

Benidorm, a 27 de abril de 2021

LA SECRETARIA P.D.



ajuntament  benidorm
Concejalía de Urbanismo




En la Casa Consistorial de Benidorm, a veintidós de febrero 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. JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ** mayor de edad, provisto de D.N.I. número 21.355.728-K, **D^a. MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ** con DNI 21.437.727-W, y **D. OSCAR TOLÓN JORDÁ** provisto de DNI 48.334.033 -Q en calidad de consejeros delegados mancomunados de la mercantil "**MARACAIBO S.A** ", según Escritura de elevación a públicos de los acuerdos sociales, otorgada por el Notario de Alicante y del Ilustre Colegio de Notarios de Valencia **D. Francisco Benitez Ortiz** el 11 de febrero de 2020, al número 386 de su protocolo. Con C.I.F A-03028321 y con domicilio social en Benidorm, calle Panamá nº5; cuyo objeto social entre otros consiste en la promoción y en su caso construcción de hoteles y en especial a la explotación del hotel "Benilux" y demás datos constan en escritura de constitución autorizada por el Notario de Benidorm **D. José Monfort Romero** el día 1 de abril de 1970, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1565 general, folio 168, hoja número A-19687.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse en la condición en que intervienen y,

EXPONEN

I.- Que la mercantil **MARACAIBO S.A** es propietaria de la parcela recayente a calle Panamá nº 5 de Benidorm, donde se ubica actualmente el hotel "**BENILUX PARK**", y ocupa la finca registral número 1/26622 del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm, cuya nota simple se adjunta a esta acta, y cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN: "Edificio destinado a hotel de turismo denominado HOTEL BENILUX, sito en partida Foya de Bol, hoy C/ Panamá, 5, cuyo solar ocupa una superficie de seis mil doscientos diez metros cuadrados. Consta de planta baja y ocho plantas altas de pisos. La planta baja mide una superficie construida cerrada de mil novecientos cuarenta y nueve metros, veinte centímetros. Cada una de las ocho plantas de pisos idénticas entres si, mide una superficie cerrada de setecientos cincuenta y un metros y cuatro decímetros cuadrados, teniendo además doscientos treinta y ocho metros sesenta y un decímetros cuadrados de terrazas."

TÍTULO: Adquirida por escritura de agrupación otorgada por el Notario de Benidorm **D. José Monfort Romero** de fecha de 9 de junio de 1975.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la propiedad nº tres de Benidorm al Tomo 405, Libro 224, folio 55; finca 1/26622.



REFERENCIA CATASTRAL: 9697203YH4699N0001KQ

SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO:

II.- Que la mercantil "MARACAIBO S.A" tiene previsto realizar obras de Reforma del Hotel "BENILUX PARK" antes descrito, y la elevación de la categoría de la instalación a cuatro estrellas, ampliando el tamaño de las habitaciones conforme se describe en el Proyecto de Reforma del Hotel Benilux Park pasando de 216 habitaciones del actual a 186 habitaciones, 5 de ellas se proyectan en una nueva planta, y un incremento de aprovechamiento conforme al PRI presentado, en aplicación de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" (MAYO 2016), de la normativa pormenorizada del Plan General 1990, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 31 de julio de 2017 y publicada en el BOP de la Provincia de Alicante nº 170 de 05-09-17, posibilitando una operación de renovación urbana, ampliando el tamaño de las habitaciones y espacios comunes, previo reequilibrio dotacional conforme establece el artículo 63.3 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

III.- Que dicha Modificación Puntual Nº 1 del PGMO establece los incentivos para la renovación de la planta hotelera de categoría superior, para combatir su obsolescencia funcional y energética, así como el procedimiento del deber de cesión y los mecanismos de cálculo para establecer el equilibrio dotacional

IV.- La materialización de las compensaciones se lleva a cabo, como establece el documento, con un criterio muy amplio. Así, los suelos calificados como dotacionales públicos que se adquieran con el PRI estarán lo mas cercano posible a la ubicación de la parcela hotelera, dejando muy abierta su concreción e incluso las formas para hacerla efectiva, salvo la recuperación de la franja de 2 metros de retranqueo, que podrá cederse al Ayuntamiento junto con la tramitación del PRI, o en documento independiente antes de la presentación del mismo anticipándose en el tiempo, con incentivos mediante coeficientes.

