

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 215 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior del Hotel Benilux Park, APROBADO por acuerdo plenario de fecha 27 de septiembre de 2021.

Benidorm, a 15 de octubre de 2021

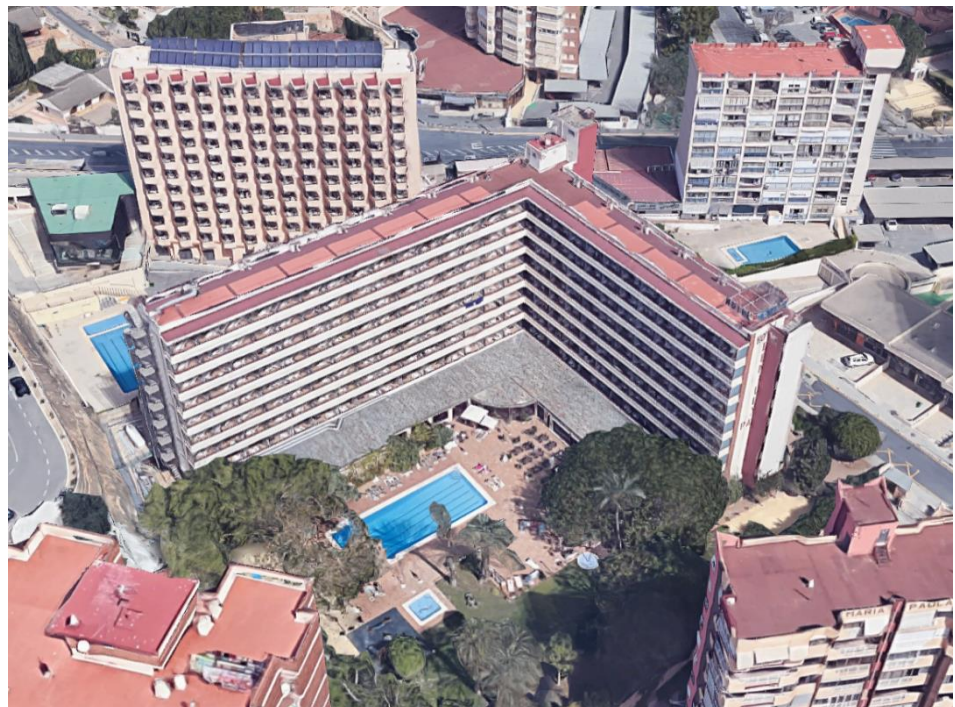
LA SECRETARIA P.D.



EXP 15419BEN

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN 2ª DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PGOU DE BENIDORM

HOTEL BENILUX PARK. BENIDORM



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 215 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior del Hotel Benilux Park, sometido a información pública por Resolución nº 1484/2021 de fecha 14 de abril de 2021.

Benidorm, a 27 de abril de 2021

LA SECRETARIA P.D.



ÍNDICE

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.1. Antecedentes.
- 1.1.2. Promotor.
- 1.1.3. Ámbito de la Actuación.
- 1.1.4. Edificación existente y servicios urbanísticos.
- 1.1.5. Marco Ambiental
 - 1.1.5.1. Planificación Ambiental.
 - 1.1.5.2. Caracterización de la situación del Medio Ambiente

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1. Introducción
- 1.2.2. Adecuación a la normativa urbanística. Documentación técnica.
- 1.2.3. Cálculo de la cesión de suelo dotacional público y del equilibrio dotacional de la actuación.
- 1.2.4. Identificación de los ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales.
- 1.2.5. Cesión de la franja de retranqueo.
- 1.2.6. Mecanismos de sustitución en metálico del deber de cesión
- 1.2.7. Cálculo de la cuantificación económica de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional.
- 1.2.8. Cesión complementaria del 10% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP
- 1.2.9. Contenidos económicos del PRI. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

2. NORMAS URBANISTICAS

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

PLANOS

- PLANOS GEORREFERENCIADOS
- PLANOS ESTADO ACTUAL
- PLANOS ESTADO REFORMADO

ANEXO-1: ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA

ANEXO-2: CONVENIO DE CESION

ANEXO-3: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

PRI “HOTEL BENILUX PARK” BENIDORM

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Antecedentes.

En fecha de 23 de diciembre de 2019 (REG 2019/14570) se presentó ante el Ayuntamiento de Benidorm los documentos preceptivos para tramitar la solicitud del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del plan de reforma interior para la renovación, mejora y ampliación de las instalaciones del **HOTEL BENILUX PARK**, sito en la **Avda. Panamá 5 de Benidorm**, en aplicación de la **2ª actualización de la Modificación Nº01 "Incentivación Hotelera" (de 1 de mayo de 2016)**, normativa pormenorizada del **Plan General municipal de ordenación PGM 1990**, aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha de **31 de julio de 2017 (BOP nº 170 de 05-09-17)**.

Se pretende el desarrollo de una operación de renovación urbana y conseguir la elevación a la categoría de 4 estrellas, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 10.00 metros útiles por habitación respecto al mínimo exigido por el Decreto/2015 de 15 de mayo, del Consell, y todo 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).

Considerando que el presente P.R.I. no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio se emite **INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL FAVORABLE** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica; resolución de fecha de 16 de junio de 2020 publicada en el D.O.G.V. nº 8856 de fecha 14 de julio de 2020, y de conformidad con lo previsto en los art 51, 57 y ANEXO VIII concordantes de la Ley 5/2014 (LOTUP) se reúnen los presupuestos habilitantes para la presentación del presente documento **P.R.I. HOTEL BENILUX PARK**, en adelante el (P.R.I.) correspondiendo seguir la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del libro I de la LOPTUP y demás normativa sobre edificación y sostenibilidad energética sectorial de aplicación.

1.1.2. Promotor.

Con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio se redacta este documento a instancias de la mercantil MARACAIBO S.A. con C.I.F. nº A-03028321, y domicilio

a efectos de notificaciones en Calle Panamá nº 5, 03502 Benidorm, propietaria del hotel BENILUX PARK.

Forman parte del Consejo delegado actuando mancomunadamente don Juan-Antonio Tolón Sánchez, con D.N.I nº 21.355.728-K; don Oscar Tolón Jordá con D.N.I. 48.334.033-Q y doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, con D.N.I. nº 21.437.727-W.

1.1.3. Ámbito de la Actuación.

El ámbito de la presente planificación se determina en el **Anexo 3. Magnitudes Hoteles Existentes y Cesión Retranqueo**, de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº (MAYO 2016).



Delimitación del área virtual: emplazamiento del Hotel Benilux Park.

El hotel BENILUX PARK se encuentra en el ámbito de análisis del **Plano ficha 11**



Nº 11		EMPLAZAMIENTO 
CATEGORIA	3 ESTR.	
DENOMINACIÓN	Benilux Park	
DIRECCIÓN	Avda. Panamá, 5	
AE- grado	3b	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000		
>4000		
>5000	5840,74	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	130,65	
% DE SUP. DE PARCELA	2,23	
RETRAN-FRONTAL	>8,00 m	
REF CATASTRAL	011-9697203YH4699N0001KQ.pdf	

Debemos no obstante precisar algunos de los parámetros urbanísticos contenidos en dicha ficha 11 del anexo 3 de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº (MAYO 2016), que deben ser modificados según reciente medición tal como se justifica en el presente P.R.I.

DATOS REGISTRALES: En el Registro de la Propiedad número TRES de Benidorm, al tomo 405, libro 224, folio 55, finca número 26622.

REFERENCIA CATASTRAL: 96972034YH6699N0001KQ

SUPERFICIE CATASTRAL es de 6031m² m

SUPERFICIE REAL según medición actual de 6.045,34m² m² (superficie que adoptamos). Se adjunta en el presente documento plano georreferenciado.

LINDES: Conforme a la información catastral.

NORTE: Avda. Panamá.

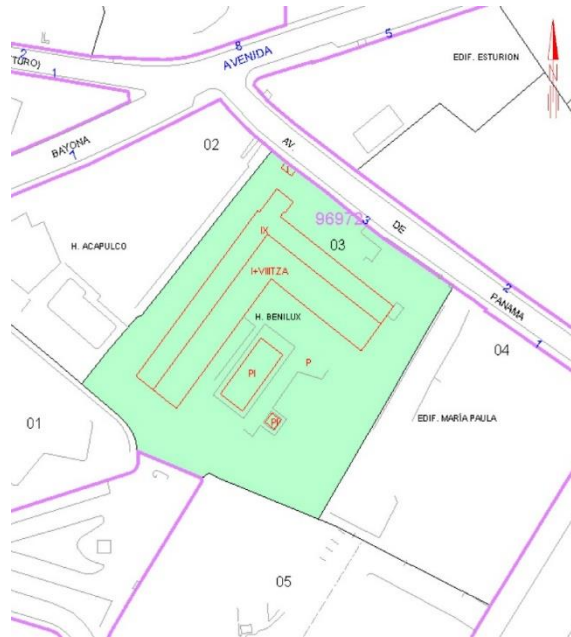
SUR: Zona Verde en Avda. Nicaragua y Medianera con parcelas de Edificios sitos en Avda. Nicaragua nº2 y nº 8.

