

**Dedicado a todos los que trabajan**

X todos los meses que trabajas  
X todos los días de mes  
X todo lo que tienes que hacer y X mucho más

**CONTRATOFIBRE EMPRESAS**

Con 555 + 055  
**2 149€**  
al año

**amóna**  
empresas

**3**  
cents. €/min

San Juan de la Cruz, 17  
50006 ZARAGOZA  
Tel. 976 55 45 37  
Fax 976 56 95 72

Tomás Bretón, 26  
50008 ZARAGOZA  
Tel. y Fax 976 39 26 21

Miguel Sarvel, 24  
50008 ZARAGOZA  
Tel. 976 13 36 13  
Fax 976 13 35 21

## TABLÓN MUNICIPAL



### Servicio Jurídico de Gestión Urbanística

La M.I. Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el 24 de enero de 2003, ha acordado lo siguiente:

**PRIMERO.** Aprobar con carácter inicial los proyectos de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº 2 del Área de Intervención "Entorno del Pabellón Príncipe Felipe" Área G-11/16-1, a solicitud de D. Javier Ibañez Bustamante, cónsul secretario de la Asociación de propietarios del sector 16.1 de Zaragoza, sociedad civil jurídica (Expte. 257.187/02), advirtiéndole que, con carácter previo a la aprobación definitiva deberán cumplimentarse las siguientes prescripciones:

- En relación con los Estatutos:
  - Por lo que respecta a la denominación de la entidad deberá completarse en el sentido de indicar que se trata de la "JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN ENTORNO DEL PABELLÓN PRÍNCIPE FELIPE (ÁREA G-11/16-1)".
  - En el artículo 2 se deberá explicitar que podrá encargarse la formación de los planos de replanteación y de urbanización, así como cualquier otro instrumento de gestión urbanística que pudiera resultar necesario o conveniente.
  - Habiendo cuenta que la tramitación de la concesión de licencias de obras es materia regulada y que lo expuesto en el apartado tercero del artículo 7, supone una carga innecesaria al Ayuntamiento, deberán sustituirse los términos "dará" y "exigirá" por los de "podrá dar" y "podrá exigir". Deberá suprimirse el último párrafo del apartado tercero del artículo 7, puesto que en las Bases y Estatutos no pueden imponerse obligaciones contrarias a las leyes urbanísticas ni mayores obligaciones, requisitos o autorizaciones que las exigidas por las Normas. En este sentido se pronuncia la Sala del Tribunal Supremo en sentencia de 31 de enero de 1994 (RJ 1994/227).
  - Modificar el artículo 14, apartado 4, dado que supeditar el derecho a la edificación al hecho de estar al corriente en el pago de sus aportaciones económicas, se constituye una obligación no exigida por las normas, como ya se ha indicado anteriormente.
  - Se deberá fundamentar legalmente, el último punto del apartado segundo del artículo 16 y de no ser así, suprimirlo.
  - Se deberá completar el art. 18 en su último punto indicando que si el Consejo no convocara la Asamblea, la urbanización será cursada por el Ayuntamiento, a instancia de los solicitantes.
  - En el artículo 21 apartado 4, se deberá incluir la atribución de interpretar los estatutos, resolviendo las dudas que pueda suscitar su aplicación.
  - El contenido de las actas a levantar de los sesiones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, recogido en el apartado segundo del art. 23, deberá adecuarse a lo previsto en el art. 27 de la ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
  - En el artículo 26 relativo a las convocatorias, se añadirá que en los que sean relativas a la aprobación de alguna documentación, o require su estudio, se indicará el lugar y horas de consulto en que se halla a disposición de los socios.
  - Completar el art. 38 indicando que además de lo expuesto, los acuerdos de los órganos de gestión y administración serán obligativos siempre que no precisen una autorización ulterior de los órganos urbanísticos.
  - En el artículo 39 apartado 1, deberá especificarse que se trata del recurso de alzada previsto en el art. 184 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- En relación con las Bases de Actuación:
  - Se dará cumplimiento a las prescripciones derivadas del informe técnico que se transcriben a continuación:
    - La superficie de la unidad de ejecución, así como el de los sistemas generados ordenados que figuran en la Base "II-Ambio", son diferentes que los contenidos en el Convenio Urbanístico; y tanto en un documento como en el otro se ha establecido que "todas las superficies quedan sujetas a su replanteación y/o ajuste mediante los instrumentos o instrumentos de ejecución". Aunque las superficies se puedan ajustar en el proyecto de replanteación a favor de lo establecido en el convenio urbanístico, resulta oportuno que las bases de actuación definitivas califiquen, también en este aspecto, con el convenio.
    - En el apartado tercero de la Base III, se dice que: "Para el cálculo del aprovechamiento medio se ha considerado por el Plan que el metro cuadrado edificable de vivienda protegida (32% de la total edificabilidad) se le aplica un coeficiente de ponderación de 0,5, cuando realmente el porcentaje de vivienda protegida es el 32% de la superficie edificable residencial. Es un error en el texto escrito, que sin embargo no se ha corregido, en las operaciones aritméticas de cálculo. Deberá subsanarse el error en el texto escrito detectado en esta base.

