



PERMUTA DE SUELO POR DEERCHO DE SUPERFICIE

Otorgantes: SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA,
S.L.U

y A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA

Copia para: SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA,
S.L.U.

Protocolo nº 1.780

De fecha 05-12-2025

Teresa Cruz Gisbert
Notario

Paseo Independencia, 24 - 26, Plta. 7ª, Ofic. 4 - Tel. 976 796 386 - Fax 976 796 405
50004 - ZARAGOZA



Día _____

Núm. _____



IW4683038

03/2025



NOTARIA
Teresa Cruz Gisbert
N.I.F. 21.624.174-B
P. Independencia, 24-26, pl. 7º, of. 4
Tel. 976 79 63 66 - Fax: 976 79 64 05
50004 ZARAGOZA

-----NUMERO-----

----- MIL SETECIENTOS OCHENTA -----

En Zaragoza, mi residencia, a cinco de Diciembre de
dos mil veinticinco. -----

Ante mí, TERESA CRUZ GISBERT, Notario del Ilustre
Colegio de Aragón, designada por turno oficial
número 158/2025. -----

-----COMPARECEN-----

De una parte: -----

DOÑA MARIA LORENA REULA GIL, [REDACTED]

DOÑA ANA ISABEL GARCIA RECIO, [REDACTED]

INTERVIENEN: -----

A.- DOÑA MARIA LORENA REULA GIL en nombre y

representación de la entidad mercantil "**SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**", sociedad unipersonal, domiciliada en ZARAGOZA, Calle San Pablo, 61; constituida por tiempo indefinido con el nombre de "Instituto Nacional de la Vivienda, S.L.", en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Juan Francisco Royo, el veintiuno de enero de mil novecientos cincuenta y tres; cambiada su denominación por la de "Patronato Municipal de la Vivienda, S.L." y posteriormente por la de "Sociedad Municipal de la Vivienda, S.L.", esta última mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Francisco Sanz Pedrero, el nueve de octubre de mil novecientos ochenta y uno, modificada por otra autorizada por el Notario de Zaragoza, don Veremundo Bellod Gómez, el veintiuno de enero de mil novecientos ochenta y cinco; cambiada su denominación por la de "Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza, S.L.", en escritura de fecha veinte de junio de mil novecientos noventa y siete, número 2.592 de protocolo, y adaptados sus estatutos a la legislación vigente en dicho momento, en escritura de fecha veintiocho de mayo

IW4683039

03/2025



de mil novecientos noventa y ocho, número 1.883 de protocolo, ambas autorizadas por el Notario de Zaragoza, don Jesús Martínez Cortés; cambiada su denominación por la actual en escritura autorizada por la Notario de Zaragoza, doña Teresa Cruz Gisbert, el treinta y uno de julio de dos mil ocho, número 1.133 de protocolo; modificados y sustituidos la totalidad de los Estatutos por los que se rige, según escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Mariano Pemán Melero, el diez de marzo de dos mil diez, número 366 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en el tomo 1.895, folio 40, hoja número Z-5.770. -----

Con N.I.F. número B-50005701. -----

Yo la Notario, hago constar expresamente que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley del Notariado en su redacción dada por la Ley 11/2021 de 9 de julio, de Medidas de Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal, he efectuado la

consulta a través de la opción correspondiente de la sección Gestión de Trámites de la plataforma SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado), en relación con la vigencia del N.I.F. de la entidad interviniente, cuyo resultado traslado a papel e incorporo a la presente. -----

Actúa en su calidad de DIRECTORA GERENTE de la "**SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**", a la que representa, en virtud de poder conferido a su favor con efectos de fecha nueve de Octubre de dos mil veintitrés, en escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Fernando Giménez Villar, el día cinco de Octubre de dos mil veintitrés, número 3.396 de protocolo; inscrita en el Registro mercantil de Zaragoza, al tomo 3991, folio 201, hoja Z-5770, inscripción 80. -----

Me exhibe copia autorizada e inscrita de dicho instrumento público, en el que, a mi juicio, se le conceden facultades representativas suficientes, debidamente acreditadas, para el otorgamiento de la presente escritura de permuta de suelo por derecho de superficie en todas y cada una de sus partes. --
La representante manifiesta expresamente que los

