



# CONVENIO URBANISTIO

En Valdeavero a 11 de junio de mil novecientos noventa y siete

REUNIDOS

De una parte D. JUAN FELIX SANZ GARRIDO, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Valdeavero (Madrid), interviene en representación de citado Ayuntamiento. Dicha representación le viene atribuida por disposición legal, de conformidad con art. 21.1.b) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, completado por el Art.24 del texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobada por el Real Decreto legislativo de 18 de Abril de 1.986. Actúa asistido por Dña. M<sup>a</sup> Luisa Rodríguez Morchón Secretaria General del citado Ayuntamiento

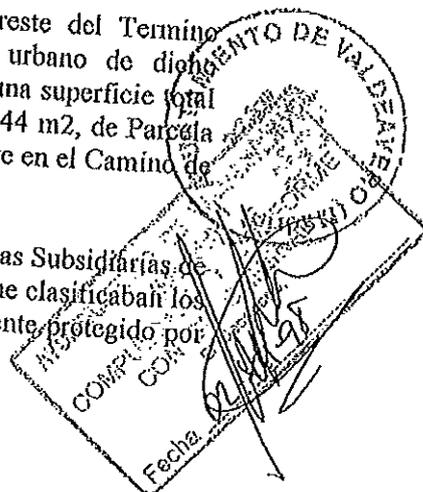
Y de otra parte D. JOSÉ MANUEL CABRERA SANCHEZ, mayor de edad casado de profesión Administrativo, Con D.N.I. N° 59.942.192 y domiciliado en Alcalá de Henares. Interviene como Presidente en nombre y representación de la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa y a su vez como también Presidente de la asociación en proceso de extinción Asociación de Propietarios-Parcelistas de la Finca "LA CARDOSA". La Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa es operativa tras la aprobación de sus estatutos cumplidos todos los tramites legales al efecto. Se celebró su Asamblea constituyente en fecha 4 de agosto de 1.996 en la que D. José Manuel Cabrera Sánchez fue nombrado presidente de la Junta de Gobierno. En la misma Asamblea el antes dicho señor recibió poderes plenos para, en nombre de los 240 asociados-parcelistas realizar todo tipo de actos y asumir las responsabilidades que hubiere lugar hasta la total extinción de la nombrada Asociación.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal suficiente para suscribir los presentes acuerdos, y en virtud de ello

EXPONEN

I.- Que la parcelación "LA CARDOSA" se localiza al sureste del Termino Municipal de Valdeavero, y a un Kilometro del núcleo urbano de dicho Municipio. La superficie total del ámbito de regulación es de una superficie total de la parcelación de 752.760 m<sup>2</sup> de un Viario Interior de 51.744 m<sup>2</sup>, de Parcela Netas de 644.016 m<sup>2</sup>, y se encuentra apoyada en su borde Oeste en el Camino de Camarma de Esteruelas a Valdeavero.

II.- El Planeamiento en Valdeavero estaba constituido las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986, B.O.C.A.M. de 5 de Febrero de 1.986, que clasificaban los suelos en su mayor parte como suelo no urbanizable especialmente protegido por



su interés natural, vistas y cauces fluviales y dos áreas del mismo como suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario y protección de conjuntos de nivel arquitectónico, respectivamente y un resto clasificado como suelo no urbanizable común.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente acordó con fecha 2 de Septiembre de 1.988, aprobar previamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Valdeavero, en lo que se refiere a la clasificación y determinaciones del suelo del ámbito de la actuación ilegal, pasando su clasificación a suelo no urbanizable común.

Con posterioridad la citada Comisión de Urbanismo Y Medio Ambiente aprobó definitivamente, al amparo de la Ley especial para la Regulación de las Actuaciones Ilegales de la Comunidad de Madrid, un Plan de núcleo de población para la citada parcelación, dicho Plan de Núcleo nunca llegó a desarrollarse en sus determinaciones.

III.- Tras diversas vicisitudes, la Secretaria General Técnica de la Comunidad de Madrid, con fecha 28 de diciembre de 1995 acordó informar favorablemente la aprobación definitiva de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del termino municipal de Valdeavero en donde figura propuesta de calificación como suelo urbano de la UE-26 (parcelas pertenecientes a la Asociación de Propietarios Finca la Cardosa). Con fecha 29.1.96 entra en vigor una revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en las que figuran dos nuevas Unidades de Ejecución, UE-27 y UE-28.