- Las Bases "IV. Convenio de Gestión Urbanística y XI. Costeamiento de la urbanización", resultan afectados, en su redacción actual, por el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento, por lo que el texto definitivo de las bases de actuación debe ajustarse al convenio urbanístico.
- La Base IX, al referirse al Pabellón Príncipe Felipe, que subsiste que las ordenanzas vinculadas al Pabellón Príncipe Felipe participarán en el costeamiento de la urbanización de la unidad con arreglo a su cuota de participación deberá adecuarse a lo establecido en el convenio urbanístico, en el sentido de que el Ayuntamiento por su parte, no participará en coste de urbanización alguna.
- Deberán incluirse unas bases que hagan referencia a:
  - Procedimiento para controlar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación, recogiendo las determinaciones establecidas en el art. 176.3 del R.G.U.
  - Reglas para valorar las inmuebles que se construyan cuando la Junta está facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta o licitación para el mismo.
  - Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

2º. Se dará cumplimiento a las prescripciones derivadas del informe jurídico, que se transcriben a continuación:

- La Base V en su apartado 3, deberá adecuarse a lo dispuesto en el art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Se modificará el error de transcripción observado en la Base VII apartado 1; sustituyendo "su importe se satisficó al titular" por el de "su importe se satisficó al titular".
- En la Base VIII apartado 3.3 se especificará que se trata de parcela mínima edificable.
- Se modificará en la Base VIII apartado 3.1 la expresión "tercio por la de otros usos, de acuerdo con lo señalado en la ficha del Plan General".
- En la Base VIII apartado 3.1, dado que el aprovechamiento turístico concertado se adjudicará en una segunda fase y para cuya resolución no se establece plazo, deberá justificarse la adjudicación a la Junta de Compensación de este aprovechamiento turístico concertado y criterios de distribución o adjudicación que se seguirán entre sus miembros, puesto que según el art. 147.3 del R.G.U. las bases daban contenido las reglas de adjudicación de las parcelas resultantes.
- Deberán incluirse unas bases que hagan referencia a:
  - Supuestos de expropiación.
  - Las críticas de valoración de las líneas o expropiación.
  - Tratamiento de las edificaciones, instalaciones y plantaciones existentes.
  - Criterios de valoración de los elementos indemnizables.
  - Existencia de campos reales.
  - Existencia de servidumbres prediales y arrendamientos.
  - Ruizos para la incorporación de empresas urbanizadoras.
  - Plazos y formas de pago de las cuotas.
  - Enajenación y gravamen de terrenos por la Junta.
  - Atribución real de los terrenos.
  - Bienes de uso y dominio público existentes.
  - Conservación de la urbanización.
- Deberá adecuarse el apartado tercero de la Base X, dado que el convenio de que se habla en la misma, ya ha sido firmado por el Ayuntamiento con fecha 3 de octubre de 2002.
- Deberá suprimirse el apartado 1º de la Base XIII dado que no podrán establecerse otros motivos de expropiación que los expresamente previstos en la ley de Expropiación Forzosa.
- Deberán incorporarse las estipulaciones del convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con fecha 3 de octubre de 2002, que no estuvieron recogidas en las Bases.

**SEGUNDA.** Someter el expediente a información pública durante el plazo de treinta días hábiles, mediante publicación del acuerdo y todo ingreso de las bases y estatutos en el BOP de Zaragoza y notificación individualizada a todos los propietarios y demás interesados afectados por el sistema de actuación, en los términos previstos en el art. 161.3 y 162 del Reglamento de Gestión Urbanística de aplicación supletoria, y art. 139 en relación con el art. 61 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

**TERCERA.** Requerir el promotor del expediente que aporte relación de propietarios, y demás interesados con su domicilio, incluidos en el ámbito del convenio urbanístico aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Asimismo se recibirá del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda relación de propietarios que fuera de los recogidos en el convenio urbanístico deban en su caso recibir su aprovechamiento en la unidad de ejecución nº 2 del Área G-11-16/1.

**CUARTA.** Transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2º de este acuerdo, o la vista de lo que resulte del trámite de información pública y de los informes técnicos prescriptivos se acordará lo que legalmente proceda respecto a la aprobación definitiva.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

El Secretario General, P.D.