IW4683040

03/2025



datos de identificación de la persona jurídica, en especial, su denominación, forma, objeto social y domicilio, resultan de las escrituras reseñadas, y que no han variado respecto de lo consignado en la presente. -----

Yo la Notario hago contar expresamente que se ha cumplido con la obligación de identificación del titular real de **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**, no siendo necesario en este acto la identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, al ser socio único de la misma una de las entidades exceptuadas de la acreditación de dicha titularidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.1 de la citada Ley; como resulta de la consulta que he realizado a través de la opción correspondiente de la sección Gestión de Trámites de la plataforma SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado), cuya copia dejo incorporada a la presente. -----

B.- Y DOÑA ANA ISABEL GARCIA RECIO en nombre y

representación de la Entidad "**A COBIJO EN ZARAGOZA,**
SOCIEDAD COOPERATIVA", con domicilio en Zaragoza,

[REDACTED]; constituida
por tiempo indefinido, mediante escritura
autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Julio
Boned Juliani, el día veintiuno de Mayo de dos mil
veintiuno, con el número 923 de protocolo. Inscrita
en el Registro de Cooperativas de Aragón,
dependiente del Departamento de Economía, Empleo e
Industria del Gobierno de Aragón al tomo 17, folio
número de inscripción ARA-Z-1785, desde el
veintitrés de Julio de dos mil veintiuno. -----

Con N.I.F. F-16723124. -----

Yo la Notario, hago constar expresamente que, en
cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la
Ley del Notariado en su redacción dada por la Ley
11/2021 de 9 de julio, de Medidas de Prevención y
Lucha contra el Fraude Fiscal, he efectuado la
consulta a través de la opción correspondiente de
la sección Gestión de Trámites de la plataforma
SIGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado),
en relación con la vigencia del N.I.F. de la
entidad interviniente, cuyo resultado traslado a
papel e incorporo a la presente. -----

IW4683041

03/2025



Actúa en su calidad de Presidenta del Consejo Rector de la Cooperativa, cargo para el que fue nombrada, por el plazo estatutario, en reunión de la Asamblea General celebrada el día treinta de Junio de dos mil veinticinco, según acredita con certificado expedido con la misma fecha por Don Diego Arnedo Jiménez, Secretario del Consejo Rector con el Visto Bueno de la Presidenta, debidamente inscrito en el Registro de Cooperativas del Gobierno de Aragón con fecha cuatro de Noviembre de dos mil veinticinco, causando el asiento número 3. Cargo que manifiesta vigente en la actualidad, según acredita con Certificado expedido por Don Andrés Betés Saura, Jefe de la Sección de Economía Social y Desarrollo Rural, encargado del Registro de Cooperativas del Aragón con fecha veinticuatro de Noviembre de dos mil veinticinco. -----
Certificados que firmados electrónicamente con CSV, me entrega y dejo incorporados a la presente matriz, para insertar en sus copias. -----

Manifestando que no le han sido restringida ninguna de las facultades que estatutariamente le corresponden en función de su cargo, así como la vigencia del mismo y la subsistencia de su representada entidad, y que no actúa como fiduciaria o por cuenta de personas distintas de la Sociedad expresada; y cuyo cargo le atribuye, a mi juicio, facultades representativas suficientes, debidamente acreditadas, para el otorgamiento de la presente escritura de permuta de suelo por derecho de superficie en todas y cada una de sus partes. --

La representante manifiesta expresamente que los datos de identificación de la persona jurídica, en especial, su denominación, forma, objeto social y domicilio, resultan de las escrituras reseñadas, y que no han variado respecto de lo consignado en la presente. -----

Yo la Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en la consulta realizada por mí la Notario, telemáticamente a través de la plataforma SIGNO, justificante de la consulta dejo incorporada a la presente. ---

IW4683042

03/2025



Se halla especialmente facultada para este acto, por acuerdo adoptado en Asamblea General Extraordinaria de la Cooperativa, en reunión celebrada el día veintisiete de Agosto de dos mil veinticinco, según acredita con certificado expedido con fecha dos de Diciembre de dos mil veinticinco, por Don Diego Arnedo Jiménez, Secretario del Consejo Rector con el Visto Bueno de la Presidenta; certificado que me entregan y dejo incorporado a esta matriz, para insertar en sus copias, considerando legítimas sus firmas por haber sido puestas a mi presencia. -----

