



**CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR DE DELIMITACIÓN DE ÁMBITO PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD ESTABLECIDA EN EL PGMO Y DE SUS CARGAS CORRESPONDIENTES, DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO TERCIARIO COMERCIAL EN PRIMERA PLANTA DE SÓTANO DE PARCELA EMPLAZADA EN EJE COMERCIAL, AVENIDA DEL MEDITERRANEO Nº 55".**

En Benidorm, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil veintiuno.

**REUNIDOS:**

De una parte, **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, asistido por **D. ESTEBAN CAPDEPÓN FERNÁNDEZ**, Secretario General del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra, **D. JESÚS ÁLAMO MATÍNEZ** y **D. JESÚS LLORENS CANDELA**, ambos mayores de edad, provistos de D.N.I. número 04.514.112-V y 20.151.107-W, respectivamente, y domicilio a efectos de notificaciones en 46018 Valencia, Avenida Tres Cruces nº 21, bajo; en representación de la mercantil CONVALESA, S.L.U., con C.I.F. nº B-46412789. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Rafael Gómez-Ferrer Sapiña, el 2 de octubre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 3219, libro 533, sección 8<sup>a</sup>, folio 185, hoja V7507)- Comparecen en su condición de Administradores Mancomunados, D. Jesús Álamo Martínez concurre en su condición de persona física designada por la Administradora Mancomunada GRUPO ACRISMATIC, S.L. haciéndolo D. Jesús Llorens Candela en su propio nombre y derecho, también en calidad de Administrador Mancomunado.

**INTERVIENEN:**

**D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, en su citada condición de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM**, al que representa legalmente de acuerdo con el art. 21.2.b) la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, haciéndolo asistido por el



Secretario General de la Corporación D. Esteban Capdepón Fernández, que lo hace a los efectos de dar fe del presente acto, de acuerdo con normativa reguladora de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

D. Jesús Álamo Martínez y D. Jesús Llorens Candela, en nombre y representación de la entidad mercantil **CONVALESA, S.L.U.**, mercantil titular de la parcela sita en la manzana ubicada entre la Avenida del Mediterráneo, Avenida Castellón, Avenida Ametlla de Mar y Calle Gerona del Suelo Urbano de Benidorm.

Todos los intervenientes se reconocen mutuamente capacidad y representación suficientes para suscribir el presente documento y obligarse a su contenido, y a tal efecto,

**EXPONEN:**

**I.-** La mercantil CONVALESA S.L. actúa en este acto en su condición de promotor del *"Plan de Reforma Interior para cálculo de edificabilidad establecida en el PGMO y de sus cargas correspondientes, derivadas de la implantación del uso terciario comercial en primera planta de sótano de la parcela emplazada en Eje Comercial, Avenida del Mediterráneo n 55"* (en adelante, también, PRI), y asimismo en su condición de promotor de las sucesivas actuaciones urbanísticas de gestión necesarias para la ejecución del PRI.

El Ayuntamiento de Benidorm actúa en este acto en virtud de sus competencias urbanísticas de gestión urbanística establecidas en la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en relación con las establecidas en la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**II.-** De acuerdo con la regulación contenida en el PRI, cuyo contenido se considera como memoria del presente Convenio, su finalidad consiste en la delimitación de un ámbito de identificación de la edificabilidad comercial que reconoce en primera planta sótano, según establece el PGMO, y en el cálculo de



los parámetros de la carga de cesión urbanística necesarios para permitir dicha edificabilidad, que el PGMO prevé y que el PRI materializa.

**III.- Respecto de la ejecución del PRI, su apartado A.2.6 establece lo siguiente:**

*"Los términos de la ejecución del contenido del PRI se deberá formalizar mediante un convenio, a suscribir entre el promotor de la actuación y el Ayuntamiento de Benidorm".*

**IV.- Para cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional, el PRI establece un cálculo de 937,99 m<sup>2</sup>s de suelo dotacional de cesión y 282,09 m<sup>2</sup>t de excedente de aprovechamiento.**

**V.- Respecto de la forma de cumplimiento de dicha cesión en el PRI se establece en su apartado A.2.6. lo siguiente:**

*"Resulta imposible la materialización de la cesión de suelo dotacional y del excedente en el ámbito, debido al nivel de consolidación, y no resulta factible ni viable, por las características del ámbito y del fin que se pretende con el PRI, el establecimiento de un régimen de copropiedad, por lo que se debe aplicar la sustitución por su equivalente económico, que el Ayuntamiento deberá destinar a dicho uso dotacional y a los fines legalmente establecidos, fines que a este PRI no le corresponde determinar".*

**VI.- La sustitución económica de la cesión por su equivalente económico, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento, se cuantifica en el mismo PRI en el importe de **473.357,66 euros**.**

**VII.- En consecuencia de todo lo expuesto, la finalidad del presente documento es fijar los términos de la gestión del PRI, es decir articular la forma de cumplimiento de la sustitución económica del suelo dotacional de cesión y del excedente de**



aprovechamiento, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento, por el importe citado, con el carácter finalista legalmente establecido.

