Partiendo de lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se puede decir que el concepto de sostenibilidad económica hace referencia, en su concepción más amplia, a dos tipos de magnitudes:

- Magnitudes relativas a la transformación del suelo sobre el que se actúe.
- Gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación así como la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de estudio, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

A su vez, con el fin de precisar qué ingresos y qué gastos son los que han de integrarse en este proceso podemos diferenciar, en la fase de ejecución de la actuación urbanística, dos grandes etapas claramente diferenciadas:

PRIMERA ETAPA, en la que se produce la transformación física clasificatoria del suelo, tendrá en cuenta, exclusivamente, los costes e ingresos que van a producirse sobre el suelo urbano transformado, en el escenario temporal que va desde la recepción por parte del Ayuntamiento de la nueva urbanización, hasta la construcción de los primeros inmuebles que permitan la generación de ingresos por IBI en su determinación definitiva.

Como quiera que los solares resultantes ya están edificados, en esta primera fase los ingresos a tener en cuenta serán exclusivamente los derivados de la imposición directa, y estos serán comparados con los gastos a los que la Hacienda Local deba hacer frente para el mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios, y que asimilamos a los que en el artículo 26.1 de la LBRL de obligado cumplimiento para todo municipio independientemente de su población, que se resumen en:

a.- GASTOS RELATIVOS A LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA.

- Conservación de alumbrado público, que incluye el consumo de energía eléctrica correspondiente.
- Recogida y tratamiento de residuos.
- Recogida selectiva de residuos.
- Limpieza viaria.
- Conservación de vías públicas.

Como quiera en la actualidad las parcelas a urbanizar están edificadas y disponen de estos servicios porque así son prestados desde la Calle de la Ermita que está totalmente urbanizada, entendemos que no se incrementan los gastos de conservación, recogida de residuos y limpieza viaria.

b.- INGRESOS RELACIONADOS CON LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA.

Serán exclusivamente los derivados de la propiedad de los terrenos y de su uso calificado en esa etapa. Por consiguiente, se considera tan solo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a las parcelas o inmuebles resultantes.

SEGUNDA ETAPA, ligada a la construcción y ocupación de los suelos sobre los que recae la actuación. Durante este proceso la sostenibilidad estará relacionada con las cargas e ingresos que impactan en la Hacienda Local cuando ya existe una población a la que suministrar servicios y, por tanto, cuando las obligaciones derivadas de la aplicación del artículo 26.1 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En este punto, entra a formar parte del análisis, lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (BOE de 9 de noviembre) que determina en el artículo 3 que *"... Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta"*.

Por su parte, los parámetros que definen el capítulo de gastos, están ligados fundamentalmente a dos conceptos, la cantidad de servicios prestados y la "calidad" de los mismos. Si bien al primero podemos aproximarnos a través de la tipología urbanizadora, es decir, esencialmente a la dimensión de los espacios públicos, el segundo concepto, la calidad o nivel de servicios a prestar, está más vinculado a la decisión política.

GASTOS

- Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego. NO PROCEDE AL NO EXISTIR ZONAS VERDES DENTRO DEL ÁMBITO.
- Conservación de arbolado viario. NO PROCEDE AL NO EXISTIR ARBOLADO DENTRO DEL ÁMBITO.
- Conservación de señalización y semáforos, que incluye tanto la conservación propiamente dicha como el consumo de energía de la señalización luminosa y los semáforos NO PROCEDE AL NO EXISTIR SEÑALIZACION LUMINOSA Y SEMAFOROS DENTRO DEL ÁMBITO.

- Seguridad. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Samur-protección civil. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Bomberos. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Consumo de energía eléctrica, agua y gas de las dependencias municipales. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Bibliotecas. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Actividades culturales. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Atención a ancianos y dependientes. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Prestación de servicios municipales en colegios y centros educativos. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Servicios de transporte y movilidad adscritos al Ayuntamiento. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Gestión integral de colegios y centros educativos que incluye las obras de reforma, reparación y conservación de edificios. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.
- Gestión integral de Centros deportivos e instalaciones deportivas básicas que como en el caso anterior incluye las obras de reforma reparación y conservación de edificios demaniales e incluso los servicios de seguridad necesarios.

NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.

- Gestión integral de Servicios complementarios, con las reformas, reparaciones etc. Incluidas así como los servicios de seguridad correspondientes. NO PROCEDE AL NO IMPLICAR UN INCREMENTO DE LAS NECESIDADES TRAS LA URBANIZACIÓN.

INGRESOS

En relación con los ingresos que se generan en esta, atribuibles exclusivamente al uso residencial del desarrollo urbanístico cabe cuestionarse si se deben computar los ingresos vinculados a la población ocupante del ámbito.

Es importante valorar la procedencia demográfica, toda vez que en nuestro caso se trata de una mera reubicación dentro del municipio, y el computo de los ingresos ligados a las personas o los vehículos, como son el impuesto sobre la renta de las personas físicas o el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, significaría sumar en el ámbito considerado, pero también restar en el lugar de procedencia y, por tanto, mostrar un saldo nulo a nivel municipal. En este sentido, debe plantearse esta dinámica demográfica.

La clasificación de ingresos que se tomarán en consideración será:

- Tributos directos
 - Impuesto sobre bienes inmuebles de naturales urbana.
 - ICIO (Ordenanza fiscal 5/2013) Tipo de gravamen 2%
 - Tasa licencia de primera ocupación. No procede
 - Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local con entrada de vehículos a través de

las aceras y reservas para estacionamiento exclusivo.
(Ordenanza núm. 20/2009)

Vado permanente..... 38,46 € x 2 vados= 76,92 €

Vado temporal..... 28,84 € x 2 vados= 57,68 €

- Tasa a Empresas explotadoras de servicios de telecomunicaciones (ORDENANZA NÚM. 21/2010 REGULADORA DE LA TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA VÍA PÚBLICA) OCUPACIÓN DEL SUBSUELO CON CANALIZACIONES:

- De hasta 200 mm. de diámetro, por cada metro lineal y año .. 3,73 €

- De más de 200 mm de diámetro por cada metro lineal y año.. 9,32 €

Consumo potencial de agua potable, siendo de 63,51 m³/año, según los datos municipales y siendo dos las construcciones unifamiliares las que resultarán de la actuación con seis personas potenciales 381,06 m³/año.

Respecto al consumo eléctrico, según fuentes de IBERDROLA (<http://www.comparatarifasenergia.es/comparar-precios-de-energia/consumo-medio>), procede un cálculo del consumo medio de un hogar medio en España (2,71 personas) es equivalente a un consumo anual de 3250 kWh para electricidad y 5050 Kwh para gas.

En consecuencia, el incremento poblacional que se produciría en los dos nuevos hogares será equivalente a 6.500 kWh anuales de electricidad y 10.100 kWh.

BALANCE FISCAL La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto, como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula

(equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

BALANCE FISCAL		
GASTOS (€/año)		
Limpieza viaria (17,35 €/habitante por año)		104,1
Conservación de alumbrado público (5,22 €/hab año)		31,32
Conservación de vías públicas (3,15 €/hab año)		18,9
Conservación de señalización y semáforos (2,01 €/hab año)		12,06
Recogida y tratamiento de residuos (75 €/habitante año) 2.148,39 Kg/año		450
TOTAL		616,38
INGRESOS (€/año)		
IBI (suelo)		1.617,52
IBI (costrucciones)		806,82
ICIO		5.300,00
VADOS (2)		76,92
TOTAL		7.801,26

Vila-real, enero de 2017

Por el equipo redactor

Fdo.: Vicente J. García Nebot
Alcañiz
Abogado-Urbanista

Fdo.: José Manuel Miquel
Ingeniero de Caminos C y P