Les identifico por sus Documentos Nacionales de Identidad reseñados, y tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **PERMUTA DE SUELO POR DEERCHO DE SUPERFICIE**, y al efecto, -----

-----EXPONEN: -----

I.- Que la Entidad "**SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U**" es dueña del pleno dominio de la

siguiente finca urbana en término municipal de

ZARAGOZA: -----

URBANA: EDIFICIO destinado a granero, hoy almacén, con un huerto anejo al mismo, en la calle Manuel Lacruz, número veintitrés; consta el edificio de dos pisos sobre el firme, el huerto y los graneros, de una superficie de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, de los que corresponden al huerto trescientos metros cuadrados, que constituye la parcela dos mil trescientos duplicado; Linda: derecha entrando, casa número veintitrés de los herederos de Lorenzo Pina, corrales de las casas de Ricardo Bas y Calixto Retivel y la casa antes descrita; izquierda, la número veintiuno, de Lorenzo Peribañez y corrales de Mariano Retivel y José Obispo; y espalda o fondo del huerto, otro de la viuda de Casanova, según el título y registro de la propiedad. -----

Según Catastro, la descripción de la finca, es la siguiente: -----

EDIFICIO destinado a almacén y **TERRENO** anejo al mismo, en calle Manuel Lacruz, número veintitrés, consta el edificio de dos pisos sobre el firme, el huerto y los graneros, de una superficie de



03/2025



IW4683043



CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, que linda: derecha entrando, fincas en la calle Manuel Lacruz, número 25, en la Plaza del Rosario, número siete y en la calle Pedro Villacampa, número 15; izquierda, fincas en la calle Manuel Lacruz, número 21 y en calle Mariano Gracia, números 2D y 6; y fondo, finca en calle Pedro Villacampa, número 23.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad Número Cuatro de Zaragoza, tomo 2325, libro 463, folio 107, finca **19650 (antes 8364)**. -----

Código registral único: 50024000266599. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 7044207XM7174C0001QB, que manifiestan que se corresponde con la finca descrita y resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico obtenido por mí, la Notario telemáticamente, expedido por la Dirección General del Catastro con fecha cuatro de Diciembre de dos mil veinticinco; certificado que incorporo a esta matriz, para insertar en sus copias. Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia

catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro. -----

TITULO: Le pertenece por compra a Don Justo Sese Auria y Doña Maria Pilar Cansado Lasierra, en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Francisco Javier Hijas Fernández, el día veintisiete de Diciembre de dos mil dos. -----

II.- Que la Entidad "**A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA**" es dueña del pleno dominio de la siguiente finca urbana en término municipal de **ZARAGOZA:** -----

URBANA: SOLAR, en la calle Villacampa, distinguido con los números quince, diecisiete y diecinueve, de doscientos sesenta y seis metros cuadrados de superficie, según el título, HOY, según catastro, de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, identificado con el número quince de la calle Pedro Villacampa, Linda: frente, calle de su situación; derecha entrando y fondo, huerto número veintiuno accesorios de los herederos de Justo Sese y Navarro y Calixto Retibel; e izquierda, Víctor Mariñosa. --

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad Número Cuatro de Zaragoza, tomo 3277, libro 38, folio 62, finca

03/2025



IW4683044



411 de Sección 12ª (antes 38.884). -----

Código registral único: 50024000765511. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 7044229XM7174C0001UB, que manifiestan que se corresponde con la finca descrita y resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico obtenido por mí, la Notario telemáticamente, expedido por la Dirección General del Catastro, con fecha cuatro de Diciembre de dos mil veinticinco; certificado que incorporo a esta matriz, para insertar en sus copias. Habiéndose cumplido la obligación de aportar la referencia catastral, les hago saber que no será preciso hacer la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro. -----

TITULO: Le pertenece por compra en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, Don José Maria Navarro Viñuales, el día treinta de Marzo de dos mil veintitrés, con el número 1046 de protocolo. -----

