

Plan estratégico de recepción progresiva de urbanizaciones de Soto del Real

El presente plan tiene por objeto definir la situación actual, los objetivos, la planificación y las condiciones necesarias para acometer todo el proceso progresivo de recepción de las Entidades Urbanísticas de Conservación (denominadas como urbanizaciones) del municipio.

Una vez asistido a más de 30 asambleas vecinales, así como mantenido más de 100 reuniones de trabajo con representantes de las juntas de gestión de la mayoría de las urbanizaciones, es posible llevar a cabo un claro diagnóstico de la situación en la que se encuentran y los pasos que es necesario llevar a cabo para su recepción progresiva. De esta forma puede plantearse la fórmula más seria y eficaz para acometer esta profunda transformación del sistema de funcionamiento y relaciones que hasta la fecha han existido entre ayuntamiento y urbanizaciones.

1.- Situación actual

Soto del Real cuenta con 36 urbanizaciones en todo su término municipal. Se adjunta cuadro con los datos relativos a dichas urbanizaciones (superficie, viales, parcelas, empadronados, etc.).

Estas urbanizaciones están constituidas con diferentes figuras jurídico-administrativas: entidades urbanísticas, comunidades de propietarios, entes sin personalidad jurídica, etc.

La mayoría de estas figuras son las sucesoras de las antiguas juntas de compensación, constituidas por los dueños del suelo en el momento de desarrollo del sector urbanístico determinado. Estas figuras deberían haber tenido la mera función de llevar a cabo la ordenación concreta del sector y su urbanización. Una vez finalizado este proceso, y teniendo la urbanización finalizada y en perfectas condiciones, su fin debía ser la recepción por parte del ayuntamiento, de tal forma que éste asumiera las funciones que la Ley Reguladora de las bases del Régimen Local le establece.

No obstante, muchas de estas urbanizaciones han pasado por decenas de años de vida sin haberse llevado a cabo dicha recepción. Tanto es así, que en las propias normas subsidiarias se recoge para muchos de estos sectores que la competencia de conservación es de la urbanización, y no del ayuntamiento.

No haber impulsado el cierre ordenado de estos procesos ha provocado numerosos problemas y deficiencias que arrastramos hasta el día de hoy.

Los principales problemas que tenemos son los siguientes:

1. Falta de arreglos, reparaciones y correcta conservación en la mayoría de las urbanizaciones: aceras sin acabar o sin reponer, asfaltados en situación de abandono, incumplimiento de normativa de badenes, falta de mobiliario, incorrecta señalización, abandono de la red de saneamiento, etc.
2. Elevadísimos costes y dificultades para las urbanizaciones a la hora de llevar a cabo arreglos y reparaciones. Resulta muy complejo para una urbanización contratar una operación asfalto o reparaciones de aceras, entre otros casos. Los costes son muy elevados y las formas de pago muy limitativas. El ayuntamiento tiene mucho más

sencillo llevar a cabo procesos de contratación y conseguir mejores costes, plazos y garantías, gracias al volumen de contratación y a la solvencia de pago.

3. Injusta percepción para los vecinos de las urbanizaciones, que consideran que pagan una doble tributación: por un lado su contribución a tributos locales y por otro el pago a la comunidad o EUC de la urbanización.
4. Existe un completo desorden en relación a las cesiones obligatorias de suelo que las urbanizaciones debieron haber hecho al ayuntamiento en sus procesos de desarrollo. La normativa establece que cada nueva urbanización debe ceder una cantidad de suelo al ayuntamiento. Estas parcelas, en muchos casos, no se han cedido formalmente ni constan inscritas en catastro ni en el registro de la propiedad. Esta situación supone unas graves consecuencias desde el punto de vista patrimonial para el ayuntamiento y de seguridad jurídica para sus poseedores. Además, se producen numerosos conflictos en relación a los cobros del IBI al no estar claramente definida la propiedad de estos cientos de miles de metros cuadrados de suelo.
5. Actuaciones de particulares en aceras y zonas comunes que no obedecen a ningún criterio de ordenanza municipal.

El Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento con apoyo de otros servicios está llevando a cabo una ficha detallada de cada una de las urbanizaciones de Soto del Real en el que se incluye información sobre superficies de la urbanización y de las distintas categorías de figuras de planeamiento como zonas verdes; viviendas construidas y parcelas libres, Número total de viviendas permitido; grado de ocupación por empadronamiento a mes de diciembre, etc.... (Se adjunta una ficha tipo)

En la actualidad hay 8 urbanizaciones que ya forman parte del casco urbano: Desaceral, Los Alamos, Los Fresnos, Los Herrenes, Morillas, Rosario, Prado Real, San Pedro.

Hay convenios firmados con otras 3 urbanizaciones que pasarán a ser casco urbano en cuanto se ejecuten las actuaciones recogidas en el convenio: Viñas Sur (C/ Cobre), Vistareal, Prado Ciruelo. Existe un convenio parcial con Sotosierra.

Hay acuerdos previos para proceder a la recepción o existen negociaciones muy avanzadas con otras 6 urbanizaciones: Sierra Real, Prado Quintín, El Prado, Cerrillos, Villacorta, Jardín del Soto fases I, II y III y La Nava.

2.- Misión del plan

Este plan pretende transformar la situación en la que se encuentran las urbanizaciones en su relación con el ayuntamiento y llevar a cabo mediante la colaboración ayuntamiento-urbanizaciones las reparaciones y actuaciones que éstas necesitan para poder ser recepcionadas, resolviendo además las situaciones de irregularidad o inseguridad jurídica que se producen.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Considerando que quedan pendientes de ejecutar unas obras que afectan a las aceras y los viales en las que el Ayuntamiento tiene la consideración de interesado, por la ulterior recepción de la que será objeto la urbanización, es por lo que el Ayuntamiento participará en su ejecución mediante los convenios de colaboración que se propongan y se suscriban al amparo de lo consagrado en el artículo 88 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, teniendo como finalidad el arbitrar un mecanismo eficaz que posibilite la ejecución de las obras para la recepción posterior de las mismas.

También es interesante considerar que en diferentes urbanizaciones existen parcelas en situación legal y calificación urbanística poco clara, o que se desconoce la titularidad de las mismas y sus propietarios. También existen dudas en algunos casos sobre el proceso de cesión obligatoria al ayuntamiento de estas parcelas. Se considera fundamental que el proceso de recepción pueda servir para aclarar estas situaciones y dar seguridad jurídica a estas anomalías legales.

3.- Objetivos del Plan

La puesta en marcha de este plan persigue conseguir una serie de objetivos que minimicen las deficiencias que existen actualmente, además de aprovechar algunas ventajas estratégicas.

1. **Aprovechar las economías de escala de la contratación municipal.** Gracias a la puesta en marcha de este plan se llevan a cabo grandes contrataciones públicas que permiten conseguir la realización de obras, trabajos y compras a unos precios muy competitivos. De esta forma los intereses comunes (ayuntamiento y urbanizaciones) obtienen un beneficio y un ahorro evidente.
2. **Permitir una coordinación en las actuaciones y obras del municipio.** Gracias a la aplicación de este sistema todas las obras de mejora y mantenimiento se realizan de forma coordinada por el ayuntamiento y no cada urbanización por su cuenta, ahorrando molestias y desorden al conjunto de vecinos.
3. **La puesta en marcha de este plan consigue el objetivo de cumplir la normativa.** El ayuntamiento asume, una vez entregadas en condiciones las urbanizaciones, las funciones que la legislación le encomienda. Además, de forma colateral se consigue el cumplimiento de otras normativas sectoriales, como las de instalaciones eléctricas o la de colocación de badenes.
4. **Mejorar la igualdad en el municipio.** Gracias a esta estrategia global se consigue minorar las diferencias existentes en el estado y mantenimiento de las diferentes urbanizaciones. Este objetivo se consigue haciendo que cada urbanización aporte lo que le corresponde en justicia sin discriminar en la colaboración municipal, sino aportando el apoyo del ayuntamiento precisamente a las urbanizaciones que están dispuestas a aportar para llevar a cabo las mejoras que necesitan para ser recepcionadas.
5. **Mejor uso de infraestructuras del municipio.** Gracias a la puesta en marcha de este plan se pretende conseguir un uso mucho más ordenado en concreto de los puntos de recogida de podas, que suponen un importantísimo coste a todos los vecinos del municipio. Por otro lado existen numerosas infraestructuras deportivas de las urbanizaciones que se encuentran en situación de práctico abandono y que gracias a este plan pueden arreglarse y ponerse a disposición del uso general de los vecinos.