ESTE: Medianera con parcela de Edificio sito en Avda. Panamá nº1

OESTE: Medianera con parcela de Edificio sito en Avda. Ricardo Bayona nº7

DESCRIPCION: El solar es de forma rectangular trapezoidal plana, enclavada entre medianeras de la misma manzana, con frente a la Avda. Panamá.

ORIENTACION Y TOPOGRAFIA La parcela posee una orientación norte conforme a la vía desde la que se accede y es sensiblemente plana.



Parcela catastral del Hotel Benilux Park, Suelo Urbano Edificación Abierta (EA.3b)

1.1.4. Edificación existente y servicios urbanísticos.

Consideramos como edificación existente en la actualidad hotel BENILUX PARK, con los parámetros de edificabilidad y usos que más adelante se detallarán, cuenta con todos los servicios propios de la condición de solar que ostenta.

El uso actual de la parcela es el hotelero, correspondiente al hotel BENILUX PARK, en funcionamiento.



Panorámica del Hotel Benilux Park.

1.1.5. Marco Ambiental

1.1.5.1. Planificación Ambiental.

El presente P.R.I. no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio según Informe ambiental y territorial favorable por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la Ley 5/2015, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

Anexo a la presente Plan de Reforma Interior se adjunta:

1. Estudio de Integración Paisajístico que justifica que la aprobación del P.R.I. no tiene efectos negativos sobre el paisaje circundante.

2. Queda pendiente por determinar por parte del Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza el hotel BENILUX PARK, que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer el correspondiente

Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras. Dado que el área de intervención para la adopción de dichas medidas es el propio solar, consideramos que, en caso de no establecerse ningún convenio al respecto, puede procederse a la tramitación del presente P.R.I. estableciendo estas medidas como condicionantes para la concesión de la Licencia de Obra de la Edificación.

3. Durante la ejecución de las obras correspondientes se deberá aplicar las medidas preventivas y protectoras de cara a minimizar los impactos producidos por las emisiones de polvo y partículas a la atmósfera. Dichas medidas se incorporan a la Documentación de carácter normativo del instrumento de planeamiento.

1.1.5.2. Caracterización de la situación del Medio Ambiente

Como se justifica en el Documento Ambiental Estratégico es el propio de un medio urbano, con todos los servicios y dotaciones, de densidades medias y con infraestructuras de depuración incluso terciario y de tratamiento y reciclaje de residuos, por lo que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente del P.R.I. y justifica la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. Introducción

Pese a la continua renovación del parque hotelero, gran parte de los edificios se construyeron en la década de los 60-70 del siglo pasado, es decir se acercan a una vida útil de 50 años, tiempo que implica analizar las condiciones estructurales (muchos se construyeron además con estructura metálica para reducir el plazo de ejecución), por lo que operaciones integrales de renovación podrían ser inevitables, pero al mismo tiempo inviables, si no se aumenta la masa crítica de los umbrales de rentabilidad debido a las fuertes inversiones que deberán acometerse, es decir que si no se incrementa la edificabilidad prevista en el Plan General también para los hoteles de 3 estrellas, o bien se desequilibra la planta pasando a categoría superior en el peor de los casos, sencillamente el mercado los expulsará por mera obsolescencia. Esta última circunstancia no es deseable para una ciudad que depende estratégicamente del sector hotelero.

A iniciativa del Ayuntamiento de Benidorm, se aprueba el 1 de mayo de 2016 la 2ª actualización de la Modificación Puntual Nº 1 del Plan General, BOP de fecha de 5 de septiembre de 2017 para adaptarla a las normativas sectoriales en materia de Urbanismo (LOTUP), de Edificación (CTE, Habitabilidad, Accesibilidad), y Sostenibilidad Ambiental (Renovación Urbana y Eficiencia Energética), etc., surgidas con posterioridad a la redacción de la actual ordenación urbanística, que incentiva la renovación y mejora de la planta hotelera en el plan vigente (PGMO 1990), y con el objeto de clarificar la aplicación a la reciente tramitada Modificación Puntual del Plan General Nº 01 Incentivación Hotelera (Actualización Febrero 2015), aprobada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente el 23 de abril de 2015 (BOP 23-06-15), en relación a la también reciente, pero de posterior aprobación, normativa sectorial, el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros en la Comunidad Valenciana.

Con la 1ª actualización de la Modificación Puntual Nº01, se amplió el ámbito de aplicación de los incentivos para la renovación de la planta de categoría superior de hoteles de 4 y 5 estrellas, a la planta de hoteles de 3 estrellas que representa aproximadamente la mitad de la oferta existente, pues el primer objetivo, el equilibrio cualitativo se había conseguido, pero no la obsolescencia funcional y energética.

Medidas de incentivación al sector hotelero que se culmina por el Ayuntamiento de Benidorm con la aprobación de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual nº 01 del Plan General de Benidorm vigente, como instrumento de planeamiento que establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas

(con una edificabilidad adicional de 10,00 m² útiles por habitación sobre una base de 16,00 m² en las habitaciones existentes, computando la superficie real existente y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación.

El presente documento de P.R.I. da respuesta a estos objetivos incrementando la calidad dimensional de la oferta hotelera del municipio:

- El ámbito del PRI es el hotel BENILUX PARK, que se halla incluido en Suelo Urbano Edificación Abierta (EA.3b) de las Ordenanzas del PGMO de Benidorm, tal como se describe en anterior epígrafe.
- Se concreta los fines del P.R.I. en una renovación, mejora y ampliación del hotel BENILUX PARK, que supone la legalización del incremento de las superficies edificadas. No se trata de aumentar el número de habitaciones, sino de modernizar las habitaciones según la normativa vigente para pasar de tres a cuatro estrellas, tanto en el ámbito urbanístico y ambiental como edificatorio cumpliendo con todos los estándares establecidos en la DC 09 y el Código Técnico de la Edificación y que mejore, cualitativamente la oferta hotelera de la ciudad.

Teniendo en cuenta que el hotel BENILUX PARK dispone en la actualidad de 216 habitaciones y tras la renovación tendrá 186, es decir, 30 Uds. menos. Esto genera un establecimiento con un nº de habitaciones de 186 con superficies variadas según se especifica en los cuadros de superficies del presente documento, los cuales computan de la siguiente manera:

- Para las HABITACIONES DE HOTEL EXISTENTE conforme al *"Coeficiente para incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo del Decreto D75/2.015 (16m² incluido baño), hasta 10m² por habitación, en la categoría de 4*."*
 - Las habitaciones de reforma cuya superficie útil no alcanza los 20m² se computa su superficie útil en su totalidad.
 - Las habitaciones de reforma cuya superficie útil supera los 20m², pero no alcanza los 26m² se computa 16m².
 - Las habitaciones de reforma cuya superficie útil supera los 26m² se computa la totalidad de su superficie menos los 10m² de incremento permitido.
- Para las HABITACIONES DE AMPLIACION DE HOTELES, es decir, las 5 habitaciones de nueva planta situadas en la planta novena, conforme al *"Coeficiente para incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo del Decreto 153/1993 (20m² incluido baño), hasta 10m² por habitación, en la categoría de 4*."*
 - Las habitaciones de ampliación cuya superficie útil supera los 20m², pero no alcanza los 30m² se computa 20m².

- Este P.R.I. pretende determinar, las superficies dotacionales necesarias con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a la Modificación Puntual del Plan General nº 01, Incentivación Hotelera. (Mayo 2016),
- Para el equilibrio dotacional se identifica las áreas donde materializar las cesiones procurando la mayor proximidad al PRI.

1.2.2. Adecuación a la normativa urbanística. Documentación técnica.

La documentación técnica necesaria según **aptdo. A.3.3 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, Actualización 2ª Incentivación Hotelera. (MAYO 2016)**, se compone del documento del PLAN PARCIAL que integra:

- Información topográfica georreferenciada precisa con identificación de la franja de retranqueo objeto de cesión, la altimetría y ocupación del subsuelo y del vuelo y aportando reportaje fotográfico complementario.
- El proyecto básico del Hotel con la volumetría actual y la propuesta en el P.R.I.
- La Ficha urbanística resumen de las magnitudes del mismo.

Para completar la documentación exigida concordante con el artículo 40.3; el art 63.3 y art 76.4 todos ellos de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) aplicable, se redactó el **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA** con el ámbito de la manzana que se describe en el presente documento.

En aplicación al art 98 y ss de la LOTUP se incorpora el **CONVENIO** a suscribir entre el promotor del P.R.I y el Ayuntamiento de Benidorm donde se regula el procedimiento a seguir para la cesión dotación y/o la sustitución en metálico, así como la cesión del 10% del aprovechamiento tipo previsto en el art 77 de la LOTUP; su vinculación al otorgamiento de la licencia de obra, plazos y garantías.

Condiciones de cesión que se formalizan con el soporte gráfico, catastral y registral en el documento independiente como **ACTA DE CESIÓN**.

En cuanto al **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD** se adapta al informe y aplica las indicaciones de la propia Modificación nº1. 2ª actualización (MAYO 2016).

1.2.3. Cálculo de la cesión de suelo dotacional público y del equilibrio dotacional de la actuación.

Hay que acudir básicamente al art 90 del PGMO + MOD 1 (MAYO 2016)

Artículo 90.- Edificabilidad.