TRIBUTOS.- Declara la parte transmitente que la

finca se encuentra al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. A estos efectos hago constar, yo el Notario, que de la consulta que he realizado en la base de datos del Ayuntamiento de Zaragoza a través del Sistema Integrado de Gestión del Notariado (SIGNO) no resulta, respecto de la referencia catastral expresada, la existencia de reclamaciones del Ayuntamiento por deudas pendientes del indicado Impuesto. Dejo unida a esta escritura la consulta realizada. -----

DATOS COMUNES A AMBAS FINCAS: -----

ARRENDATARIOS Y OCUPANTES: Las fincas se encuentran libres de arrendatarios, inquilinos, precaristas y ocupantes. -----

CARGAS: Libres de ellas. -----

SITUACION MEDIOAMBIENTAL: Respecto de la situación medioambiental de las fincas objeto de la presente manifiestan los comparecientes: -que no están incluidas en el inventario de suelos contaminados a los efectos de lo dispuesto en el título VIII de la Ley 7/2022, de ocho de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular; - que no tiene conocimiento de que se haya realizado en las fincas actividad contaminante o potencialmente

03/2025



REPOSICIÓN



IW4683045



contaminante. Por todo ello, no les consta que se haya realizado actividad contaminante o potencialmente contaminante; y que no tienen conocimiento de que se hayan utilizado materiales contaminantes o prohibidos. -----

INFORMACIÓN REGISTRAL CONTINUADA.- A instancia de los comparecientes y a su cargo, yo, la Notario, he solicitado por medios telemáticos del Registro de la Propiedad, la información a la que se refiere el punto 4º del artículo 175 del Reglamento Notarial; y en el día de hoy, traslado a papel, la información registral en línea, obtenida a través de la Sede Electrónica del Registro de la Propiedad que dejo incorporado a esta matriz, de la que resulta que la descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas y gravámenes, no difieren de las expresadas en los párrafos anteriores. -----

ADVERTENCIA.- Yo la Notario advierto que la situación registral existente con anterioridad a la

presentación de copia autorizada o telemática de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá respecto de la información registral obtenida. -----

III.- Que, la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. mediante acuerdo del Consejo de Administración, adoptado por unanimidad, con fecha tres de Febrero de dos mil veinticinco, que fue objeto de aclaración mediante otro adoptado por mayoría en sesión de uno de octubre de dos mil veinticinco, se acordó la enajenación directa del derecho de superficie de la finca de su propiedad descrita en el apartado I.- anterior, registral 19.650, por el plazo que más adelante se indicará, mediante la permuta con la propiedad del suelo de la finca propiedad de la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA, descrita en el apartado II.- anterior, registral 411, reteniendo ésta el derecho de vuelo o superficie sobre la misma, al objeto de realizar sobre las mismas la construcción de una edificación destinado a viviendas colaborativas en cesión de uso. -----

Así resulta de los dos certificados expedidos por el Secretario de Consejo de Administración de la

03/2025



IW4683046



Sociedad, que me entrega y dejo incorporados a esta matriz, para insertar en sus copias, considerando legítimas sus firmas. -----

Dicho derecho de superficie fue valorado en el citado acuerdo, en la cantidad de **doscientos sesenta y nueve mil ochocientos veinticinco euros con cuarenta y tres céntimos de euro (269.825,43)**, según certificado de tasación emitido por la Entidad TECNITASA, con fecha veinte de Enero de dos mil veinticinco y presentado al Consejo de Administración de la Entidad, para la aprobación de la operación; certificado que me exhiben y manifiestan conocer ambas partes y que será presentado donde sea menester. -----

IV.- Que la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA, en virtud de acuerdo adoptado en Asamblea General Extraordinaria de la Cooperativa, en reunión celebrada el día veintisiete de Agosto de dos mil veinticinco, acordó la adquisición del derecho de superficie de la finca registral 19.650,

propiedad de la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., mediante permuta con la propiedad del suelo de la finca registral 411, de su propiedad, reteniendo el derecho de vuelo sobre la misma, por el plazo que más adelante se indicará, al objeto de construir sobre el derecho de vuelo de ambas fincas, una edificación destinada a viviendas colaborativas en cesión de uso. -----