IV.- Que con anterioridad a la firma de este Convenio se llevaron a efecto dos acuerdos o contratos entre el Ayuntamiento de Valdeavero y la Asociación de Propietarios Finca la Cardosa, hoy en proceso de extinción. El primero de ellos, atendiendo a su naturaleza, ha de calificarse como mero contrato de "derecho privado" ya que no contaba con los requisitos indispensables para su configuración como instrumento ejecutorio del Planeamiento en la forma en que tanto el art. 88 de la Ley 30/1992 como el art. 73 y ss. de la Ley 9/1995 determinan. En efecto, tales acuerdos, además del defecto formal, siempre subsanable, de carecer de la fecha adolecía de la necesaria publicidad y de la ratificación del mismo por los órganos competentes, es decir, la instrucción de un expediente con información pública y audiencia a todos los interesados implicados en el mencionado Convenio. Estos requisitos han de entenderse como imprescindibles en la determinación de la configuración jurídica del Convenio Urbanístico. Pero además, respecto a los asuntos de fondo carecía de virtualidad el intento de hipotecar a futuro el ius variandi de la Administración, pactando no solo ya lo que el municipio debería incluir en el planeamiento, es decir la configuración y estructuración del mismo, sino la forma en que esto debería realizarse. De acuerdo a una reiterada jurisprudencia el ius variandi de la Administración es una potestad exclusiva e indeclinable, tendente a lograr la mejor ordenación urbana posible independientemente de los intereses particulares. Por ello tal acuerdo contractual más parecía un avance de

planeamiento que un contrato regulador de su, en aquel momento, futura ejecución.

En lo referente al Convenio que se firmó entre la Asociación de Propietarios, Finca la Cardosa y el Ayuntamiento de Valdeavero con fecha 22 de junio de 1996, se hace constar que en desarrollo del mismo se ha constituido la actual Entidad Urbanística de Conservación FINCA LA CARDOSA y que con la ayuda de un equipo técnico y jurídico contratado por esta se han llevado a cabo los trabajos necesarios para la depuración física y jurídica de las parcelas y edificaciones objeto del presente convenio.

En este proceso se ha puesto de manifiesto la conveniencia y oportunidad de establecer el sistema de actuación que concrete la equidistribución, es decir la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados mediante la ejecución material del planeamiento y determinación de cuotas de participación de cada parcela resultante, parcela que en todo caso será, con mínimos matices la originaria, ya que este tipo de parcelaciones, ilegales ab initio, no se pueden encajar en todos sus extremos dentro de los mecanismos y determinaciones típicos del sistema de Compensación, requiriéndose una interpretación específica de las Normas Urbanísticas, que como ya hemos señalado, la Ley 9/1995 de 28 de marzo sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid ampara en virtud de lo dispuesto en los arts. 74 al 77 ambos inclusive.

Dice la expresada Ley en el apartado 3.a) de su artículo 74 que los Convenios Urbanísticos que tengan por objeto *el establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir en todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley, el estatuto de aquella ejecución, siéndoles aplicable a terceros adquirentes de parcelas los compromisos asumidos por dichas personas.*

V.- La avanzada de la ejecución de las normas de Planeamiento y las dificultades encontradas en su desarrollo hacían necesario el celebrar un Convenio Urbanístico que cumpliendo con los requisitos exigidos en la repetida Ley 9/1995 sirviera de complemento normativo a las Normas Subsidiarias para así proceder con plena seguridad jurídica al desarrollarlo de estas, ello de conformidad con lo señalado en el art. 74 apartado 3.a) de la Ley, para así lograr dar viabilidad al cumplimiento de lo estipulado.

VI.- A la vista de todo lo expuesto y del interés recíproco de las partes firmantes, es el objetivo de las mismas el llevar a cabo las determinaciones y pactos propuestos en este Convenio Urbanístico con la máxima eficacia, rapidez y realismo aprovechando las peculiaridades innovadoras de esta Ley, tratando de dar cabida en ella a esta Urbanización claramente atípica, nacida de la ilegalidad lo cual obliga a apartarse de los cauces generales de la normativa vigente. La Ley

9/1995 de 28 de marzo de 1995, en una inteligente y sabia visión de futuro, hace una novedosa regulación en sus arts. 74 y ss. de los convenios urbanísticos, consciente el legislador de que en la actualidad la Administración no puede anclarse en rígidos sistemas de mandato y sanción actuando solo a través de decisiones unilaterales y ejecutorias que son insuficientes cuando se trata de polarizar las energías sociales en orden a la consecución de objetivos colectivos. Como dice un ilustre catedrático de Derecho Administrativo, "el acto unilateral asegura eficazmente la sumisión pero es incapaz de suscitar el entusiasmo y el deseo de colaboración".