"1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico y determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- La edificación bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él.

3.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

C. Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación

D. Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida. (Ver interpretación 2).

En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta (3). Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:

- Escaleras y ascensores, no computan*
- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m² computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m² por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.*
- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.*
- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes. Si se trata de hoteles de tres o más estrellas no computan:*
- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m²/habitación.*
- Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.*
- La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.*
- Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.*

Interpretación 2.- En el sentido de considerar que la exclusión de cómputo de la superficie de terraza,

no supere el 30% de la superficie cerrada del inmueble, es aplicable a viviendas y apartamentos, pero en ningún caso a locales destinados a usos distintos de los residenciales. (3) Interpretación nº 4.

Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. En hoteles de nueva planta se efectuará reserva de aprovechamiento de la franja de 2m de retranqueo a calle (Subsuelo + vuelo).
2. La ratio de tamaño mínimo de habitación será 20 m²u/Hab
3. En reforma y ampliación de hoteles existentes para su elevación a categoría de cuatro estrellas, no se podrá alterar el tamaño habitaciones, aplicándose el incremento de edificabilidad a los usos arriba indicados.
4. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la Modificación Puntual Nº01 (FEB 2015), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario-hotelero de la presente modificación.

Previo la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior (homologados a la Ley Urbanística vigente, y, en su caso, Programas) que contemplen nuevas dotaciones públicas necesarias para el cumplimiento de los estándares legales, se permitirá el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de tres o más estrellas, con las siguientes condiciones sobre el mínimo exigido por la normativa hotelera.

c. Se establece para el uso terciario- hotelero en categoría de tres estrellas o superior, un incremento de aprovechamiento a equilibrar mediante PRI, según usos concretos de los espacios de la siguiente forma:

1. Coeficiente para espacios de acogida en 1.5 m² por habitación (Vestíbulo /Recepción/ Conserjería),
2. Coeficiente para incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo de 15/16/17 m²u/Hab de la normativa sectorial de Turismo, hasta 5 m² por habitación, en la categoría de 3*, hasta 7,5 m² por habitación, en la categoría de 3* Superior, 10 m² por habitación, en la categoría hasta 12,5 m² por habitación, en la categoría de 4*Superior, y 15 m² por habitación, en la categoría de 5*.
3. Coeficiente para incremento del 15% sobre el correspondiente al Grado, destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos de 3*
4. En hoteles de nueva planta la ratio de cómputo mínimo por habitación será 20 m²u/Hab
5. **En hoteles existentes la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 16 m²u/Hab para las existentes y 20 m²u/Hab para las nuevas habitaciones**
6. En hoteles existentes que NO incrementen el número de habitaciones, pero SI el aprovechamiento la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 15/16/17 m²u/Hab, según categoría.
7. Los incrementos mínimos en el caso de los dos apartados anteriores, serán de 4 m² útiles, a los que no se aplicará el coeficiente adimensional J en caso de sustitución monetaria.
8. Estos estándares operaran para la habitación tipo, independientemente de que sea, individual, doble o cuádruple.
9. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la Modificación Puntual Nº01, sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor.



No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario - hotelero mediante de la presente modificación (Con PRI). “

EDIFICABILIDAD TERCIARIO-HOTELERO ART 90 PGMO 1990 + MOD 1(MAY 2016)			
COMPUTA NORMA GENERAL	NO COMPUTA NORMA GENERAL	NO COMPUTA HOTELES 4*/ 5*	COMPUTA HOTELES 3*/4*/5* MOD 1 ACTUALIZADA + PRI
Habitaciones existentes superficie útil real	Terrazas hasta el 30% s/superficie de la habitación		Incremento 5/7,5/10/12,5/15 m2u/Hab exceso mínimos normativa Turismo en 3*/3*S/4*/4*S/5*
Habitaciones nuevas 20 m2u/Hab			
Exceso de 1,5 m2u /Hab En Vestíbulo/Recepción/ Conserjería/Consigna	Pasillos >2m o Ancho Evacuación		Incremento 1,5 m2u /Hab en Vestíbulo/ Recepción/ Conserjería/ Consigna/ Oficinas/ Comedores en 3*/4*/5*
		Incremento 40% en salones (TV/ Congresos/ Reuniones/ Juegos) comedores/ piscina cubierta/squash/sauna	Incremento 3* 15% en salones (TV/ Congresos/ Reuniones/ Juegos) comedores/ piscina cubierta/squash/sauna
Oficinas, Comedores	Escaleras >2m o Ancho Evacuación		
	Ascensores		
Bares, Restaurantes, Tiendas, etc. vinculadas al exterior	Cocinas/oficios/cámaras/ almacenes/vestuario de servicio/Aseos comunes		
	Locales Técnicos/Muelles de Carga Cubiertos		
	Aparcamientos B/rasante		

Cálculo del equilibrio dotacional, conforme a tales determinaciones del P.R.I.

En primer lugar, se debe identificar el ámbito de cálculo del incremento de la edificabilidad por el aumento del tamaño de las habitaciones de hotel en el caso concreto. Este ámbito está formado por la superficie incluida en el perímetro de la parcela sobre la que se quiere operar ese incremento. Parcela correspondiente al **Plano ficha 11 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, Actualización 2ª Incentivación Hotelera. (MAYO 2016)**

ANTES DEL P.R.I.: Los cálculos de superficies y de edificabilidad existente, del Hotel Benilux Park de 3 estrellas queda desglosada como sigue:



			SUP. ÚTIL REAL	SEGÚN PGOU HOTELES 3 *		
PLANTA	ESTANCIA		SUPERFICIE ÚTIL	SUP. COMPUTABLE PGOU	VESTIBULOS 1,5 M2U/HAB = 289,50 M2	SUP. NO COMPUTABLE PGOU
PLANTA BAJA	VESTIBULOS					
	HALL	301,00		11,50		
	RECEPCIÓN	16,37	317,37	16,37	27,87	289,50
	OFICINAS					
	OFICINAS	32,30		32,30		
	DESPACHO DIRECCIÓN	9,84		9,84		
	DESPACHO 2	9,69	51,83	9,69	51,83	
	COMEDORES					
	CAFETERÍA	474,85		474,85		
	ALMACÉN 1 CAFETERÍA	3,41		3,41		
	ALMACÉN 2 CAFETERÍA	9,72		9,72		
	ALMACÉN 3 CAFETERÍA	26,54		26,54		
	COMEDOR	478,28	992,80	478,28	992,80	
	GIMNASIO					
	GIMNASIO	35,06		35,06		
	ASEOS HOMBRES	13,51				13,51
	ASEOS MUJERES	8,91	57,48		35,06	8,91
	ASEOS COMUNES					
	ASEOS HOMBRES	7,94				7,94
	ASEOS MUJERES	10,73	18,67			10,73
	SERVICIOS		896,53			896,53
PLANTA BAJA			2.334,68	1.107,56	289,50	937,62



PLANTA PRIMERA

ELEMENTOS COMUNES						
	PASILLOS	177,87			177,87	201,64
	CUARTO LIMPIEZA	5,00			5,00	
	ESCALERAS	18,77			18,77	
HABITACIONES			501,97			146,08
101	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
102	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
103	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
104	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
105	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
106	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
107	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
108	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
109	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
110	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
111	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
112	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
113	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
114	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
115	HABITACION	19,07	19,07			
	TERRAZA	5,44 24,51			5,44	
116	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
117	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
118	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
119	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
120	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
121	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
122	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
123	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
124	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
125	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
126	HABITACION	18,28	18,28			
	TERRAZA	5,44 23,72			5,44	
127	HABITACION	14,84	14,84			
	TERRAZA	4,64 19,48			4,64	
PLANTA PRIMERA		849,69	501,97	0,00	347,72	



PLAN DE REFORMA INETRIOR "HOTEL BENILUX PARK"
Benidorm (Alicante)

EXPEDIENTE 15419BEN

PLANTA SEGUNDA

ELEMENTOS COMUNES							201,64
	PASILLOS	177,87				177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00				5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64			18,77	
HABITACIONES				501,92			146,08
201	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
202	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
203	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
204	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
205	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
206	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
207	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
208	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
209	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
210	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
211	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
212	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
213	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
214	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
215	HABITACION	19,06		19,06			
	TERRAZA	5,44	24,50			5,44	
216	HABITACION	18,30		18,30			
	TERRAZA	5,44	23,74			5,44	
217	HABITACION	18,30		18,30			
	TERRAZA	5,44	23,74			5,44	
218	HABITACION	18,30		18,30			
	TERRAZA	5,44	23,74			5,44	
219	HABITACION	18,30		18,30			
	TERRAZA	5,44	23,74			5,44	
220	HABITACION	18,30		18,30			
	TERRAZA	5,44	23,74			5,44	
221	HABITACION	18,41		18,41			
	TERRAZA	5,44	23,85			5,44	
222	HABITACION	18,22		18,22			
	TERRAZA	5,44	23,66			5,44	
223	HABITACION	18,28		18,28			
	TERRAZA	5,44	23,72			5,44	
224	HABITACION	18,28		18,28			
	TERRAZA	5,44	23,72			5,44	
225	HABITACION	18,28		18,28			
	TERRAZA	5,44	23,72			5,44	
226	HABITACION	33,05		33,05			
	TERRAZA	10,08	43,13			10,08	
227	HABITACION						
	TERRAZA						
PLANTA SEGUNDA		849,64		501,92	0,00	347,72	