Dicha propiedad del suelo, descontando el valor del derecho de vuelo, se valoró en doscientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta euros con setenta y nueve céntimos de euro (258.550,79). -----

V.- Expuesto cuanto antecede, los comparecientes llevan a efecto lo convenido con arreglo a las siguientes -----

-----CLAUSULAS: -----

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA FINCA Y CESION ONEROSA DEL DERECHO DE SUPERFICIE. -----

La **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**, constituye un derecho de superficie sobre la finca de su propiedad descrita en el apartado I.- de la parte expositiva de esta escritura (registral 19.650), que cede y entrega, mediante permuta a la

03/2025



IW4683047



Entidad **A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA**, que por su representante, lo acepta y adquiere, y entrega en permuta la propiedad del suelo de la finca de su propiedad descrita en el apartado II.- de la parte expositiva de esta escritura (registral 411), reteniendo el derecho de vuelo sobre la misma. -----

SEGUNDA.- Se valora el derecho de superficie de la finca registral 19.650, en la cantidad de **doscientos sesenta y nueve mil ochocientos veinticinco euros con cuarenta y tres céntimos de euro (269.825,43)**. -----

Y se valora la propiedad del suelo de la finca registral 441, en la cantidad de **doscientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta euros con setenta y nueve céntimos de euro (258.550,79)**. ----

Manifiestan los comparecientes, como actúan, que siendo las fincas permutadas de distinto valor, procede la compensación en metálico de la diferencia de valor entre ambas adjudicaciones; en

consecuencia SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., recibe en este acto, de la entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA, la cantidad de **once mil doscientos setenta y cuatro euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (11.274,64)**, más el IVA al tipo vigente de veintiuno por ciento, que asciende a dos mil trescientos sesenta y siete euros con sesenta y siete céntimos de euro (2.367,67), lo que hace un total de **trece mil cuatrocientos sesenta y dos euros con treinta y un céntimos de euro (13.462,31)**. -----

Dicha cantidad ha sido satisfecha mediante transferencia realizada a favor de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., con fecha cuatro de Diciembre de dos mil veinticinco, a la cuenta de la que es titular dicha Sociedad Municipal en la entidad Caja Rural de Soria, cuenta número: [REDACTED] -----

Manifiestan que el código de cuenta de cargo es: [REDACTED] -----

Justificante de dicha transferencia me entregan para unir a esta matriz. -----

TERCERA.- En virtud de la permuta realizada, la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., queda



03/2025



IW4683048



propietaria del suelo de las dos fincas descritas en la parte expositiva de esta escritura, registrales 19.650 y 411. Y la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA, propietaria del derecho de vuelo o derecho de superficie sobre las mismas, en los términos y condiciones que se indican a continuación. -----

CUARTA.- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). ---

a).- La entrega de la propiedad del suelo de la finca registral 441 (reteniendo el derecho de vuelo), está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido en su concepto de entrega de bienes. La base imponible estará compuesta por la valoración de dicha entrega, según lo señalado en la cláusula segunda: doscientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta euros con setenta y nueve céntimos de euro (258.550,79). El tipo impositivo aplicable será del veintiuno por ciento (21%). Acuerdan las partes que el impuesto se liquida por la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. en el momento

de la firma de la presente escritura, contra la presentación de la correspondiente factura emitida por la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA. -----

b).- La constitución del derecho de superficie de la finca registral 19.650 está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido en su concepto de prestación de servicios de conformidad con lo que disponen los artículos 75.u.7 y 79 de la Ley del IVA. La base imponible estará compuesta por la total contraprestación del derecho de superficie, es decir: -----

1.- La correspondiente a la entrega del suelo de la finca registral 441, cuyo valor se ha establecido en doscientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta euros con setenta y nueve céntimos de euro (258.550,79). El tipo impositivo aplicable será del veintiuno por ciento (21%) o el que corresponda si fuese modificado. Acuerdan las partes que el impuesto se liquidará proporcionalmente por la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA en el mes de diciembre de cada anualidad, a partir del ejercicio en que las obras hayan finalizado, hasta la