6. **Mejorar el pueblo facilitando que se arreglen viales, aceras y otros elementos que llevan muchos años en malas condiciones.** Este plan pretende acometer de forma directa actuaciones de reparación y construcción de aceras, asfaltado de viales, parcheado, etc.
7. **Ordenación de situaciones de propiedad sobre parcelas de las urbanizaciones.** Uno de los elementos a incluir en la negociación y cierre de acuerdos con las urbanizaciones es la formalización e inscripción de las cesiones obligatorias de parcelas que corresponde al ayuntamiento y que se encuentran en situación jurídica indeterminada.
8. **Ahorrar en el futuro costes a los vecinos de las urbanizaciones.** Una vez acordada la recepción de cada urbanización los vecinos que pertenezcan a cada una de ellas estarán exentos del pago de los servicios de mantenimiento y conservación, suponiendo un importante ahorro de costes, que asumirá el ayuntamiento a un precio bastante menor gracias a las economías de escala de contratación colectiva.

4.- Modelos de recepción

La idea es poder ir alcanzando progresivamente acuerdos que recojan expresamente el compromiso por parte del ayuntamiento de asumir los servicios concretos de gestión y mantenimiento de viales y zonas verdes de cada urbanización. Para ello las urbanizaciones deberán entregar las zonas comunes en buen estado de conservación. En los casos que dicho estado no sea el apropiado, el acuerdo de recepción tendrá como objetivo llevar a cabo las actuaciones necesarias para dejarlas en buenas condiciones y podrá incluir la colaboración del ayuntamiento en la subsanación de las deficiencias detectadas según un modelo general de colaboración.

De la experiencia acumulada en este pasado año se han identificado cuatro posibles modelos de tipos de convenios que se pueden plantear:

1. Urbanizaciones que se encuentran en buen estado de conservación y solo requieren actuaciones muy puntuales. En estos casos las obras necesarias se llevarán a cabo por parte del ayuntamiento con los siguientes costes a cargo de la urbanización:
 - a. Aceras en zona pública con sustitución de bordillo a 25 euros/m²
 - b. Acera en zona pública manteniendo el bordillo a 15 euros/m²
 - c. Aceras en zona privada con sustitución de bordillo a 35 euros/m²
 - d. Aceras en zona privada sin sustitución de bordillo a 25 euros/m²
2. Urbanizaciones que requieren una actuación global e importante de mejora de aceras, viales y otros equipamientos. Se firma un acuerdo global de actuación entre la entidad urbanística de conservación y el ayuntamiento para la mejora de estas instalaciones que pueden llegar a cubrir el 25% de la inversión requerida. Teniendo en consideración la baja que pudiera tener la obra en el concurso respectivo.
3. Urbanizaciones con necesidades de mejora específica en viales o infraestructuras pero que la mayoría de los vecinos tienen sus aceras en buen estado de conservación. En este caso el convenio de recepción recoge las actuaciones a realizar en las zonas comunes (según los modelos 1 o 2), siendo responsabilidad de cada propietario el realizar las obras de mejora de las aceras de las fachadas de sus parcelas según la ordenanza de aceras que serán aprobadas en próximos plenos por el ayuntamiento y los acuerdos de plazos que se estipulen en el convenio.