PLANTA TERCERA

ELEMENTOS COMUNES							201,64
	PASILLOS	177,87				177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00				5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64			18,77	
HABITACIONES				503,30			146,08
301	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
302	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
303	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
304	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
305	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
306	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
307	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
308	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
309	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
310	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
311	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
312	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
313	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
314	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
315	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
316	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
317	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
318	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
319	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
320	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
321	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
322	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
323	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
324	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
325	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
326	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
327	HABITACION	14,87		14,87			
	TERRAZA	4,64	19,51			4,64	
PLANTA TERCERA		851,02		503,30	0,00		347,72



PLANTA CUARTA

ELEMENTOS COMUNES							201,64
	PASILLOS	177,87				177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00				5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64			18,77	
HABITACIONES				503,30			146,08
401	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
402	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
403	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
404	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
405	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
406	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
407	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
408	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
409	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
410	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
411	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
412	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
413	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
414	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
415	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
416	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
417	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
418	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
419	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
420	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
421	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
422	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
423	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
424	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
425	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
426	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
427	HABITACION	14,87		14,87			
	TERRAZA	4,64	19,51			4,64	
PLANTA CUARTA		851,02		503,30	0,00		347,72



PLANTA QUINTA

ELEMENTOS COMUNES							201,64
	PASILLOS	177,87				177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00				5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64			18,77	
HABITACIONES				503,30			146,08
501	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
502	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
503	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
504	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
505	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
506	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
507	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
508	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
509	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
510	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
511	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
512	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
513	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
514	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
515	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
516	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
517	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
518	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
519	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
520	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
521	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
522	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
523	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
524	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
525	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
526	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
527	HABITACION	14,87		14,87			
	TERRAZA	4,64	19,51			4,64	
PLANTA QUINTA		851,02		503,30	0,00		347,72



PLANTA SEXTA

ELEMENTOS COMUNES							201,64
	PASILLOS	177,87				177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00				5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64			18,77	
HABITACIONES				503,30			146,08
601	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
602	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
603	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
604	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
605	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
606	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
607	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
608	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
609	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
610	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
611	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
612	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
613	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
614	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
615	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
616	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
617	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
618	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
619	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
620	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
621	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
622	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
623	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
624	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
625	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
626	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
627	HABITACION	14,87		14,87			
	TERRAZA	4,64	19,51			4,64	
PLANTA SEXTA		851,02		503,30	0,00		347,72



PLANTA SEPTIMA

ELEMENTOS COMUNES							201,64
	PASILLOS	177,87				177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00				5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64			18,77	
HABITACIONES				503,30			146,08
701	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
702	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
703	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
704	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
705	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
706	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
707	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
708	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
709	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
710	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
711	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
712	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
713	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
714	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
715	HABITACION	19,23		19,23			
	TERRAZA	5,44	24,67			5,44	
716	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
717	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
718	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
719	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
720	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
721	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
722	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
723	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
724	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
725	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
726	HABITACION	18,18		18,18			
	TERRAZA	5,44	23,62			5,44	
727	HABITACION	14,87		14,87			
	TERRAZA	4,64	19,51			4,64	
PLANTA SÉPTIMA		851,02		503,30	0,00		347,72



A OCTAVA

ELEMENTOS COMUNES						201,64
	PASILLOS	177,87			177,87	
	CUARTO LIMPIEZA	5,00			5,00	
	ESCALERAS	18,77	201,64		18,77	
HABITACIONES			503,30			146,08
801	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
802	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
803	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
804	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
805	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
806	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
807	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
808	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
809	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
810	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
811	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
812	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
813	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
814	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
815	HABITACION	19,23				
	TERRAZA	5,44	24,67		5,44	
816	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
817	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
818	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
819	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
820	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
821	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
822	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
823	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
824	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
825	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
826	HABITACION	18,18				
	TERRAZA	5,44	23,62		5,44	
827	HABITACION	14,87				
	TERRAZA	4,64	19,51		4,64	
PLANTA OCTAVA		851,02	503,30	0,00	347,72	
			5.131,25	289,50	3.719,38	
			5.420,75		3.719,38	
			9.140,13			

ESTADO ACTUAL 3*

COMPUTA	Habitaciones	4.023,69
	No Habit (Oficinas, comedores, gimnasio,...)	1.107,56
	Vestibulos	289,50
NO COMPUTA POR INCREMENTO EDIFICAB.	Edificabilidad total	5.420,75
	PROY	
NO COMPUTA	Edif. Habitac, oficinas, comedores, gimnasio etc...	5.131,25
	Exceso edificabilidad (Hab+Ofic+Comed)	1.504,05
	Edif. Vestibulos	289,50
	Exceso edificabilidad Vestib	0,00
· < 1,5m2u/hab destinado a vestib, recep,...		
· Superficies no computables PGOU		

Con el PRI se pretende el paso del hotel de tres estrellas a cuatro estrellas, conforme a las actuaciones descritas en los planos que se presentan en este documento.



La nueva edificabilidad queda desglosada como sigue:

PLANTA BAJA	ESTANCIA	superficie	COMPUTA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC. TERRAZ	40 SALON	NO COMPUT	1,5H/HALL	PRI HAB	PRI 1,5H	MOD N°1
ENTRADA	HALL RECEPCION	63,4						63,4				
SALON	SALA MULTUSOS SALA JUEGOS Y TV ALMACÉN	89,78 55,62 11,9					89,78 55,62					
COMEDORES	ESPACIO GASTRONÓMICO	923,22					923,22					
OFICINAS	OFICINAS	21,53	21,53									
ASEOS COMUNES	ASEOS HOMBRERES ASEOS MUJERES	22,26 24,37						22,26 24,37				
SERVICIOS	ESPERA ASCENSORES	27						27,00				
	VESTIBULO 1	3,8						3,80				
	VESTIBULO 2	1,62						1,62				
	VESTIBULO 3	2,3						2,30				
	VESTIBULO 4	2,3						2,30				
	COCINA	125,12						125,12				
	PASTELERÍA	16,79						16,79				
	CUARTO FRÍO	17,04						17,04				
	VESTIBULO CÁMARAS	16,79						16,79				
	CÁMARA 1	12,47						12,47				
	CÁMARA 2	9,78						9,78				
	CÁMARA 3	8,64						8,64				
	CÁMARA 4	8,64						8,64				
	CÁMARA 5	14,87						14,87				
	VESTIBULO ALMACENES	22,68						22,68				
	SALA DE CALDERAS	24,2						24,20				
	VESTIBULO 5	2,66						2,66				
	ALMACÉN 1	8,21						8,21				
	ALMACÉN 2	14,15						14,15				
	ALMACÉN 3	31,2						31,20				
	ALMACÉN 4	25,36						25,36				
	ALMACÉN 5	7,3						7,30				
	ALMACÉN 6	11,66						11,66				
	ALMACÉN 7	21,78						21,78				
	ALMACÉN 8	16,16						16,16				
	ALMACÉN 9	10,2						10,20				
	COMPRESOR	5,75						5,75				
	ALMACÉN EXTERIOR	17,28						17,28				
	PASILLO SERVICIOS	113,83						113,83				
	CUARTO GOBERNANTA	18,53						18,53				
	LAVANDERÍA	91,21						91,21				
	COMEDOR PERSONAL	13,71						13,71				
	ASEOS MUJERES	20,08						20,08				
	ASEOS HOMBRERES	20						20,00				
	TALLER	22,72						22,72				
	CUARTO RACK	13,6						13,60				
	TRANSFORMADOR	12,79						12,79				
	ECONOMATO	69,73						69,73				
	CGBT	8,75						8,75				
	ESCALERA SERVICIOS	11,91						11,91				
	SALA DEPÓSITOS	68,13						68,13				
ZONA PISCINA	SALA POLIVALENTE	48,58						48,58				
	GINNASIO	33,85						33,85				
	ASEOS PISCINA 1	15,95						15,95				
	ASEOS PISCINA 2	8,26						8,26				