03/2025



IW4683049



caducidad del derecho de superficie, contra la presentación de las correspondientes facturas por parte de la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. -----

2.- La correspondiente al canon de once mil doscientos setenta y cuatro euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (11.274,64) establecido en la cláusula segunda. El tipo impositivo aplicable será del veintiuno por ciento (21%) y se liquidará por la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA en el momento de la firma de la presente escritura, contra la presentación de la correspondiente factura por parte de Zaragoza Vivienda. -----

QUINTA.- CONFIGURACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE: -

Como consecuencia del derecho de superficie constituido, la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA, ostentará la propiedad temporalmente limitada de las futuras construcciones, separada de la propiedad de los dos

suelos, por los plazos y en las condiciones que más adelante se exponen. -----

A.- DURACIÓN. El plazo de duración del derecho de superficie se fija en setenta y cinco años. -----

B.- DESTINO. El destino exclusivo será la realización de construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de las dos fincas registrales, cuyo suelo es propiedad de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., destinadas a viviendas colaborativas en cesión de uso a precios asequibles y anejos para destinarlas a los fines de la cooperativa de proveer de alojamiento a sus socios cooperativistas así como la conservación, mantenimiento y gestión del edificio/s. -----

La superficiaria asume la obligación de construir la edificación ofertada y otorgará la escritura de declaración de obra nueva en el momento en que proceda. -----

La SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. entrega a la Cooperativa cesionaria la superficie de la parcela como cuerpo cierto, libre de arrendatarios, ocupantes, así como libre de cualquier clase de cargas y gravámenes, al



03/2025



IW4683050



corriente de pago de tributos, contribuciones y gastos, incluso urbanísticos. -----

Asimismo, la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. cedente se reserva la propiedad del suelo, de las fincas registrales 19.650 y 411, y cuyo derecho de superficie ha adquirido la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA. -----

C.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio por la constitución del derecho de superficie, así como de la adquisición del suelo, son los indicados en la cláusula SEGUNDA anterior, a la que se remiten. ---

D.- RÉGIMEN DE LIQUIDACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE. Transcurrido el tiempo por el cual se otorga el derecho de superficie, es decir, setenta y cinco años, a contar del día de hoy, la propiedad superficiaria revertirá a la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., o entidad o administración que le sustituya, por lo que a la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, SOCIEDAD

MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., como
propietaria de ambos suelos, hará suya la propiedad
de lo edificado sin que deba satisfacer
indemnización alguna al superficiario ni a los
socios cooperativistas. -----

**E.- LIMITACIÓN A LA LIBRE TRANSMISIÓN DEL DERECHO
DE SUPERFICIE. -----**

La transmisión total o parcial del derecho de
superficie sin la autorización previa y expresa de
Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., será
causa de extinción del derecho de superficie. -----

Durante toda la vigencia del derecho de superficie,
la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.,
conservará un derecho de adquisición preferente, en
sus dos modalidades, tanteo y retracto con
trascendencia real. -----

El ejercicio del citado derecho de adquisición
preferente exigirá en la modalidad de tanteo que la
Entidad A Cobijo En Zaragoza, Sociedad Cooperativa,
si pretende transmitir el derecho de superficie
adjudicado, lo comunique fehacientemente a Sociedad
Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., con una
antelación mínima de tres meses al acto jurídico de
la transmisión, especificando detalladamente el

03/2025



IW4683051



precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. dispondrá de un plazo de un mes para resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo. En su modalidad de retracto, el ejercicio del derecho de adquisición preferente se concretará en la subrogación de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en el lugar del que adquiriera el derecho de superficie que transmita el adjudicatario, en las mismas condiciones que realmente se hayan estipulado en el contrato. -----

El ejercicio del derecho de retracto se ajustará a lo dispuesto en el art. 1.521 y siguientes del Código Civil para el retracto legal, si bien el plazo de ejercicio será de sesenta días naturales. El derecho de vuelo tendrá la misma configuración que el derecho de superficie en cuanto a plazo de duración, derechos y obligaciones, tal y como ha quedado expuesto en esta cláusula. -----