V.- La previsión contenida en el documento de la incorporación al suelo dotacional de la franja de retranqueos, mediante la cesión con ponderación de la segregación vertical, consigue diversos objetivos, tanto los medioambientales, incrementando la plantación de arbolado, mejorando la movilidad urbana, especialmente la peatonal dado que el aumento de vial no irá destinado al tráfico rodado, como urbanístico, al aumentar el índice dotacional, que permitirá reequilibrar los incrementos de aprovechamiento que requieren las operaciones de renovación urbana.

VI.- La cesión de la banda de retranqueos prevista en la Modificación Puntual Nº 1 del P.G.M.O., contempla la afección TOTAL, es decir subsuelo, suelo y vuelo de una zona de la franja denominada Zona A y la afección PARCIAL, es decir, suelo y vuelo, de una zona de la franja denominada Zona B obligatoria esta última, como dotación viaria de 2 metros de retranqueos, siendo diferida respecto al subsuelo en la Zona B al estar materialmente ocupado y no sea técnicamente posible por hacer inviable económica y/o funcionalmente conveniente su incorporación al dominio público, y en cuyo caso, se adquiere un compromiso formal de su incorporación efectiva al dominio público cuando se ejecuten actos de uso, transformación y



edificación del suelo de nueva planta, de los previstos en el artículo 213.a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o norma que la sustituya.

Se adjuntan a la presente acta, planos de la definición geométrica de parcela y de la franja de retranqueos, PLANO Nº 1.- GEORREFERENCIADO DE LA DEFINICIÓN GEOMÉTRICA; PLANO Nº 2. CESION DE BANDA DE RETRANQUEO DEL HOTEL BENILUX PARK SOBRE PLANO DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO PRESENTADO; y PLANO Nº 3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO; aportados por "MARACAIBO, S.A.", y aceptados por el Departamento Municipal de Topografía.

VII.- En virtud de la cesión se aplicarán los coeficientes siguientes contenidos en la memoria justificativa del documento:

"A.3.8.-ADQUISICIÓN DEL SUELO DOTACIONAL Y CESIONES ANTICIPADAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

[...] A su vez la cesión se podrá realizar en el momento de tramitación del PRI o bien anticiparse en el tiempo, es decir el equivalente a una reserva de aprovechamiento prevista en Art 79 de la LOTUP, (que se producirá en el caso de la banda de los retranqueos en aplicación del Art 101 de la LOTUP), en este caso cuantificada en metálico, procedimiento que se incentivará mejorando el valor Unitario de Suelo (B) mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la formalización de la reserva de aprovechamiento y la efectiva aprobación del PRI que asume esta carga dotacional, que será como mínimo 1,25 si continúa la tendencia negativa de este índice.

En cualquier caso, la adquisición de las dotaciones obtenidas por cesión anticipada se producirá por el mismo orden de asiento en el Libro de Registro del Patrimonio Municipal de Suelo. Se distinguirán, por tanto, los siguientes casos modulados por los pertinentes coeficientes:

- 1.-CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO = COEFICIENTE 1
- 2.-CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO= COEFICIENTE 25.
- 3.- CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO = COEFICIENTE 950.
- 4.- CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO) = ACTUALIZACION IPC /1,25.

A.3.9.-MATRIZ RESUMEN COEFICIENTES

| MATRIZ DE COEFICIENTES 2ª ACTUALIZACION MOD Nº 1 PGMO 1990 MAYO 2016 | |
|--|--------------------------|
| CONCEPTO | COEFICIENTES CORRECTORES |
| CESION COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS | 1 |
| CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS | 0,5 |
| CESION SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS | 0,5 |
| CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO | 1 |
| CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO | 950 |



| | |
|---|----------------------------|
| CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO | 25 |
| CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO) | ACTUALIZACION IPC/ 1,25 |

VIII.- Conforme establece la cláusula primera del Convenio Urbanístico a suscribir con "MARACAIBO S.A.", una vez aprobado definitivamente y firme el PRI, y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el incremento de superficie establecido en el PRI, la mercantil "MARACAIBO S.A.", deberá haber formalizado previamente la cesión al Ayuntamiento de la titularidad de la superficie de cesión del suelo y vuelo de la franja de retranqueo establecida en el PRI recayente a calle Panamá.

IX.- Que la mercantil "MARACAIBO", a fin de materializar la cesión del suelo dotacional necesario en el PRI en la propia parcela del hotel "BENILUX PARK", procede en este acto a ceder al Ayuntamiento de Benidorm la superficie de 130,87 m² conforme al PRI redactado y a los PLANOS N° 1, 2, 3 adjuntos a esta acta:

- CESION TOTAL DE SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, en la Zona A, que da una superficie total de 46,57m² de su propiedad, recayente a calle Panamá nº5 de Benidorm.
- CESION PARCIAL DE SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, en la Zona B, que da una superficie total de 84,30 m² de su propiedad, recayente a calle Panamá nº5 de Benidorm.