A la vista de todo lo expuesto y del interés recíproco de las partes firmantes, y visto el mutuo deseo de iniciar esta nueva etapa en un escrupuloso respeto al principio general de buena fe, es por lo que los firmantes proclaman una manifiesta intención de armonizar sus relaciones con la transparencia necesaria para una normal convivencia dentro del municipio, y en tal sentido se pacta este CONVENIO URBANÍSTICO entre el Ayuntamiento de Valdeavero y la "Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa" siguiendo los principios de transparencia, publicidad y concurrencia..

### ESTIPULACIONES

**Primera.- *Ámbito y contenido.***- Los presentes acuerdos se configuran, por su naturaleza jurídico-administrativa y por los fines a los que atienden, como un Convenio Urbanístico que intenta, de conformidad con la Ley 9/1995 de Ordenación del Territorio, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, ejecutar las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Valdeavero aprobadas con fecha 29 de enero de 1996 en lo que hacen referencia a la UE-26 de la Finca la Cardosa, sin que de su cumplimiento resulte modificación o alteración del mismo, constituyendo dentro de su ámbito de actuación el Estatuto de su Ejecución, todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado a) del punto tercero del artículo 74 de la referida Ley.

**Segunda.- *Derogación expresa.***- Cualesquiera otros pactos o contratos celebrados entre el Ayuntamiento de Valdeavero y los parcelistas-propietarios de la Cardosa referidos a la Unidad de Ejecución UE-26 expuesta, firmados con anterioridad a este Convenio serán nulos en cuanto contradigan lo aquí expresado.

**Tercera.- *Capacidad de obrar y legitimación.***- La Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa es, a todos los efectos legales, operativa, tanto en lo que se refiere a sus propios actos internos como frente a terceros, habiéndose nombrado su Junta Rectora en la Asamblea Constituyente celebrada con fecha 4 de agosto de 1996, estando por tanto su presidente legitimado para actuar en representación de la Entidad. No obstante, habiendo recaído el cargo de Presidente en la misma persona que lo fue de la anterior Asociación, éste continúa

IPÁGINA 1

con poder actualizado para actuar y asumir responsabilidades en nombre de aquella hasta su total extinción.

Son atribuibles a los órganos rectores de la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa, (en adelante EUCFC), los mismos efectos que la legalidad vigente atribuye a la Junta estatuida en el sistema de Compensación según los arts. 157 a 161 del TR de la Ley del Suelo y arts. 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Cuarta.- Objeto del Convenio.-** Es objeto del presente Convenio, dentro del marco del planeamiento municipal vigente, lo siguiente:

a.- La regularización de la situación preexistente en la Finca la Cardosa, desde sus inicios hasta el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, ello a través de la admisión de la realidad factica de lo edificado hasta el 30, de enero de 1.996, fecha de entrada en vigor de las referidas normas.

b.- La determinación de las condiciones que habrán de regir en la Urbanización a partir de la regulación normativa en el apartado anterior expuesta.

**Quinta.- Aplicación e interpretación de la normativa vigente a las parcelas prexistentes.** La normativa vigente será de aplicación a la situación prexistente de la urbanización de acuerdo a la interpretación y desarrollo que de la misma a continuación se expone:

a.- Parcelas ya existentes no edificadas de una superficie de 1.800 m2. o más. En ellas se permitirá la edificación en los terminos previstos en las NNSS de Valdeavero para nuevas parcelaciones.

b.- Parcelas ya existentes edificadas en las que tanto la parcela como la construcción cumplen los requisitos mínimos del Planeamiento para nuevas parcelaciones. Se procederá a su legalización sin más tramite dentro de las normas generales de legalización.