4. Aquellas urbanizaciones que desean mantener la gestión y conservación de algunas zonas comunes públicas o prestar un servicio de mantenimiento de los viales o zonas verdes mayor que el ofrecido por el ayuntamiento. En estos casos se procederá para la recepción según los modelos anteriores y se incluirá en el convenio que el ayuntamiento reconoce y autoriza las tareas de mantenimiento que asuma dicha urbanización.
5. Actuaciones puntuales: Se podrán establecer convenios parciales y transitorios, tal como ya se ha realizado en algunos casos, para ir llevando a cabo actuaciones puntuales que permitan a las urbanizaciones hacer frente de forma progresiva las obras de mejoras de los viales, aceras o instalaciones que son necesario acometer. Todo ello como paso previo a la recepción definitiva de la EUC y aplicando los modelos anteriormente definidos.

5.- Condiciones de recepción

Para poder proceder a la firma de un acuerdo de recepción es preciso que la urbanización se “entregue” en condiciones adecuadas, no pudiendo el ayuntamiento asumir una urbanización en malas condiciones de mantenimiento y conservación. El propio acuerdo puede incluir la forma y plazos en la que se llevarán a cabo las actuaciones de arreglo y reparación que permitan a la urbanización estar en condiciones de dicha recepción.

Con anterioridad a la firma del acuerdo los servicios técnicos municipales emitirán un informe en el que se especifiquen las obras de mejora de las aceras y viarios que se encuentren pendientes de llevar a cabo para su posible recepción, así como una estimación económica del coste necesario para llevarla a cabo.

La priorización de los convenios con las distintas urbanizaciones se llevara a cabo en función del inicio de los procesos de negociación y atendiendo a la complejidad de las actuaciones a llevar a cabo y sobre todo en relación con actuaciones previas de acometida de agua o red de alcantarillado. En todo caso es muy importante señalar que participar en los procesos de recepción es una decisión absolutamente voluntaria de cada urbanización, pudiendo optar cada una de ellas por continuar con el sistema actual de reparto de competencias o acceder a alguno de los modelos planteados en el apartado anterior.

6.- Recepción formal de las obras de urbanización y cesión de los servicios de mantenimiento y conservación:

De conformidad con lo señalado en el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la recepción formal de las obras se levantará un acta, que será firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución, así como el presidente de la EUCC y el Alcalde o el Concejales en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

En el momento de la recepción las obras deberán encontrarse en buen estado y deberán haber sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto.

Una vez sea levantada el correspondiente acta, en caso de que fuera necesario se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de la misma, a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria, todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

A partir del momento de la recepción expresa establecida en los párrafos anteriores, la prestación de los servicios de mantenimiento y conservación de aceras, viales, mobiliario urbano, señalización, saneamiento, alumbrado, zonas verdes y espacios libres serán por cuenta del Ayuntamiento.

En el momento de realizarse futuras modificaciones de las normas subsidiarias o la realización de un Plan General de ordenación Urbana, estas nuevas circunstancias quedarán reflejadas en las nuevas fichas urbanísticas de la EUCC.

7.- Servidumbre de saneamiento

Algunas de las urbanizaciones del municipio cuentan con redes de suministro de agua o alcantarillado generales que pasan por parcelas privadas. Por este motivo, en los acuerdos de recepción se incluye un apartado que garantice el mantenimiento de estas redes. Concretamente se especifica que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y siguientes Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, las parcelas privadas por las que transcurran redes de servicios de suministro de aguas o saneamiento, se ven afectadas por dicha servidumbre, lo que supone que deberán en todo caso permitir el acceso cuando fuese necesario para llevar a cabo reparaciones de cualquier tipo. El ayuntamiento elaborará una ordenanza específica que definirá con más detalle los procedimientos y formas de actuar en estas situaciones.

8.- Disolución de la Entidad urbanística de Conservación.