A tal efecto ambas partes suscriben la presente **ACTA DE CESIÓN** que otorgan con el sometimiento a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: D. JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, Dña MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ y D. OSCAR TOLÓN JORDÁ en nombre y representación de la mercantil "MARACAIBO S.A.", ceden al Ayuntamiento de Benidorm, el pleno dominio de la siguiente superficie a segregar de la finca descrita en el expositivo "I" anterior, y cuya concreta localización aparece grafiada en los PLANOS N° 1, 2, 3, suscritos por los intervinientes que se adjunta a esta acta:

- CESION TOTAL DE SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, en la Zona A, que da una superficie total de 46,57m² de su propiedad, recayente a calle Panamá nº5 de Benidorm.
- CESION PARCIAL DE SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, en la Zona B, que da una superficie total de 84,30m² de su propiedad, recayente a calle Panamá nº5 de Benidorm.



SEGUNDA: La presente cesión de superficie se efectúa con carácter gratuito y en concepto de libre de cargas y gravámenes, renunciando la mercantil cedente a cualquier tipo de indemnización o valor expropiatorio para el momento en que deba entregarse la posesión al Ayuntamiento de Benidorm.



TERCERA: La cesión se efectúa libre de instalaciones que lo invadan, como cerramientos, que puedan existir sobre la parcela cedida en esta acta, estado que deberá acreditar el interesado al Ayuntamiento de Benidorm previamente a la aprobación del PRI firma /inscripción del acta de cesión.



CUARTA: El destino de la presente cesión será el incremento de los suelos dotacionales, sin que ello suponga minorar la edificabilidad computable del solar.



QUINTA: La superficie de cesión, a la fecha de suscripción de la presente acta es el correspondiente a la aplicación de los cálculos contenidos en la *2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016)* (Pág. 20 y 21 de la Memoria Justificativa) o actualización que la sustituya, según se recoge en el PRI, siendo la superficie de cesión de la franja de 2 metros de 130,87 m² y aplicando los coeficientes correctores de la cesión de 1 (subsuelo / suelo / vuelo) en la Zona A, y de 0,5 (suelo / vuelo) en la Zona B y el de cesión anticipada dotacional (rustico y urbano) de 1,25 a la Zona A, de la Tabla A.3.9., por o que se hace efectiva en esa franja de retranqueos la superficie de cesión de (subsuelo / suelo / vuelo) en la Zona A, (suelo / vuelo) en la Zona B de 100,36m².

SEXTA: De conformidad con el apartado A.3.8. de la referida *2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016)* que regula la adquisición de suelo dotacional y cesiones anticipadas en el tiempo al Patrimonio Municipal de Suelo, es de aplicación el procedimiento de incentivación mejorando el Valor Unitario de Suelo mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la formalización del acta y la efectiva aprobación del PRI que asume esta carga dotacional, que será como mínimo 1,25 si continúa la tendencia negativa de este índice.

SÉPTIMA D. JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, Dña MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ y D. OSCAR TOLÓN JORDÁ en nombre y representación de la mercantil "MARACAIBO S.A", se obliga a realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad Número TRES de Benidorm.

OCTAVA: Asimismo el Ayuntamiento de Benidorm se compromete a realizar todas las actuaciones administrativas necesarias para la eficacia de la cesión que mediante este documento se instrumenta, quedando condicionada su eficacia a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento



de Benidorm, Certificación del acuerdo que se notificará a la mercantil cedente en el domicilio señalado en el encabezamiento.

NOVENA: La mercantil cedente se obliga a hacer constar la cesión que mediante este documento efectúa, una vez comunicado el acuerdo plenario que refiere la cláusula anterior, en cualquier acto dispositivo que sobre la finca pueda efectuarse en el futuro, responsabilizándose ante el Ayuntamiento de Benidorm de cuantos perjuicios puedan derivarse del incumplimiento de tal obligación.

Para que conste, y en señal de conformidad, firman los intervinientes el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados, ante mí el Secretario General, que doy fe.



EL ALCALDE


Antonio Pérez Pérez

EL SECRETARIO


Esteban Capdepón Fernández

POR "MARACAIBO S.A"


Juan Antonio Tolón Sánchez


Matilde Virginia Tolón Sánchez


Oscar Tolón Jordá