F.- PLAZO DE EDIFICACION. -----

La COOPERATIVA titular del derecho de superficie deberá construir las edificaciones proyectadas sobre el suelo en el plazo de tres años desde la fecha de la obtención de la licencia municipal de obras, que ha sido ya solicitada, de forma que en el plazo de los tres años el edificio esté terminado. Se estima por las partes que la licencia se resolverá por el Servicio municipal competente en un plazo no superior a seis meses desde la firma de esta escritura. -----

En el supuesto de que la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa de que se trate se demore por causa no imputable a la Cooperativa y no sea concedida en el plazo previsto, el plazo anterior indicado de tres años para la construcción se verá incrementado en el plazo de la demora sufrida por la entidad y hasta un máximo de dos meses adicionales. -----

Igualmente, el plazo máximo de tres años ante sindicado podrá ser prorrogado hasta un máximo de doce meses en los supuestos siguientes: -----

(i) razones climatológicas o relacionadas con el medioambiente que alteren el calendario de ejecución de las obras, (ii) retrasos por parte del

03/2025



IW4683052



contratista o cambios en la dirección facultativa que alteren el calendario de ejecución de las obras por causas ajenas a la Cooperativa, (iii) crisis sanitarias, guerras o catástrofes naturales, (iv) otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada.

G.-CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA. -----

Las partes convienen expresamente que la presente transmisión queda sujeta a condición resolutoria expresa en garantía del cumplimiento de la parte adquirente del derecho de superficie de las obligaciones asumidas en esta escritura, y en particular, la del plazo de construcción de la edificación en tres años (más las prórrogas si se cumplen los supuestos excepcionales de la citada clausula) a que se ha hecho referencia en la cláusula F anterior. -----

El incumplimiento del plazo inicial o del prorrogado, en su caso, dará derecho a la parte transmitente, previa requerimiento fehaciente de cumplimiento de aquel a la parte adquirente con un

plazo de dos meses anteriores al vencimiento, a resolver de pleno derecho el presente contrato, con pérdida para la parte incumplidora del derecho de superficie adquirido y de lo ya edificado en concepto de indemnización por daños y perjuicios. -

La presente condición resolutoria se pacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil y será inscribible en el Registro de la Propiedad. -----

No obstante, las partes convienen expresamente que la eficacia registral de la presente condición resolutoria quedará subordinada y supeditada al respeto del rango preferente que pudiera corresponder a una futura hipoteca que se constituya sobre la finca a favor de entidad de crédito o cualquier otro tercero financiador, en garantía del préstamo necesario para el pago del precio o financiación de las obras o mejoras de la finca. -----

En consecuencia, el transmitente consiente expresamente que, en el caso de inscripción de dicha hipoteca, la condición resolutoria quede pospuesta en rango a la misma, de modo que el acreedor hipotecario mantenga su preferencia de

03/2025



IW4683053



cobro frente a cualquier efecto resolutorio derivado del presente contrato. -----

SEXTA. - Los comparecientes, manifiestan expresamente: -----

Que desean instar el procedimiento de coordinación gráfica previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la finca descrita en el expositivo I.- de esta escritura. -----

SEPTIMA.- GASTOS e IMPUESTOS: Todos los gastos derivados de esta escritura, tanto notariales como registrales, serán de cuenta y cargo exclusivos de la Entidad A COBIJO EN ZARAGOZA, SOCIEDAD COOPERATIVA. -----

Los impuestos serán abonados conforme a ley. -----

OCTAVA. - Informo a los comparecientes que remitiré copia simple electrónica de la presente escritura a la Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón, a fin de facilitar los trámites de liquidación del correspondiente impuesto, en cumplimiento de lo dispuesto en la Orden

HAP/1226/2017, de 7 de Agosto del Gobierno de Aragón y posterior Resolución de 27 de Septiembre de 2017, del Director General de Tributos. -----

NOVENA.- Solicitan la presentación telemática de ésta escritura en el Registro de la Propiedad, de modo que se considere como presentante a las entidades otorgantes. -----