ESTANCIA	superficie	COMPUTA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC. TERRAZ	40 SALON	NO COMPUT	1,5H/HALL	PRI HAB	MOD N°1	Habitación	Baño	Total	Sheds	
PLANTA PRIMERA	CORREDOR OESTE	65,61													
	CORREDOR ESTE	60,39													
	CUARTO ALMACEN	692													
	CUARTO LIMPIEZA	5													
	ESCALERA PPAL Y VESTIB	31,94													
	ESCALERA SERVICIO	12,02													
	Habitación 101		22,9	0	6,87	-6,87					22,9	0	22,9	16	6,9
	Habitación 102		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54
	Habitación 103		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62
	Habitación 104		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54
Habitación 105		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62	
Habitación 106		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54	
Habitación 107		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62	
Habitación 108		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54	
Habitación 109		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62	
Habitación 110		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54	
Habitación 111		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62	
Habitación 112		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54	
Habitación 114		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62	
Habitación 115		23,54	0	7,062	-7,062					23,54	0	23,54	16	7,54	
Habitación 116		23,62	0	7,086	-7,086					23,62	0	23,62	16	7,62	
Habitación 117		36,02	5,46	10,806	-5,346					36,02	0	36,02	26,02	10	
Habitación 118		27	0	8,1	-8,1					27	0	27	17	10	
Habitación 119		27	0	8,1	-8,1					27	0	27	17	10	
Habitación 120		41,45	0	12,435	-12,435					41,45	0	41,45	31,45	10	
Habitación 121		41,45	0	12,435	-12,435					41,45	0	41,45	31,45	10	
Habitación 122		27	0	8,1	-8,1					27	0	27	17	10	
Habitación 123		27	0	8,1	-8,1					27	0	27	17	10	
Habitación 124		37,74	0	11,322	-11,322					37,74	0	37,74	27,74	10	
Planta 1															
Total planta 1		617,68	0	0	0	0	181,82				617,68	0	617,68	424,46	193,02
23															

ESTANCIA	superficie	COMUNTA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC.TERRAZ	40% SALON	NO COMUT	1,5H/HALL	PRI/HAB	MOD N°1			
											Habitación	Baño	Total
CORREDOR OESTE	65,61										17,5	17,5	35,0
CORREDOR ESTE	60,39										18,24	18,24	36,48
CUARTO ALMACEN	6,92										18,08	18,08	36,16
CUARTO UNIFORME	5										18,24	18,24	36,48
ESCALERA FINAL Y VESTIB	31,94										18,08	18,08	36,16
ESCALERA SERVICIO	12,02										18,24	18,24	36,48
Habitación 201		17,5	5,47	5,25	0,22						17,5	17,5	35,0
Habitación 202		18,24	5,6	5,472	0,128						18,24	18,24	36,48
Habitación 203		18,08	5,6	5,424	0,176						18,08	18,08	36,16
Habitación 204		18,24	5,6	5,472	0,128						18,24	18,24	36,48
Habitación 205		18,08	5,6	5,424	0,176						18,08	18,08	36,16
Habitación 206		18,24	5,6	5,472	0,128						18,24	18,24	36,48
Habitación 207		18,08	5,6	5,424	0,176						18,08	18,08	36,16
Habitación 208		18,24	5,6	5,472	0,128						18,24	18,24	36,48
Habitación 209		18,08	5,6	5,424	0,176						18,08	18,08	36,16
Habitación 210		18,24	5,6	5,472	0,128						18,24	18,24	36,48
Habitación 211		18,08	5,6	5,424	0,176						18,08	18,08	36,16
Habitación 212		18,24	5,6	5,472	0,128						18,24	18,24	36,48
Habitación 214		18,08	5,6	5,424	0,176						18,08	18,08	36,16
Habitación 215		18,04	5,6	5,412	0,188						18,04	18,04	36,08
Habitación 216		18,1	5,6	5,43	0,17						18,1	18,1	36,2
Habitación 217		30,98	11,36	9,294	2,066						30,98	20,98	51,96
Habitación 218		22,25	5,6	6,675	-1,075						22,25	16	38,25
Habitación 219		22,25	5,6	6,675	-1,075						22,25	16	38,25
Habitación 220		30,98	11,3	9,294	2,006						30,98	20,98	51,96
Habitación 221		30,98	11,3	9,294	2,006						30,98	20,98	51,96
Habitación 222		22,25	5,6	6,675	-1,075						22,25	16	38,25
Habitación 223		22,25	5,6	6,675	-1,075						22,25	16	38,25
Habitación 224		28	11,38	8,4	2,98						28	18	46
Total Planta 2		481,5			11,46		181,88				481,5	416,5	898

Planta 2

ESTANCIA	superficie	COMUNTA	TERRAZA CUB	30'HAB	EXC.TERRAZ	4º SALON	NO COMUNT	1,5H/HALL	PRI HAB	PRI 1,5H	MOD N°1				
												Habitación	Baño	Total	3.hab
PLANTA 3															
CORREDOR OESTE	65,61						65,61								
CORREDOR ESTE	60,39						60,39								
CUARTO ALMACEN	6,92						6,92								
CUARTO LIMPIEZA	5						5								
ESCALERA PPAL Y VESTIB	31,94						31,94								
ESCALERA SERVICIO	12,02						12,02								
Habitación 301		17,5	5,47	5,25	0,22							17,5	17,5	0	1
Habitación 302		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 303		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 304		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 305		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 306		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 307		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 308		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 309		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 310		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 311		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 312		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 314		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 315		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	1
Habitación 316		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	1
Habitación 317		30,98	11,36	9,294	2,006							30,98	20,98	10	1
Habitación 318		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25	1
Habitación 319		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25	1
Habitación 320		30,98	11,3	9,294	2,006							30,98	20,98	10	1
Habitación 321		30,98	11,3	9,294	2,006							30,98	20,98	10	1
Habitación 322		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25	1
Habitación 323		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25	1
Habitación 324		28	10,38	8,4	1,98							28	18	10	1
Total planta 3		489,42		10,798			181,88					480,42	415,42	45	23

Planta 3

ESTANCIA	superficie	COMPUJA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC.TERRAZ	40 SALON	NO COMPUJ	1,5H/HALL	PRI HAB	PRI 1,5H	MOD N°1			
												Habitación	Baño	Total
PLANTA 4														
CORREDOR OESTE	65,61													
CORREDOR ESTE	60,39													
CUARTO ALMACEN	6,92													
CUARTO LIMPIEZA	5													
ESCALERA FPAL Y VESTIB	31,24													
ESCALERA SERVICIO	12,02													
Habitación 401		17,5	5,47	5,25	0,22							17,5	17,5	0
Habitación 402		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 403		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 404		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 405		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 406		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 407		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 408		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 409		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 410		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 411		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 412		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 414		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 415		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0
Habitación 416		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0
Habitación 417		30,98	11,26	9,294	2,066							30,98	20,98	10
Habitación 418		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25
Habitación 419		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25
Habitación 420		30,98	11,3	9,294	2,066							30,98	20,98	10
Habitación 421		30,98	11,3	9,294	2,066							30,98	20,98	10
Habitación 422		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25
Habitación 423		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	6,25
Habitación 424		28	10,38	8,4	1,98							28	18	10
Planta 4												480,42	415,42	65
Total planta 4												0	480,42	23

PLANTA 5	ESTANCIA	superficie	COMPUTA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC.TERRAZ	40 SALON	NO COMPUT	1,5H/HALL	PRI HAB	PRI 1,5H	MOD N°1				
													Habitación	Baño	Total	S.hab.
	CORREDOR OESTE	65,61											17,5	17,5	0	17,5
	CORREDOR ESTE	60,39											18,04	18,04	0	18,04
	CUARTO ALMACEN	6,92											18,1	18,1	0	18,1
	CUARTO LIMPIEZA	5											18,04	18,04	0	18,04
	ESCALERA PPAL Y VESTIB	31,94											18,1	18,1	0	18,1
	ESCALERA SERVICIO	12,02											18,04	18,04	0	18,04
	SALONES (A DERREBAJ)	0											18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 501		17,5	5,47	5,25	0,22							17,5	17,5	0	17,5
	Habitación 502		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 503		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 504		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 505		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 506		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 507		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 508		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 509		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 510		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 511		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 512		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 514		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 515		18,04	5,6	5,412	0,188							18,04	18,04	0	18,04
	Habitación 516		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1
	Habitación 517		30,98	11,36	9,294	2,066							30,98	30,98	0	30,98
	Habitación 518		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	22,25	0	22,25
	Habitación 519		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	22,25	0	22,25
	Habitación 520		30,98	11,3	9,294	2,006							30,98	30,98	0	30,98
	Habitación 521		30,98	11,3	9,294	2,006							30,98	30,98	0	30,98
	Habitación 522		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	22,25	0	22,25
	Habitación 523		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	22,25	0	22,25
	Habitación 524		28	10,38	8,4	1,98							28	28	0	28
Planta 5			489,43			10,784		181,85					480,42	415,42	0	480,42
	Total planta 5							181,85						45		23

ESTANCIA	superficie	COMPUTA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC. TERRAZ	40 SALON	NO COMPUTA	1.5H/HALL	PR1 HAB	PR1 1.5H	MOD N°1
PLANTA 6											
CORREDOR OESTE	65.61						65.61				
CORREDOR ESTE	60.39						60.39				
CUARTO ALMACEN	6.92						6.92				
CUARTO LIMPIEZA	5						5				
ESCALETA PPAL Y VESTIB	31.94						31.94				
ESCALETA SERVICIO	12.02						12.02				
Habitación 601		17,5	5,47	5,25	0,22						1
Habitación 602		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 603		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 604		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 605		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 606		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 607		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 608		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 609		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 610		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 611		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 612		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 614		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 615		18,04	5,6	5,412	0,188						1
Habitación 616		18,1	5,6	5,43	0,17						1
Habitación 617		30,98	11,36	9,294	2,066						1
Habitación 618		22,25	5,6	6,675	-1,075						1
Habitación 619		22,25	5,6	6,675	-1,075						1
Habitación 620		30,98	11,3	9,294	2,006						1
Habitación 621		30,98	11,3	9,294	2,006						1
Habitación 622		22,25	5,6	6,675	-1,075						1
Habitación 623		22,25	5,6	6,675	-1,075						1
Habitación 624		28	10,38	8,4	1,98						1
Total planta 6		489,42		10,794			181,88				23