c.- Parcelas ya existentes no edificadas que con anterioridad a la entrada en vigor de las vigentes NNSS de Valdeavero tenían una superficie menor a 1.800 m2. y por tanto inferior a los mínimos exigibles en el Planeamiento para nuevas parcelaciones. Teniendo en cuenta que en su estado inicial las parcela minima era de 2.500 m2. es claro que las parcelas a que hace referencia este apartado han nacido de segregaciones de la parcela original. Estas parcelas, en tanto que "ya existentes", siempre que puedan demostrar el cumplimiento del requisito temporal expuesto, tienen concedido el derecho de edificación. Como prueba de la propiedad y superficie será exigible documento público, o privado en el que conste declaración jurada que de fe del estado de la parcela como autonoma al 30 de enero de 1.996.

10 PÁGINAS

A estos efectos, y salvo las que pudieren ser incluidas por aportación posterior de la documentación referida, las parcelas que han de figurar con el status de "ya existentes" son las que se reflejan en el plano adjunto que como anexo nº 1 forma parte integrante del presente Convenio.

d.- Parcelas ya existentes con una superficie mayor o menor de 1.800 m2. y edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de las vigentes NNSS de Valdevero que en cualquiera de sus formas no cumplan la normativa del Plancamiento para nuevas edificaciones y parcelaciones. Se entenderán como parcelas ya existentes y por tanto con derecho a serle concedida la licencia sobre construcciones y acreditación de su derecho de legalización por su adecuación a las normas urbanísticas. Se considerarán como edificaciones ya existentes todas aquellas que hayan sido certificadas por técnico competente como existentes con anterioridad a la reiterada fecha de aprobación definitiva de las NNSS de Valdevero, siempre que se destinen al uso de vivienda o sus complementarios, como garajes, anejos para aperos, etc., en condiciones de habitabilidad concordantes con las presentes normas y las sectoriales aplicables.

Las certificaciones sobre condiciones, usos y antigüedad de las construcciones serán debidamente acreditadas por los técnicos competentes, adjuntándose los informes obtenidos a este Convenio. Todo ello a salvo de aquellas que, debidamente justificadas pudieren incluirse con posterioridad en función de documento público o documento privado con declaración jurada sobre la antigüedad de lo edificado.

**Sexta.- Cesiones y Compensaciones.-** Las obligadas cesiones y compensaciones legalmente establecidas y convenientemente pactadas, lo serán conforme al siguiente Estatuto:

Cesión de los viales de la Urbanización

La cesión de los viales de la Urbanización al Municipio se realizará de manera individualizada por cada parcelista-propietario y mediante ficha realizada por el Técnico Director en la que conste la superficie a ceder la cual se elevará a escritura pública acreditativa en la que conste que los terrenos de viales se ceden en favor del Ayuntamiento de Valdevero pasando los mismos a ser de dominio y uso público. Esta formula de actuación ha sido propuesta al Registrador de la Propiedad y admitida a priori y en terminos generales, como valida.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios-parcelistas de sus obligaciones de cesión de viales, pago de compensaciones, pago de licencias de edificación o cualquier otro derivado de este proceso, acuerdan las partes que sean de aplicación los mecanismos de reacción previstos por la vigente Ley del Suelo en su arts. 158 a 160 y arts. 181 a 183 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo entenderse que lo dispuesto en estos para la Junta de Compensación lo será para la Entidad Urbanística de Conservación Finca La Cardosa. Además, a este respecto los firmantes acuerdan mantener una estrecha

colaboración de la que nacerían, de ser necesario todo tipo de acciones frente al propietario incumplidor.

En cuanto a la mecánica de actuación en la firma de las escrituras, esta se hará por grupos de parcelistas a los que se citará en notaría en día y hora determinados para la firma junto a representante o apoderado municipal.

Salvo prórroga debidamente señalada y pactada, el plazo para la formalización total de las cesiones antes referidas será de seis meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del presente convenio.

En la escritura de cesión deberá constar la cuota de participación de la parcela en los gastos comunes de la Urbanización.