----- **OTORGAMIENTO** -----

Así lo otorgan los comparecientes a quienes hago las reservas y advertencias legales, especialmente las consignadas en las Leyes Fiscales y entre éstas, la obligación de presentar este instrumento público a autoliquidación en el plazo de un mes, la afección de los bienes al pago del impuesto y la responsabilidad en que se incurre en caso de incumplimiento; igualmente advierto de la posible sujeción al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y que se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que el adquirente acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al artículo 110-6-b de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. -----

Advierto de las obligaciones y responsabilidades

IW4683054

03/2025



tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, de acuerdo con lo dispuesto en el número 4 de la disposición adicional tercera de la Ley 8/89 de 13 de Abril de Tasas y Precios Públicos. -----

Asimismo se incorpora a la presente escritura la liquidación del Arancel en cumplimiento de lo previsto en el último párrafo del número 2 de la disposición adicional tercera de la citada Ley 8/89 de 13 de Abril, y de la norma novena, apartado 1º del anexo II del Real Decreto 1.426 de 17 de Noviembre. -----

De conformidad con la legislación de protección de datos les informo que este Despacho Notarial es responsable de tratamiento de datos con las finalidades del otorgamiento del documento público y su facturación, así como respecto del cumplimiento de las obligaciones de diligencia

debida en materia de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es responsable del archivo y protocolo notarial. ----- Pueden ejercitar los derechos que usted tiene reconocidos en los artículos 15 al 22 del RGPD 2016/679, tal y como se explica en la información adicional que puede solicitar en la recepción. ---- Queda leída esta escritura con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Notariado y 193 de su Reglamento, previa advertencia a los comparecientes de su derecho a hacerlo por sí, del que no usan y manifestando los otorgantes quedar enterados, prestan su consentimiento y firman conmigo, la Notario, que doy fe de la identidad de los otorgantes, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, y en general de todo lo contenido en este instrumento público que queda extendido en diecisiete folios de la serie IW, números: 4680501 y los dieciseis siguientes en orden correlativo. Están las firmas de los comparecientes.- Signado y Firmado.- Teresa Cruz

03/2025



IW4683344



Gisbert.- Rubricado y Sellado. -----

DILIGENCIA.- El día nueve de Diciembre de dos mil veinticinco, expido COPIA AUTORIZADA ELECTRONICA para su presentación telemática al Registro de la Propiedad competente y en igual fecha procedo a su remisión a dicho Registro por el procedimiento telemático establecido. -----

Quedando extendida a continuación de la diligencia anterior en el folio para documentos notariales de la serie IW, número 4681449. En Zaragoza a nueve de Diciembre de dos mil veinticinco. DOY FE. Signado y Firmado.- Teresa Cruz Gisbert.- Rubricado y Sellado. -----

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que HE IMPRESO E INCORPORADO COMO DOCUMENTOS UNIDOS en las fechas que resultan de los correspondientes justificantes, el acuse digital de recibo del Registro y su posterior notificación comunicando la práctica del asiento de presentación y, en su caso, calificación registral, relativas al presente instrumento. Hago constar, además, que igualmente

imprimiré e incorporaré a la presente matriz como DOCUMENTO UNIDO, los justificantes correspondientes a cualesquiera otras comunicaciones que, con posterioridad, pueda recibir del referido Registro. Quedando extendida a continuación de la diligencia anterior, en el folio de la serie IW, número 4681449. En Zaragoza, nueve de Diciembre de dos mil veinticinco. DOY FE. Signado y Firmado.- Teresa Cruz Gisbert.- Rubricado y Sellado. -----

DILIGENCIAS DE INCORPORACIÓN, COTEJO Y DEPÓSITO DEL INSTRUMENTO N.º 1780/25. -----

Yo, TERESA CRUZ GISBERT, Notario del Ilustre Colegio de ARAGÓN, doy fe de haber realizado las siguientes actuaciones: -----

- 1.- La íntegra incorporación de esta matriz al protocolo electrónico. -----
- 2.- La comprobación de su concordancia con el protocolo en papel. -----
- 3.- El depósito, con firma electrónica cualificada, de esta matriz en la sede electrónica del Consejo General Notariado, que me devuelve el hash C6A026A9D24A07A0B1784C9D33D8361E correspondiente a la matriz y el hash B57D14FC38C698A5456A0A397FD502E9 correspondiente a