De conformidad con lo previsto Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística en relación con la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la EUCC procederá a su disolución una vez realizado el proceso de recepción.

Dicha disolución se tramitará de conformidad con la normativa referenciada en el apartado anterior y se inscribirá en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid, todo ello de conformidad con la Resolución de 9 de diciembre de 2009, por la que se habilita al Registro Telemático de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para la realización de trámites telemáticos durante la tramitación de los expedientes correspondientes a diversos procedimientos, y la Resolución de 29 de abril de 2010, por la que se rectifican los errores materiales advertidos en el impreso de solicitud de Registro de Entidades Urbanísticas.

Las cuotas pendientes de satisfacer en ese momento, por los vecinos, serán exigibles por el Ayuntamiento mediante vía de apremio, conforme al artículo 137 de la Ley 9/2001 del Suelo de

la Comunidad de Madrid. Estas cantidades se descontarán de los importes a pagar por la urbanización de acuerdo a lo estipulado por cada convenio.

Los activos inmobiliarios (casetas de herramientas, recintos de poda, etc.) o mobiliarios (parques de juegos, bancos, papeleras etc...) afectos a la urbanización de los que sea titular la propia EUCC una vez acordada su disolución, serán objeto de cesión y traspaso al Ayuntamiento de Soto del Real, si así queda establecido en el convenio de recepción entre las partes. Por el contrario, si hubiera bienes inmuebles no afectos a la urbanización de los que fueren titulares la EUCC, una vez que se hubiere disuelto esta, los propietarios deberán de constituirse en Comunidad de Propietarios, para ostentar la titularidad en aquellos casos en los que cuenten con zonas comunes privativas, tales como piscinas, zonas deportivas, etc...

9.- Forma de Pago de las aportaciones de la urbanización:

La urbanización llevará a cabo el pago del importe acordado en las condiciones que se establezcan en el propio acuerdo. Podrán aplazarse dichos pagos en varios ejercicios según quede recogido en el documento de recepción.

La obligación de realizar el pago será de la entidad urbanística, y no de los propietarios individuales de la misma. En caso de que algún miembro de la urbanización no asuma sus obligaciones con ésta, la urbanización podrá derivar esos derechos de cobro al ayuntamiento para proceder al cobro por vía de apremio.

10.- Presupuestos municipales necesarios para asumir estos compromisos

Para poder llevar a cabo este proceso de recepción progresiva de las urbanizaciones es muy importante analizar la condición presupuestaria municipal.

No existe un presupuesto fijo necesario para la recepción de las urbanizaciones. La velocidad y el grado de intensidad de estos procesos de recepción dependerán tanto del presupuesto anual asignado a este capítulo por el ayuntamiento, como del interés de las urbanizaciones en ser recepcionadas. Concretamente en 2016 se destinó a la nueva partida de "obras, infraestructuras y urbanizaciones" la cantidad de 900.000 euros (un 13% del presupuesto total), lo que permitió asumir importantes compromisos en esta materia. Una cantidad similar se pretende mantener en años sucesivos para poder seguir con los procesos de recepción.

Por otro lado, es fundamental la partida destinada a servicios de jardinería, ya que uno de los importantes servicios a asumir es el mantenimiento de las zonas verdes cuya gestión se ceda al ayuntamiento. En el caso de que fueran recepcionadas todas las zonas verdes de las urbanizaciones (unos 500.000 m²) el coste anual de mantenimiento se incrementaría a un mínimo de 50.000 euros años (considerando solo un desbroce y limpieza anual). Cantidad que se podría elevar hasta los 100.000 euros si se incluyen otras tareas adicionales de mantenimiento más continuo de las zonas verdes.