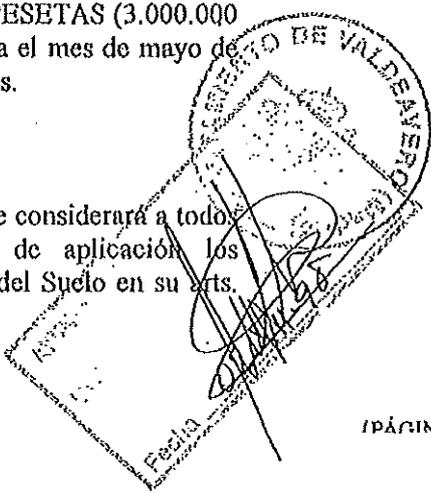
Las cuotas de participación de cada propietario-parcelista en los gastos comunes de la Urbanización se adjuntan como anexo número 3, que se considerará a todos los efectos como parte integrante e inseparable de este Convenio.

Cesión del aprovechamiento lucrativo y sus compensaciones.-

La forma de pago de los SESENTA MILLONES de pesetas importe de la compensación en metálico del aprovechamiento medio lucrativo, se realizará del modo siguiente:

- a) Seis millones de pesetas que la Corporación reconoce haber recibido como pago inicial mediante talón bancario.
- b) Dieciocho millones de pesetas (18.000.000 pts) pagados, con posterioridad al abono anterior, por la Asociación de Propietarios, hoy Entidad Urbanística de Conservación que la Corporación reconoce también haber recibido mediante seis transferencias bancarias de 3.000.000 de pts. cada una en fechas 9/9/1996; 1/10/1996; 25/10/1996; 17/1/1997; 3/2/1997; 2/4/1997.
- c) El resto de treinta y seis millones de pesetas (36.000.000 pts) se hará en sucesivos pagos mensuales de TRES MILLONES DE PESETAS (3.000.000 pts.) cada uno a partir del mes de junio de 1997 y hasta el mes de mayo de 1998. El aplazamiento estipulado no devengará intereses.

El impago de dos plazos consecutivos o tres alternos se considerará a todos los efectos incumplimiento, siendo en ese caso de aplicación los mecanismos de reacción previstos por la vigente Ley del Suelo en su arts.



158 a 160 y arts. 182 y 183 del Reglamento de Gestión Urbanística para el sistema de Compensación.

### Septima.- *Mecanismos de actuación*

#### Declaraciones de obra nueva

Se seguirán las normas generales establecidas en los arts. 208 de la Ley Hipotecaria, 308 del Reglamento Hipotecario y art. 37 de la Ley del Suelo de 1992 y demás disposiciones complementarias.

Las inscripciones registrales de las edificaciones se harán mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva a la que se acompañará certificado emitido por los técnicos competentes contratados para la realización de los trabajos en la Urbanización. El Ayuntamiento de Valdeavero se hace receptor en este acto de copia de los trabajos realizados por los técnicos contratados, es decir, planos de conjunto de la Urbanización, mediciones in situ de las parcelas, realización de fichas técnicas, estudio de viales, etc.

El certificado emitido por el Gabinete de Arquitectura acreditará que la obra está concluida.

Junto al certificado del arquitecto director de la obra se acompañará licencia de construcción emitida por el Municipio a cada propietario previo dictamen del Ayuntamiento de ser conforme a la ordenación urbanística.

Respecto a la gestión de las tramitaciones, el despacho jurídico de la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa es el actual depositario de todas las escrituras de propiedad de las parcelas por lo que la tramitación se hará a través del mismo que será el coordinador, junto con el gabinete técnico, de las actuaciones notariales y registrales.

#### Licencias de edificación.-

Tomado el acuerdo de cesión de los viales y libramiento de las certificaciones a que anteriormente se ha...hecho...referencia, y simultáneamente al pago compensatorio substitutivo de las cesiones, el Ayuntamiento adquiere el compromiso de dar comienzo de forma inmediata, es decir desde primeros de junio de 1997, a la emisión de licencias de obra referentes a las edificaciones integradas en las parcelas correspondientes a la Unidad de Ejecución U-26 en las condiciones que a continuación se establecen:

a.- *Legalización de las edificaciones.*- El Ayuntamiento de Valdeavero otorgará licencia de edificación a todas las construcciones existentes en la urbanización, en las condiciones y con las limitaciones en este Convenio acordadas. El expresado otorgamiento se efectuará en coordinación con el departamento jurídico de la EUCFC que será quien reciba directamente de manos del responsable municipal designado al efecto, el documento de otorgamiento de licencia. El departamento jurídico de la EUCFC una vez estudiada la viabilidad del otorgamiento y la no existencia de posibles