Planta 6



EXPEDIENTE 15419BEN

ESTANCIA	superficie	COMRUTA	TERRAZA CUB	30% HAB	EXC. TERRAZ	40 SALON	NO COMRUT	1.5H/HALL	PRI HAB	PRI 1.5H	MOD N°1	Habitación	Baño	Total	Shab			
PLANTA 8																		
CORREDOR OESTE	65,61						65,61											
CORREDOR ESTE	60,39						60,39											
CUARTO ALMACEN	6,92						6,92											
CUARTO LIMPIEZA	5						5											
ESCALERA PRAL Y VESTIB	31,94						31,94											
ESCALERA SERVICIO	12,02						12,02											
Habitación 801		17,5	5,47	5,25	0,22							17,5	17,5	0	17,5	17,5	0	1
Habitación 802		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 803		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 804		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 805		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 806		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 807		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 808		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 809		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 810		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 811		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 812		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 814		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 815		18,04	5,6	5,412	0,168							18,04	18,04	0	18,04	18,04	0	1
Habitación 816		18,1	5,6	5,43	0,17							18,1	18,1	0	18,1	18,1	0	1
Habitación 817		30,98	11,36	9,294	2,066							30,98	20,98	0	30,98	20,98	10	1
Habitación 818		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	0	22,25	16	6,25	1
Habitación 819		35,37	11,3	10,611	0,689							35,37	25,37	0	35,37	25,37	10	1
Habitación 820		35,37	11,3	10,611	0,689							35,37	25,37	0	35,37	25,37	10	1
Habitación 821		22,25	5,6	6,675	-1,075							22,25	16	0	22,25	16	6,25	1
Habitación 822		28	10,38	8,4	1,98							28	18	0	28	18	10	1
Planta 8																		
Total planta 8		444,7			8,15		181,86					444,7	392,2	0	444,70	392,2	52,5	21

[illegible]



De este modo tenemos:

La edificabilidad máxima de la parcela es de:

6045,34 (Superficie de parcela) x 0,6 (Coeficiente de Edificabilidad) = 3.627,21 m²

La edificabilidad computada del proyecto conforme a las tablas anteriores es de **4.191,13 m²**

De dicha edificabilidad se compensan **659,30 m²**, por lo que el Hotel una vez aprobado el PRI dispondrá de una edificabilidad no consumida de **95,38m²**.

El área virtual que la submodificación exige como ámbito de cumplimiento del requisito de las medidas compensatorias tiene los siguientes datos:

TABLA DEL AREA VIRTUAL PARA EL CALCULO DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL Nº 7

DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	SUP. (m2)	EDIF 1 (0,60 m2t/m2s)	SUP. (m2)	EDIF 2 (1,088 m2t/m2s)	SUP. (m2)	EDIF 3 (0,772 m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
MANZANA 1	33.905,27	33.905,27	20.343,16	0,00	0,00	0,00	0,00	20.343,16
MANZANA 2	16.598,91	16.598,91	9.959,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9.959,35
MANZANA 3	10.777,26	10.777,26	6.466,36	0,00	0,00	0,00	0,00	6.466,36
MANZANA 4	10.913,76	10.913,76	6.548,26	0,00	0,00	0,00	0,00	6.548,26
MANZANA 5	59.440,58	59.440,58	35.664,35	0,00	0,00	0,00	0,00	35.664,35
MANZANA 6	31.876,88	31.876,88	19.126,13	0,00	0,00	0,00	0,00	19.126,13
MANZANA 7	11.638,86	11.638,86	6.983,32	0,00	0,00	0,00	0,00	6.983,32
MANZANA 8	5.214,70	5.214,70	3.128,82	0,00	0,00	0,00	0,00	3.128,82
MANZANA 9	4.898,16	4.898,16	2.938,90	0,00	0,00	0,00	0,00	2.938,90
MANZANA 10	7.314,59	7.314,59	4.388,75	0,00	0,00	0,00	0,00	4.388,75
MANZANA 11	7.328,33	7.328,33	4.397,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.397,00
MANZANA 12	4.452,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.401,25
MANZANA 13	37.842,06	23.645,87	14.187,52	14.196,19	15.445,45	0,00	0,00	29.632,98
MANZANA 14	62.525,78	41.269,81	24.761,89	0,00	0,00	21.255,97	16.409,61	41.171,49
TOTAL RESIDENCIAL -A-	304.727,82	264.822,98	158.893,79	14.196,19	15.445,45	21.255,97	16.409,61	198.150,10

EQUIPAMIENTO (EQ1)	5.244,69
VIALES	64.969,16
TOTAL DOTACIONES -B-	70.213,85

TOTAL AMBITO -C-	374.941,67
-------------------------	-------------------

ISD (B/D)	0,354347
IEB (D/C)	0,528482
ISD/IEB	0,670499

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI.

- | | |
|---|--------------------|
| 1. SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO VIRTUAL | 374.941,67 m2s. |
| 2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO | 70.213,85 m2s. |
| 3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL | 198.150,10 m2tu. |
| 4 ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3) | 0,354347 m2s/m2tu. |
| 5 ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1) | 0,528482 m2tu/m2s. |
| 6. ISD/IEB | 0,670499 |

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO VIRTUAL	374.941,67 m ² s.
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	70.447,47 m ² s.
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	198.809,40 m ² tu.
4 ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,354347 m ² s/m ² tu.
5 ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,530240 m ² tu/m ² s.
6. ISD/IEB	0,668276

Comprobación del Equilibrio Dotacional

De acuerdo al **apartado A.2.8** de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, se debe comprobar el equilibrio Dotacional en una doble hipótesis

a) Por la aplicación del apartado 4.5.a del Anexo IV de la LOTUP se deben prever 4 m²s de zona verde por cada 100 m² construidos terciarios en zonas residenciales.

Pasando el incremento de edificabilidad de 659,30 m²tu a superficie construida utilizando el coeficiente de conversión de 1,90 utilizado por el Ayuntamiento de Benidorm resultan 659,30 m²tu x 1,9 = 1.252,67 m²tc a los que de conformidad con el párrafo anterior corresponde una previsión de zona verde de 1.252,67 m²tc x 4/100 = 50,10 m², inferior a la prevista.

Por lo que la cesión prevista es suficiente para satisfacer la demanda dotacional.

b) Respecto del número de plazas de aparcamiento.

La norma de aplicación no refiere de modo adicional a este parámetro en concreto. Ello es coherente con el contenido de la modificación vigente de aplicación. Además el incremento del tamaño de las habitaciones se produce como criterio turístico de mejora de la calidad de la oferta hotelera, para permitir instalaciones más cómodas, camas más grandes, baños más amplios y posibilidad de esparcimiento en cada estancia, pero siempre bajo la condición de no incrementar el número de habitaciones, lo que significa que no se incrementa el número de usuarios, ni de clientes, ni la densidad, ni se produce ningún tipo de incremento poblacional, ni más tráfico, ni se incrementa el número de vehículos, ni más demanda ni necesidad de aparcamiento.

1.2.4. Identificación de los ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales.

Para el cumplimiento de las compensaciones dotacionales, la presente actualización 2ª de la Modificación nº1 sólo dispone que el P.R.I. procurará que dichos ámbitos sean lo más próximos a la parcela hotelera de que se trate.

Ante el grado de colmatación de los ámbitos, completamente consolidados, esta cercanía pretendida puede significar que la dotación no se encuentre cerca del ámbito de la parcela ni de la propia área virtual de verificación del estándar dotacional legalmente exigible como la propia modificación expresa.

Una vez cuantificado el suelo dotacional necesario para cumplir en este caso, el requisito del equilibrio dotacional establecido en la modificación Nº1 del P.G.O.M. 2ª Actualización, procede determinar su ubicación, es decir **identificar los ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales**.

Así tras las consultas pertinentes con los técnicos competentes y examinado el Plan General vigente en Benidorm, resulta que los suelos calificados como dotacionales públicos, no imputados a ningún aprovechamiento, ni como estándar ni a efectos de su obtención, más próximos al del área virtual de cálculo del estándar de dotaciones y a la manzana objetos de este PRI, son los siguientes:

- FRANJA DE DOS METROS DE RETRANQUEO de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible, para nuestros hoteles, según gráfica de los 71 establecimientos existentes.
- DOS PEQUEÑOS ÁMBITOS DE SNU CÓMUN RESIDUALES entre el Parque Natural Sierra Helada y el suelo urbano que pasarían a ser Parques urbanos (P/U).
- NUEVOS SUELOS DOTACIONALES DE SNU COMÚN para la prevención de las riadas situadas al norte y al sur de la AP-7 y que pasarían a tener la protección hidráulica (SNU_H) y que se calificarían mediante P.E. sometiéndose además a Evaluación ambiental estratégica (EAE).
- EL RESTO DE SUELOS DOTACIONALES EXISTENTES Y NO GESTIONADOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN:
- Zona Moralet: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, Carretera CV 763 de Benidorm a Gandía; y Oeste, suelo no urbanizable de protección forestal.