El Vicesecretario General, Luis Jiménez Abad

En el Ayuntamiento está en funcionamiento el servicio de pago de recibos por teléfono mediante VISA 976 72 11 15 para deudas en periodo voluntario de pago y 976 40 97 30 para deudas en periodo ejecutivo

**NO DES LA ESPALDA A LOS PROBLEMAS**  
de las personas mayores  
**¡PARTICIPA CON NOSOTROS!**  
VOLUNTARIADO EN GERIATRÍA • Teléfono 976 377 969

# El "cliente misterioso" gana adeptos en la franquicia

El Salón de Barcelona empleará este sistema para fomentar el buen hacer de las enseñanzas que participarán en el certamen anual

ZARAGOZA. Una persona acude al establecimiento sin identificarse para ver si funciona bien. Después, realiza un informe sobre lo que ha visto. Es el "cliente misterioso", un sistema de control de calidad que cada vez se utiliza más en el sector servicios, particularmente en el mundo de la franquicia. Una práctica que los organizadores del Salón de la Franquicia de Barcelona (BNF, Barcelona Negocios & Franquicias) aplicarán entre los expositores del certamen, que tendrá lugar en la Fira de la Ciudad Condal entre el 24 y el 26 de este mes.

Francisco Martín Frías, presidente del BNF y director general de la cadena de franquicias de mensajería MRW, habló con ilusión de la tercera edición de un Salón que se consolida y que gana año a año en actuaciones innovadoras. 150 marcas de franquiciadores, consultores y otras empresas vinculadas a este sistema comercial participarán en el certamen, en el que se prevé recibir a unos 18.000 visitantes. Entre los expositores hay nombres propios aragoneses: Foticos, Recycling System y los hermanos Berdejo (Jaime y Angeles), impulsores del grupo Restmon (Cantina Mariachi, Pasta City, Rock & Ribs, etc.).

**Novedades del BNF.** El BNF 2003 viene con importantes novedades, entre ellas la celebración del primer Forum Mediterráneo de la Franquicia, destinado a entre otras cosas, pro-

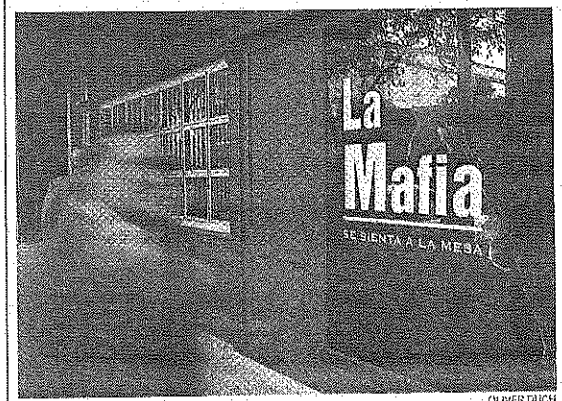
moover la expansión de enseñanzas españolas en países del sur de la cuenca mediterránea. La creación de un área de proveedores y dos premios a expositores son, también, otras acciones destacadas.

Entre los citados premios estará el que se dé a la empresa expositora que mejor se comporte ante los "clientes misteriosos" enviados por la consultora especializada SGS Lodge Service, patrocinadora del galardón. Entre los baremos objetivos para concederlos estarán el trato, la empatía, la atención dispensada al visitante y, en definitiva, precisa la organización, la actitud mostrada por los empleados.

El "misterioso shopper" -que puede ser encarnado por una anciana, una persona joven o cualquier individuo, recordó Martín Frías- es una práctica que va en aumento en el mundo de la franquicia. Una herramienta que obliga muchas veces a los franquiciados a no bajar nunca la guardia. Actuar con diligencia. Ser eficaz. La Cámara de Comercio de Zaragoza ha hecho uso de esta práctica para valorar la situación del pequeño comercio de la ciudad.

**Un sistema con salud.** El Salón de la Franquicia barcelonés de este año cuenta con 4.000 metros cuadrados netos de exposición. En él estarán enseñadas de todo tipo de sectores, desde las agencias de viajes hasta las tintorerías, pasando por la hostelería, la moda y la joyería. Y es que el sistema franquiciador goza de una excelente salud y puede ser -en un momento de incertidumbre, destacó Martín Frías- una manera de entrar en el mundo empresarial con más garantías. Aragón cuenta con más de 20 franquiciadores consolidados.

L. H. M.



## Un nuevo franquiciador aragonés

Tres años después de haber probado el concepto de negocio en dos restaurantes propios, "La Mafía se sienta a la mesa" irrumpe en el mundo de la franquicia tras recibir asesoramiento de la consultora especializada Barbadiño & Asociados. Pablo Mariñosa, Javier Floristán y Eduardo Sorolla encabezan esta empresa aragonesa de restaurantes de comida italiana, española y mediterránea. Las zonas prioritarias para la implantación de la franquicia son el norte y centro de España, en ciudades con una población mínima de 100.000 habitantes. En la foto, uno de sus establecimientos.