deudas del parcelista-propietario con la Entidad, procederá a dar curso a la expresada licencia junto a los demás documentos del expediente a los efectos de la propuesta legalización. A ello se unirá el correspondiente proyecto técnico de acuerdo a las normas establecidas por el Colegio de Arquitectos, y en los casos posibles mediante legalización simplificada prevista para este tipo de actuaciones (Acuerdo 84.196.I/14) del mismo Colegio. El incumplimiento por parte del municipio de la obligación adquirida de realizar la entrega de las licencias al departamento expuesto y en la forma indicada dará lugar a la extinción automática del derecho del municipio a utilizar, para cualquier circunstancia relativa a este contrato, la cautela prevista para el caso de incumplimiento y que hace referencia a la aplicación a la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa de los mecanismos de reacción previstos para la Junta de Compensación por la vigente Ley del Suelo en su arts. 158 a 160 y arts. 181 a 183 del Reglamento de Gestión Urbanística.

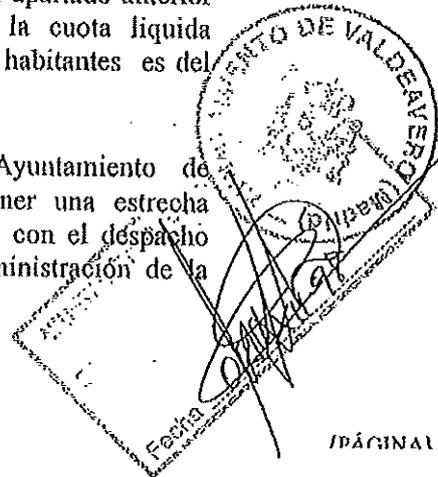
En cuanto al coste de la licencia de edificación, la base imponible del impuesto a de estimarse en función del coste estimado del proyecto valorado, ello según el art. 104 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. A este respecto, y por lo que se refiere al caso concreto, las peculiaridades de la Urbanización La Cardosa, hacen aconsejable el acudir a una valoración estimativa global por metro cuadrado en unas condiciones tales que no desvirtuando el total valor de lo construido, tampoco suponga una desigualdad insalvable respecto a los propietarios de los distintos tipos de obras realizadas.

Es por ello que los firmantes, en la representación que ostentan, acuerdan, valorar las construcciones de la Unidad de Ejecución UE-26, denominada "La Cardosa", en los siguientes términos:

*Base imponible a los efectos de licencia de edificación:* Valor del metro cuadrado de superficie habitable por vivienda, cualquiera que sea su superficie total: 46.000 pts / m<sup>2</sup>. Valor del metro cuadrado de garaje: 25.000 pts. / m<sup>2</sup>.

*Costes.-* El coste de la Licencia de Edificación será el establecido por el municipio a tal fin de acuerdo a lo señalado en los arts. 101 y ss. de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, que se concreta en el apartado anterior de esta cláusula. El coeficiente para el calculo de la cuota líquida establecido en este municipio, al ser de menos de 5.000 habitantes es del 2,40%..

**Octava.- Organización de las tramitaciones.-** El Ayuntamiento de Valdeavero y la EUCFC manifiestan su interés en mantener una estrecha colaboración y colaborar con el gabinete técnico designado, con el despacho jurídico de la Entidad Urbanística, y con la oficina de Administración de la Cardosa en todo lo necesario.



PÁGINA 1

A tal fin será creada una Oficina Gestora de Recepción de Documentos que estará ubicada en la oficinas administrativas de la Entidad Urbanística en la que los parcelistas deberán hacer su solicitud de legalización de viviendas y demás construcciones. Esta Oficina de tramitaciones tendrá unos días semanales determinados de apertura al público que en su momento se concretarán y estará perfectamente coordinada con el departamento técnico-administrativo del Ayuntamiento de Valdeavero que pondrá a disposición de la misma los recursos necesarios para su perfecto control y funcionamiento. La apertura de esta oficina será operativa a partir de la firma de este Convenio y su actividad tendrá una duración de seis meses. Se centralizará en ella la recepción de documentos para el desarrollo y legalización de cesiones y situaciones preexistentes, siendo además punto de confluencia y reunión de los técnicos para realizar conjuntamente cuantas visitas, reuniones y desplazamientos a parcelas se consideren oportunas en cumplimiento de los objetivos perseguidos. El coste que para el municipio supone la colaboración a este servicio y la aportación de recursos al mismo, se valdrá de común acuerdo en UN MILLÓN DE PESETAS pagaderas por mensualidades desde el mes siguiente a la entrada en vigor de este Convenio. La legalización de las viviendas se hará paulatinamente por grupos específicos, y para ello se desplazará a la Urbanización, si se considera necesario, el técnico responsable y un funcionario municipal para la identificación in situ de la construcción a los efectos oportunos. El funcionario municipal podrá delegar su actuación en el propio técnico.