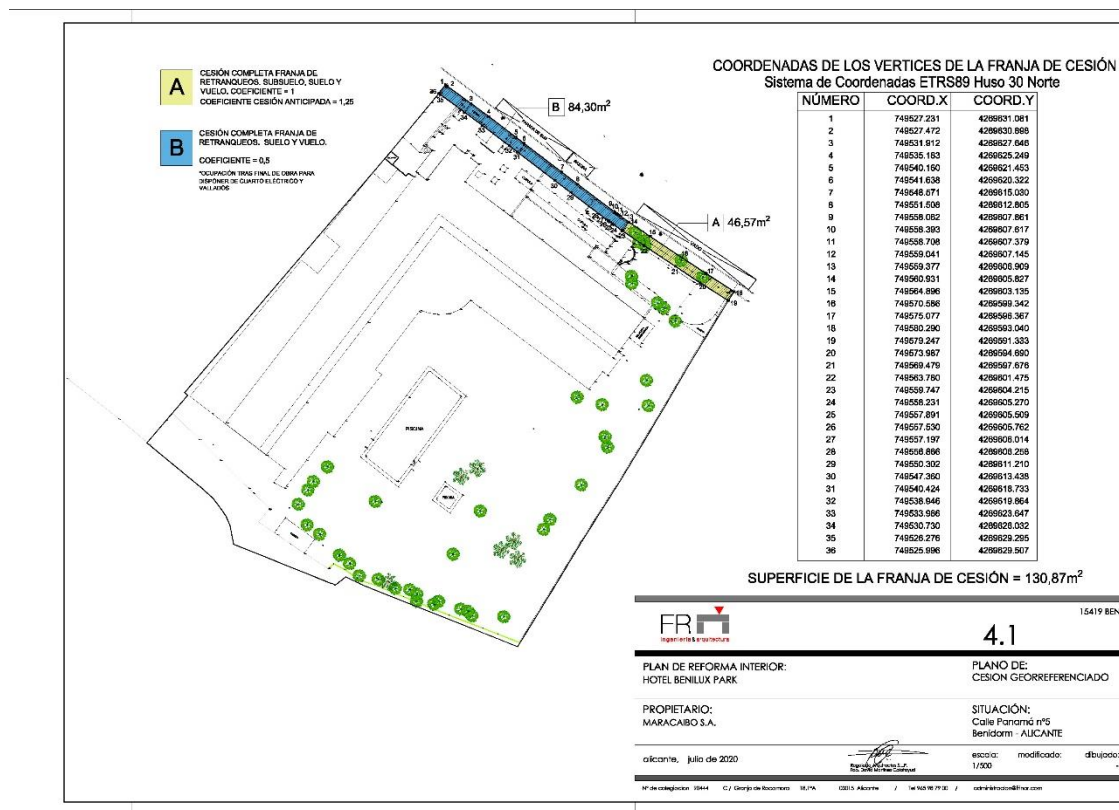
- Zona L'Aigüera Nord: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, sistema general de espacios libres el Moralet, vial en medio.

- Zona vial de acceso al PP 3/1: Sistema general de comunicaciones: Linda: Norte, PP 3/1; Sur, antigua Carretera Nacional 332; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, suelo no urbanizable.

Estos son los ámbitos territoriales de dotación "más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate" en cada caso, en los que se deban materializar las compensaciones dotacionales por el aumento de la edificabilidad atribuida.

Así mismo estos suelos tendrán la consideración de reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos del suelo comportando la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios, y se estará a las previsiones que para los mismos se establece en los art 98 y ss de la LOTUP.

En el presente PRI, de acuerdo al apartado A.3.5 de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, se concretan en: Franja de 2 metros de retranqueo, señalada de forma gráfica según figura siguiente, por ser un hotel existente.



1.2.5. Cesión de la franja de retranqueo.

En aplicación del art 101 de la LOTUP y art 26 d) de la modificación nº 4 del Plan General y conforme a la presente actualización nº2 de aplicación, es a través de este P.R.I, cuando se produce la calificación parcial de la franja de retranqueo como dotacional viario, dejando como finca privativa el subsuelo, por estar materialmente ocupado, y ser técnicamente imposible y/o funcionalmente inviable.

En el caso que nos ocupa la franja de cesión, conforme al plano georreferenciado presentado, tiene una superficie de 130,87 m². Sobre dicha franja, por la realidad física del inmueble se aplica una **cesión total (Subsuelo-Suelo-Vuelo) en una zona de 46,57 m² denominada Zona A**. Se aplica sin embargo **cesión de Suelo y Vuelo en una zona de 84,30 m² denominada Zona B**.

Así mediante el presente P.R.I. se deja como finca privativa (bien patrimonial) el subsuelo de una zona de la franja de cesión de 84,30 m² (ZONA B), con el compromiso de su cesión obligatoria conforme al art 213 de la LOTUP, cuando se soliciten actos de uso, transformación y edificación del suelo de nueva planta.

Se hace preciso ponderar, mediante el establecimiento de coeficientes, qué parte de la cesión del suelo dotacional se produce **cuando no se cede el subsuelo**, es decir a la cesión diferida de los 2 metros bajo rasante implicará asignar en la segregación vertical un porcentaje de suelo y vuelo, y otro al subsuelo, no siendo de aplicación este supuesto en actuaciones de sustitución parcial o total de la edificación afectada por la franja de retranqueo.

La propia modificación propone los coeficientes considerados por el presente P.R.I.:

CESIÓN COMPLETA DE FRANJA DE RETRANQUEO = COEFICIENTE 1

CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS= COEFICIENTE 0.5

CESIÓN SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS= COEFICIENTE 0.5

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.

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

En este caso se produce cesión completa de la Franja de Retranqueos en la Zona A de 46,57 m² de superficie, por lo que se aplicará el coeficiente corrector 1.

En este caso se produce la cesión de Suelo y Vuelo de la Franja de Retranqueos en la Zona B de 84,30 m² de superficie, por lo que se aplicará el coeficiente corrector 0,5.

A su vez, en el expediente del Exmo. Ayto. de Benidorm PL 11/2019 consta la propuesta de Cesión Anticipada, por tanto, se aplicará el coeficiente corrector 1,25. Dicho coeficiente se aplicará solo sobre la superficie de 46,57 m² de la Zona A al no poder cederse anticipadamente la Zona B dado que se encuentra ocupada parcialmente por un cuarto eléctrico que se eliminará de dicha zona durante las obras de reforma del Hotel.

El PRI pasa a calificar, el suelo y vuelo de la Franja de Retranqueos indicada como Dotacional Viario.

1.2.6. Mecanismos de sustitución en metálico del deber de cesión

Para el presente P.R.I. ya hemos tratado antes la delimitación del área virtual o ámbito de análisis de la determinación de los estándares dotacionales y ya hemos establecido también el estándar que en este caso se debe cumplir.

Asimismo, hemos visto la identificación del ámbito de cumplimiento del estándar o ámbito de materialización de las compensaciones dotacionales, que no queda definido en la modificación vigente de aplicación y que, de conformidad con la misma, cumple el requisito de proximidad.

La Modificación nº 1 del PGOU permite que en cada PRI que se redacte para su aplicación, con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones, deberá calcularse la superficie dotacional requerida, que podrá hacerse efectiva de varias formas, como las siguientes:

- a) Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel.
- b) Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá estar ya calificada, total o parcialmente, en el Plan General o ser calificada por el PRI, siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en la 2ª Actualización vigente de la Modificación Puntual del Plan General nº 1.
- c) Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, ya existente o calificada como tal. Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos anteriores opciones.
- d) Mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye.
- e) Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos a), b) y c) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado d) anterior.

Tal como hemos visto en el apartado sobre el cálculo del incremento dotacional, el suelo dotacional requerido por el aumento de edificabilidad en este caso es de 233,62 m²s (659,30 m²tu x 0,354347 m²s/m²tu).

En este P.R.I. se establece el sistema mixto de cesión:

Por una parte, según la ficha nº 11 de la modificación puntual se crea una franja viaria para ampliación por retranqueo de la parcela edificable de 2,00 ml. a lo largo de todo el frente de fachada de la parcela de la calle Panamá, superficie que permite la ampliación de la anchura del vial existente y ocupa una superficie de 130.67 m², y siendo la medida real de 130.87 m² y aplicando el coeficiente de cesión completa sobre 46,57 m² y el coeficiente de cesión suelo y vuelo de 0.5 sobre 84,30 m², se obtiene el valor de 46,57 m² y 42,15 m² de cesión en la parcela propia del PRI, y que por tanto deberá ser objeto de cesión.



Y al haberse reservado anticipadamente los elementos de retranqueo se aplicará el coeficiente 1,25 de bonificación sobre la Zona A, lo que implica que el valor de cesión resulta: $46,57 \text{ m}^2 \times 1,25 = 58,21 \text{ m}^2$.

Por lo que sumando los $58,21 \text{ m}^2$ correspondientes a la Zona A y los $42,15 \text{ m}^2$ correspondientes a la Zona B, tenemos una cesión de $100,36 \text{ m}^2$ superior a los $50,10 \text{ m}^2$ de previsión de cesión de Z.V.