Y de conformidad con todo lo expuesto, se articula el presente Convenio con arreglo a las siguientes,

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.** La necesidad y oportunidad del presente Convenio derivan del contenido del *“Plan de Reforma Interior para cálculo de edificabilidad establecida en el PGMO y de sus cargas correspondientes, derivadas de la implantación del uso terciario comercial en primera planta de sótano de la parcela emplazada en Eje Comercial, Avenida del Mediterráneo n 55”* (PRI), cuya ejecución requiere cumplir las cargas de cesión dotacional y de edificabilidad que establece el PRI mediante su equivalente económico, establecido en el propio PRI, para lo cual se articula el presente Convenio, que no tiene ningún contenido que deba ser sometido al régimen de la legislación de contratos del Sector Público.

**SEGUNDA.-** A efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de CONVALESA S.L. al Ayuntamiento de Benidorm, del importe de **cuatrocientos setenta y tres mil trescientos cincuenta y siete euros con sesenta y seis céntimos de euro (473.357,66 €)** en concepto de la sustitución económica de la cesión establecida en el PRI, se estipula lo siguiente:

**2.1.-** Se entiende que el rendimiento de CONVALESA S.L. por la edificabilidad terciaria comercial que se establece en el PRI se producirá realmente de modo efectivo cuando en su día el Ayuntamiento conceda la licencia o licencias que permitan su edificación y cuando se produzca esta misma y pueda empezar la actividad para la que se construya.



Por este motivo, para que el pago de la obligación y la obtención del rendimiento se produzcan con la menor distancia temporal posible y, por tanto, con el fin de facilitar la gestión y la ejecución de los parámetros del PRI, se establece un sistema de pago atemperado que permita ajustar los tiempos de cumplimiento de la obligación con los tiempos del efectivo aprovechamiento o rendimiento derivado del PRI.

Este sistema conlleva modular el cumplimiento de la obligación de pago en varios plazos, con un incremento gradual de las cuantías de cada plazo en función de la progresiva proximidad de cada uno de ellos al tiempo previsto de efectivo aprovechamiento o rendimiento establecido en el PRI.

De este modo se establecen los siguientes plazos y cuantías:

- A la fecha de la firma de este Convenio, la mercantil CONVALESA S.L. abona al Ayuntamiento un importe del 50% del total (quedará pendiente un 50%).
- A la fecha en que el Ayuntamiento, con la intervención de cualquier otra Administración en su caso, concedan la licencia y/o autorizaciones necesarias que permitan el inicio de las obras de edificación para materializar la edificabilidad comercial en subsuelo que el PRI establece, la mercantil CONVALESA S.L. abonará al Ayuntamiento un importe del 20 % del total (quedará pendiente un 30%).
- Al transcurso de un año desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia y/o autorizaciones que permitan el inicio de las obras, la mercantil CONVALESA S.L. abonará al Ayuntamiento el importe restante del 15 % del total (quedará pendiente un 15% del total).
- Al transcurso de dos años desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia y/o autorizaciones que permitan el inicio de las obras, la mercantil CONVALESA S.L. abonará al Ayuntamiento el importe restante del 15 % del total.



**2.2.-** En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a CONVALESA, S.L. la oportuna liquidación, a partir de cuya notificación el plazo de pago será de un mes. El impago de cualquiera de las liquidaciones en el plazo estipulado habilitará al Ayuntamiento a llevar a cabo los trámites del procedimiento de recaudación ejecutiva y además le habilitará para lo dispuesto en la cláusula Primera, punto 3, siguiente.

**2.3.-Garantías:**

**2.3.1.-**Como garantía de pago de cada uno de los plazos establecidos, se establece que el impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento para suspender los efectos y la ejecutividad de la licencia o licencias y autorizaciones concedidas hasta que quede verificado el pago efectivo de la correspondiente liquidación en cada caso.