Como ya se ha indicado, en el plazo de seis meses contados a partir de la firma de este Convenio deberán quedar legalizadas todas las edificaciones susceptibles de serlo.

**Novena.- Legalización de viviendas y parcelistas morosos.** Los beneficios que suponen la legalización no serán de aplicación a los parcelistas integrantes de la Entidad Urbanística, que no estén al corriente de pago de sus cuotas, tanto de mantenimiento, como cuotas extraordinarias que en su momento se libraron para el pago de obras y servicios en la Urbanización, pago de los servicios jurídicos y demás complementarios, así como el de consumo de agua, y por tanto anteriores o posteriores a la creación de la Entidad. Para el debido control la Junta Rectora emitirá certificaciones en las que constará permiso expreso para la legalización del vuelo y que el Ayuntamiento considerará vinculantes a los efectos señalados, de tal modo que no se iniciará ningún expediente sin el preceptivo informe favorable.

**Decima.- Trabajos técnicos realizados y legalización.-** Ambas partes firmantes están de acuerdo en reconocer, frente al freno y paralización de etapas anteriores, la eficacia del trabajo realizado por los equipos técnicos y jurídicos que han intervenido en esta última etapa del proceso de legalización, tanto por su entrega a un difícil trabajo como por la labor imaginativa e innovadora desarrollada en un proceso nuevo y atípico dentro del ámbito urbanístico.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE VALDEAVERO

Fecha: \_\_\_\_\_

Es por ello que los intervinientes declaran que seria del interés y del deseo común que los trabajos continuasen en la línea trazada, y seria tambien deseable, por tanto, que el equipo de arquitectos contratado por la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa, fuese quien realizase los informes y planos para la legalización. Ello parece razonable ya que este equipo ha sido quien ha realizado todos los trabajos de campo, tales como mediciones generales y de las parcelas, informes de situación y antigüedad de las edificaciones, etc. En atención a lo expuesto ambas partes declaran coincidir en las intenciones expuestas.

**Undecima.- Celebración y perfeccionamiento de este convenio.-** El presente documento, para su validez como instrumento en vía administrativa deberá someterse a lo prescrito en el procedimiento establecido en el artículo 75 de la ley 9/1995 de 28 de marzo sobre Ordenación del Territorio Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

**Duodécima.- Cumplimiento de los pactos.-** Como garantía para el cumplimiento del presente Convenio cada propietario-parcelista aporta su propiedad en suelo y vuelo al cumplimiento de la parte alicuota de las obligaciones en el mismo establecidas, respondiendo también del eventual incumplimiento la Entidad Urbanística de Conservación Finca la Cardosa, esta última con derecho a repetir contra el incumplidor.

De otra parte, y como garantía, el Ayuntamiento de Valdeavero afecta al cumplimiento de su obligación los recursos patrimoniales reflejados en el inventario municipal. Especialmente quedarán afectos los impuestos a satisfacer por los parcelistas-propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución firmante.

En todo caso, ante cualquier actuación a quienes pretendan denunciar irregularidades en el normal cumplimiento de este convenio les será exigible la previa práctica de un requerimiento fehaciente con expresión de los términos que considere incumplidos y confiriendo a la parte que corresponda un plazo de treinta días o el superior que proceda para la oportuna subsanación.

Queda así otorgado el presente Convenio Urbanístico, y como prueba de conformidad con el contenido del mismo, y en la representación que ostentan, ambas partes lo ratifican y firman por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento expresadas.

D. Juan Felix Sanz Garrido  
Alcalde- Presidente  
AYUNTAMIENTO  
CONSERVACION  
VALDEAVERO (MADRID)



D. Jose Manuel Cabrera Sanchez  
PRESIDENTE DE LA  
ENTIDAD URBANÍSTICA DE  
LA FINCA LA CARDOSA