Otra de las partidas que se deberían ampliar es la relativa a la limpieza de las calles que han sido recepcionadas. Recientemente se ha adjudicado el contrato de limpieza a la empresa Recolte que ha realizado una oferta de limpieza extra de calles a 75 euros y 15 euros por km lineal por limpieza extra con barredora y eliminación de hierbas en los bordillos de las aceras. El aumentar

la limpieza de los 90 kms de calles de las urbanizaciones (45 por dos aceras) de 1 a 2 veces por mes utilizando barredora más la eliminación de las hierbas del borde de las aceras tendría un incremento del contrato de unos 8.100 euros anuales. Si además incluimos una limpieza con apoyo manual de aceras al mes esta cantidad se debería ampliar con otros 30.000 euros anuales. Si bien este apoyo manual solo sería necesario para los meses de invierno en los que las calles tienen presencia de hojas.

Es decir la recepción de todas las urbanizaciones del municipio implicaría un incremento máximo de los presupuestos anuales del municipio de 58.000 euros en el servicio más básico y de 135.000 en otro escenario de servicios más completos.

Lógicamente estas cantidades se irían incorporando progresivamente según se vayan sumando las urbanizaciones al casco urbano y a su vez se va reduciendo la partida de apoyo a las obras de acondicionamiento de las urbanizaciones para ser recepcionadas. Para poder planificar los presupuestos municipales anuales la fecha de recepción formal de las urbanizaciones será a 1 de enero del año siguiente a la firma del acuerdo.

En función del número de urbanizaciones que finalmente deseen ser recepcionadas estas partidas serán de cuantía menor o podrían adoptarse decisiones para incrementar la intensidad de los servicios que se prestan.

Hay que tener en cuenta que la recepción se produce una vez puesta en condiciones la urbanización (o asumidos los compromisos de cómo llegar a esa situación). Es por ello que el ayuntamiento únicamente aporta la ayuda inicial a la puesta en condiciones y posteriormente el mantenimiento y conservación a lo largo de los años.

La clave estratégica fundamental es que las actuaciones que se lleven a cabo previas a la recepción sean de calidad suficiente para que la inversión necesaria en mantenimiento sea ajustada y no suponga un grave perjuicio al presupuesto municipal.

Como complemento a estas cantidades sería necesario incorporar los costes de reposición de aceras y viales. El coste de sustitución de 1 km de calzada por unos 6 metros de anchura a unos 10 euros m² da una estimación de un coste de 60.000 euros por Km de vial. Para las aceras una estimación similar para 1 km de acera por 3 metros de anchura (de ambos lados de la calzada) por 30 euros m² da una cantidad de 90.000 euros por Km de aceras. El coste de reposición total de acera y asfaltado por km sería de 150.000 euros.

Se estima que las aceras tienen una duración de 60 años y el asfaltado de unos 30. Se debería reponer del orden de 1 Km de aceras y 2 kms de asfalto al año. Es decir, que se necesitaría un presupuesto anual estimado de unos 210.000 euros para la conservación y mantenimiento de los viales del municipio. Cantidad a incorporar en presupuestos una vez que se hay producido la recepción definitiva de las urbanizaciones.

11.- Planificación

Este plan recoge las siguientes fases:

- Primera fase: Ofrecimiento de los acuerdos de recepción a las urbanizaciones con predisposición a llevar a cabo dichas recepciones.

- Segunda fase: Una vez expresada la disposición de cada urbanización a participar en este proceso se constituirá una comisión de seguimiento que llevará a cabo el proceso de negociación de cada acuerdo puntual, detallando las condiciones y las actuaciones a acometer. Se prevé un plazo de tres meses a un año de negociación con cada urbanización. Este plazo podrá ampliarse por mutuo acuerdo de las partes.
- Tercera fase: Los acuerdos quedarán recogidos en un documento de convenio de recepción que deberá ser aprobado por mayoría de los vecinos participantes en la Asamblea de la urbanización respectiva. Tras lo cual será presentado para su aprobación por el pleno del ayuntamiento. Una vez sometido a estos dos procedimientos se firmará por los representantes legales de ambas instituciones.
- Cuarta fase: Puesta en marcha y ejecución de los acuerdos alcanzados. Dichos acuerdos se ejecutarán en función de las fechas concretas que queden recogidas en el propio documento de convenio.