**2.3.2.-** Como garantía del cumplimiento de la obligación general de pago (cesión mediante sustitución económica) que se concreta en este convenio, se establece lo siguiente: Si la apertura cualquier local comercial que habilita el PRI se pretendiera para antes de que haya quedado cumplido el pago total del importe de la cesión mediante sustitución económica de conformidad con los plazos y cuantías dispuestos en la cláusula 2.1 anterior, la mercantil CONVALESA S.L. deberá pagar el total pendiente antes de la obtención de la licencia o autorización o título que habilitela apertura y funcionamiento del correspondiente establecimiento, o bien deberá presentar ante el Ayuntamiento garantía real o financiera bastante que asegure el pago de la cantidad o cantidades pendientes en el momento que se haya establecido para tal pago según la citada cláusula 2.1. anterior.

**TERCERA:** El Ayuntamiento se compromete a vincular los importes económicos que reciba derivados de la cesión por sustitución económica establecidos en este



Convenio, al cumplimiento de las determinaciones dotacionales establecidas como fines del Patrimonio Municipal de Suelo en el artículo 99.1 de la LOTUP.

**CUARTA.-** La presente cláusula refiere al cumplimiento del informe de la Jefatura de Ingeniería Municipal de 1 de octubre de 2020, en relación a la propuesta de mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza la parcela afectada para minorar la incidencia del riesgo de inundación, ya contenidas en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el 25-02-2020, en el expediente PL-11/2018, que se reproducen a continuación:

“CONVALESA, S.L.U. se obliga a las siguientes mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza la parcela objeto del PRI del hotel “Casino Mediterráneo”, con el fin de minorar la incidencia del riego de inundación de origen urbano en la zona y mejoren las condiciones y riesgos de inundación de origen fluvial, de conformidad con el informe emitido por la Ingeniería Municipal de fecha 7 de marzo de 2019:

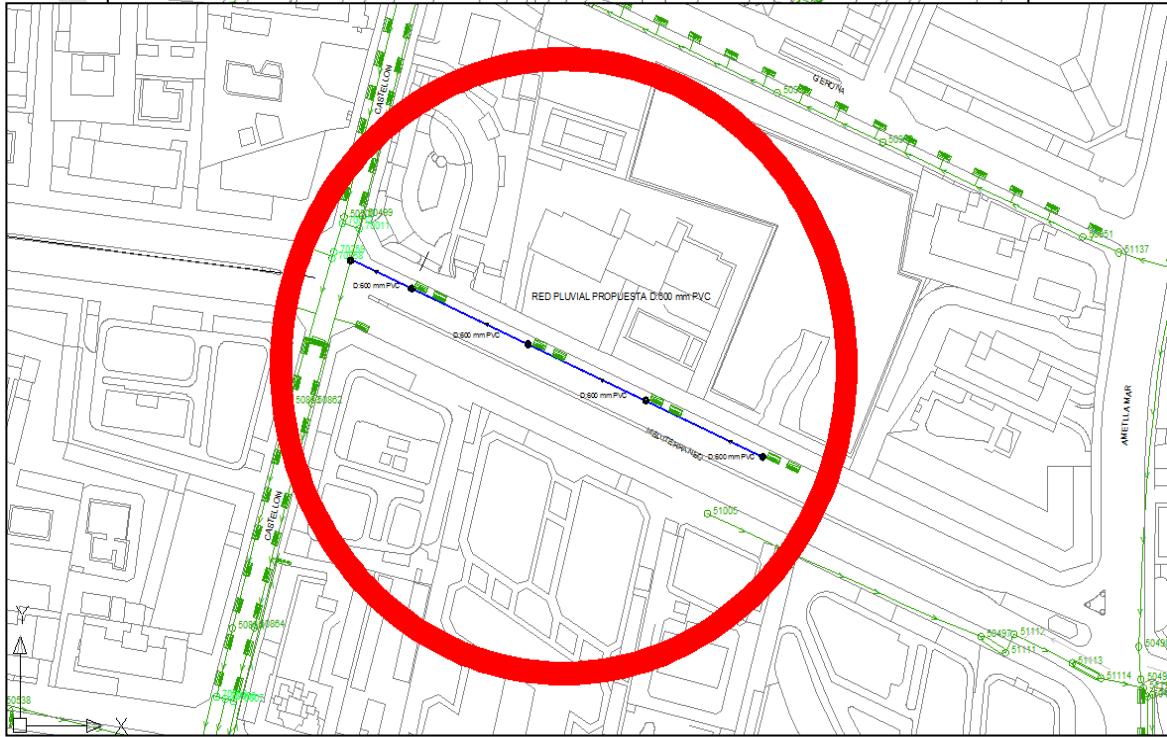
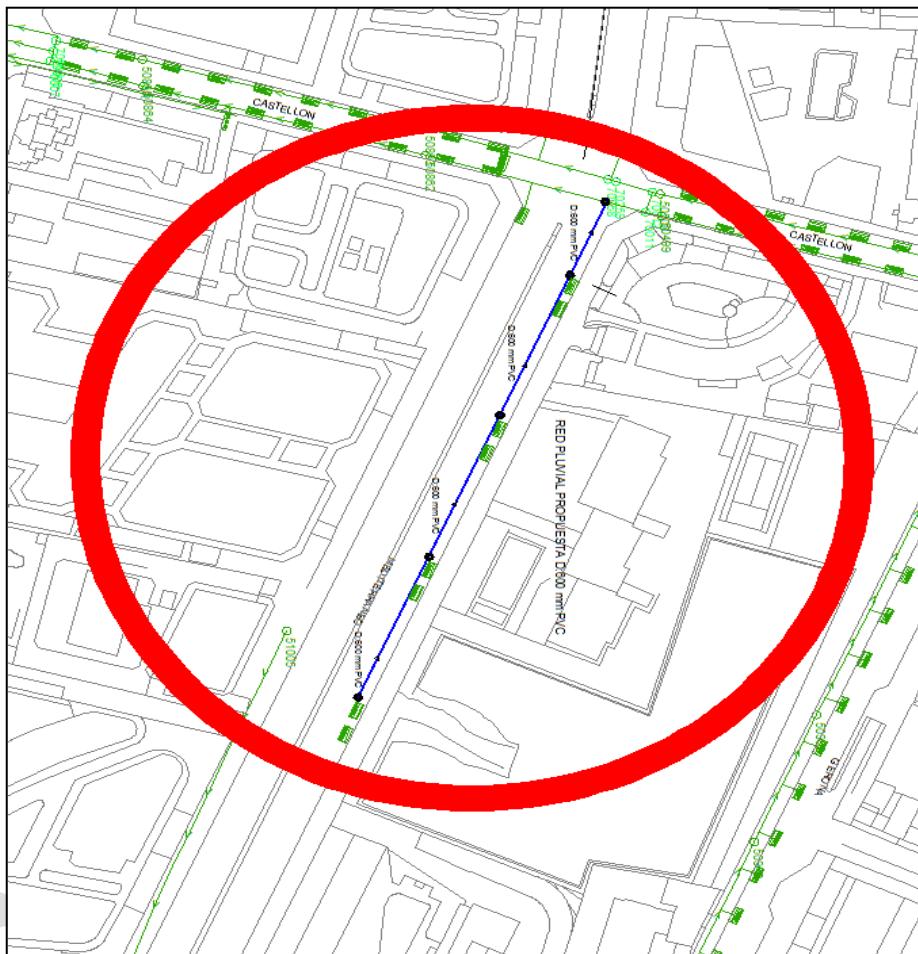
“Dotación de una nueva red de aguas pluviales en el tramo la Avda. Mediterráneo, actualmente inexistente, en una longitud mínima de unos 135 m con tuberías de 600 mm de PVC sanitario, incluida la instalación de imbornales de captación.

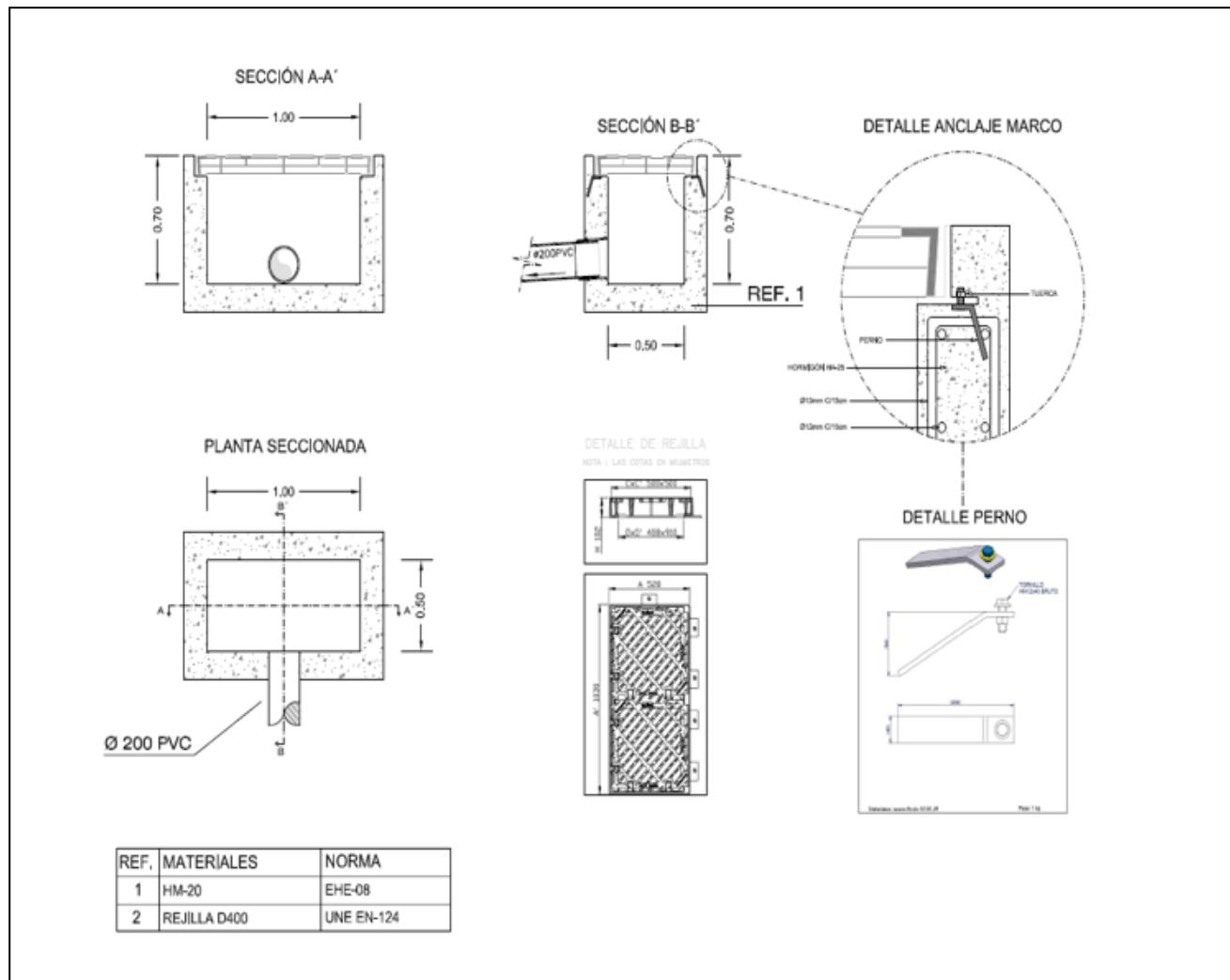
La captación del drenaje superficial en el tramo de fachada del Hotel recayente a la Avda. Mediterráneo con imbornales modelo municipal de amplia captación (de 7 a 10 imbornales) .

Las anteriores actuaciones se definirán y valorarán en un documento técnico redactado bajo los criterios del artículo 45 y el Anexo III (infraestructuras urbanas en la vía pública) de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades, con especial mención al Pliego de condiciones de Ejecución de Obras de Agua Potable y Saneamiento en el Término Municipal de Benidorm. Este documento se presentará en fase ejecutiva en el ámbito de



la licencia de obra de edificación, y deberá ser informado favorablemente por el Área de Ingeniería municipal."





**QUINTA.-CONVALESA S.L.** se obliga a hacer constar las obligaciones establecidas en la Cláusula Segunda sobre plazos y cuantías, a las que queda vinculada, en cualquier acto dispositivo que sobre las fincas de su propiedad a las que afecta el PRI puedan efectuarse en el futuro, responsabilizándose ante el



Ayuntamiento de Benidorm de cuantos perjuicios puedan derivarse del incumplimiento de tal obligación.

**SEXTA.-** En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, el convenio será sometido al trámite de información pública en el DOCV, por plazo de cuarenta y cinco días, junto con el “*Plan de Reforma Interior para cálculo de edificabilidad establecida en el PGMO y de sus cargas correspondientes, derivadas de la implantación del uso terciario comercial en primera planta de sótano de la parcela emplazada en Eje Comercial, Avenida del Mediterráneo nº 55*” de Benidorm, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo.

**SÉPTIMA.-** Una vez aprobado este Convenio, tramitado junto con el instrumento de planeamiento que le da cobertura, a efectos de su perfección y obligación para las partes, deberá ser formalizado en documento administrativo en el plazo de tres meses siguientes a su aprobación, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

Transcurrido ese plazo sin haberse formalizado el Convenio, será necesario que se instruya el correspondiente procedimiento para dejar sin efecto el acuerdo de voluntades, así como la indemnización de daños y perjuicios que se hubieren podido occasionar.

**OCTAVA.-** A los efectos previstos en el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de



Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la inscripción de la finca afectada, se adjunta a este Convenio representación gráfica mediante sistema de coordenadas.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los intervenientes el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de todo lo cual el Secretario del Ayuntamiento da fe.

**ALCALDE**

**SECRETARIO GENERAL**

**CONVALESA, S.L.**



BORRADOR