Sobre los restantes $133,26 \text{ m}^2$ de superficie dotacional de cesión ($233,62 - 100,36$) se aplica la sustitución económica, de modo que deberá practicarse la correspondiente cesión mediante el pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico de ese suelo dotacional, con carácter finalista para la obtención en los ámbitos de cumplimiento señalados en este PRI, calificados en el vigente PGOU.

Al efecto de dar cumplimiento a la cesión, en ambos casos, deberá suscribirse el oportuno convenio urbanístico y posterior acta de cesión previstos en la propia norma de aplicación al presente.

1.2.7. Cálculo de la cuantificación económica de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional.

Tabla de la Modificación Puntual del Plan General nº1- Incentivación Hotelera.
Anexo 3 Magnitudes Hoteles Existentes y Cesión Retranqueos.

Nº 11		
CATEGORIA	3 ESTR.	EMPLAZAMIENTO 
DENOMINACIÓN	Benilux Park	
DIRECCIÓN	Avda. Panamá, 5	
AE- grado	3b	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000		
>4000		
>5000	5840,74	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	130,65	
% DE SUP. DE PARCELA	2,23	
RETRAN-FRONTAL	>8,00 m	
REF CATASTRAL	011-9697203YH4699N0001KQ.pdf	

La Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (mayo 2016) en su 2ª Actualización, regula en su apartado "A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión" el procedimiento para el cálculo de *"la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye"*.

Para calcular el valor económico del suelo dotacional a sustituir, se procede de la siguiente forma:

1.- Se parte del Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según Justificante de pago de Suma Gestión Tributaria donde se referencian los valores desglosados tanto catastral como valor de suelo y de construcción, de fecha 21 de Octubre de 2019, facilitada por la propiedad del inmueble y de la superficie de la parcela neta (m2 suelo neto) del inmueble del PRI según topográfico reciente con lo que obtenemos el Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble (euros/m² suelo neto) [A]

2.- Al Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble (euros/m² suelo neto) [A] se le aplican los Coeficientes de Municipio (Cm) y Distrito (Cd) según el Código Postal donde está ubicado el inmueble de la Orden 15/2018 (DOGV 02/01/2019)- Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2019, obteniendo de esta forma el Coeficiente de Relación con el Mercado según la mencionada Orden, denominado "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2019, con los que obtenemos el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/m² suelo neto) [B]. De esta forma es homogéneo el cálculo del Valor Unitario Mercado del Suelo para cualquier inmueble situado en Benidorm. Si en el Certificado Catastral mencionado no constase el Valor del Suelo, este deberá ser calculado según la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera.

3.- Al Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según certificación catastral se le multiplicara por el Coeficiente de Relación con el Mercado "k" (Coeficiente multiplicador del valor catastral) según la Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, para obtener el Valor Total Mercado del Suelo del Inmueble según datos catastrales, debiendo ser este valor siempre superior al resto de los cuatro (4) valores obtenidos según el "Informe de viabilidad y sostenibilidad económica (IVSE)" de la M.P. nº 01 de acuerdo con el Principio de Mayor y Mejor Uso de la valoración inmobiliaria.

De acuerdo con la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente, se deberá obtener el Valor de Mercado del Suelo del Inmueble, según los apartados 1, 2, 3 y 4 del mencionado Anexo y se adoptará el mayor de ellos y este deberá ser siempre superior al obtenido de acuerdo con los criterios y cálculos establecidos en el apartado nº 5. En caso contrario se adoptará el Valor Total del Suelo obtenido en el apartado 5.

En nuestro caso, el cálculo de los apartados 1 a 5 es el siguiente:



PLAN DE REFORMA INETRIOR "HOTEL BENILUX PARK"
Benidorm (Alicante)

EXPEDIENTE 15419BEN

Supuesto Apartado nº1

DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral – HOTEL BENILUX PARK		
Valor Catastral del Inmueble	4.132.493,56	Euros
Valor Catastral del Suelo	664.189,28	Euros
Valor Catastral de la Construcción	3.468.304,28	Euros
Superficie Construida	8.603,00	M2 construido
Superficie de Parcela	6.031,00	M2 suelo neto
Valor Total del suelo catastral	664.189,28	Euros
Código Postal para la aplicación de la Orden 152018 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2019	"03502"	
Cm Coeficiente de municipio	2,12	Para el año 2,019
Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,05	Para el año 2,019
Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2260	Para el año 2,019
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	1.478.485,34	Euros
Superficie de la parcela neta	6.031,00	M2 suelo neto
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	245,15	Euros / M2 Suelo Neto
Superficie Construida	8.603,00	M2 construido
Valor Unitario de Repercusión del suelo	171,86	Euros / M2 construido

Supuesto Apartado nº2

DATOS DEL INMUEBLE– HOTEL BENILUX PARK		
Valor Catastral del Inmueble	4.132.493,56	Euros
Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
Valor Catastral de la Construcción	3.468.304,28	Euros
Valor Total del suelo catastral	664.189,28	Euros
Código Postal para la aplicación de la Orden 152018 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2019	"03502"	
Cm Coeficiente de municipio	2,12	Para el año 2,019
Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,05	Para el año 2,019
Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2260	Para el año 2,019
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	1.478.485,34	Euros
Superficie de la parcela neta	6.031,00	M2 suelo neto
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	245,15	Euros / M2 Suelo Neto
Superficie Construida	8.603,00	M2 construido
Valor Unitario de Repercusión del suelo	171,86	Euros / M2 construido



Supuesto Apartado nº3

DATOS DEL INMUEBLE- HOTEL BENILUX PARK		
Valor Catastral del Inmueble	4.132.493,56	Euros
Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
Valor Catastral de la Construcción	0,00	Euros
Valor Catastral del Inmueble	4.132.493,56	Euros
Código Postal para la aplicación de la Orden 152018 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2019	"03502"	
Cm Coeficiente de municipio	2,12	Para el año 2,019
Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,05	Para el año 2,019
Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	9.198.930,66	Euros
Coste Unitario Ejecución Material – Categoría 1.1.2.4. (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - 2020		
	459,80	Euros / M2 construido
Categoría del Hotel	4*	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 5*	2,65	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 4*	2,35	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 3*	2,10	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 2*	1,90	
Coste Unitario Ejecución Material – Hotel de 4*	1.080,53	Euros / M2 construido
Beneficio del Constructor – 6% s/ Coste de Ejecución Material	64,83	Euros / M2 construido
Gastos Generales del Constructor – 16%	172,88	Euros / M2 construido
Coste Unitario Contrata – Hotel de 4*	1.318,25	Euros / M2 construido
Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (Licencias, tasas, AJD y TP, ...) 11% s/ Costo contrata	145,01	Euros / M2 construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	1.463,25	Euros / M2 construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	1.463,25	Euros / M2 construido
Total Superficie Construida	8.603,00	M2 construido
Valor Total de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	12.588.371,80	Euros
Valor Mercado del Inmueble según catastro	9.198.930,66	Euros
Valor Total de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	12.588.371,80	Euros
Valor Mercado del Suelo	-3.389.441,14	Euros
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	9.198.930,66	Euros
% Repercusión del suelo mínima 25% s/ Valor de Mercado	25%	
Valor Mercado del Suelo	2.299.732,66	Euros

Supuesto Apartado nº4

En la "Ficha Catastral", si viniese especificado el Valor Catastral Total del Inmueble; el Valor Total del Suelo y el Valor Total de la Construcción, por lo que no es de aplicación del supuesto nº 4 de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª actualización.



Supuesto Apartado nº5

DATOS DEL INMUEBLE- HOTEL BENILUX PARK		
Precio Máximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial – ATPMS – Grupo B (Benidorm) – Año 2020	1.910,16	Euros / M2 Útil
Coefficiente de relación entre la superficie útil y la superficie construida, que establece el Art. 9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento de Viviendas de Protección Pública.	0,75	M2 Útil / M2 Construido
Precio Máximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial – ATPMS – Grupo B (Benidorm) – Año 2020	1.432,62	Euros / M2 Construido
Coste Unitario Ejecución Material – Categoría 1.1.2.4 (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - Año 2020	459,80	Euros / M2 Construido
Coefficiente de la categoría 1.1.2.3.-	1,15	
Coste Unitario Ejecución Material – Categoría 1.1.2.3 (anexo RD. 1020/93)	528,77	Euros / M2 Construido
Beneficio del Constructor – 6% s/ Coste Ejecución Material	31,73	Euros / M2 Construido
Gastos Generales del Constructor – 19%	100,47	Euros / M2 Construido
Costo Unitario Contrata – Categoría 1.1.2.4 (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - Año 2020	660,96	Euros / M2 Construido
Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (Licencias, tasas, AJD y TP, ...) 11% s/ Costo contrata	72,71	Euros / M2 Construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	733,67	Euros / M2 Construido
Precio Máximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial – ATPMS – Grupo B (Benidorm) – Año 2020	1.432,62	Euros / M2 Construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	733,67	Euros / M2 Construido
Valor Unitario del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	289,63	Euros / M2 Construido
Valor Unitario del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	289,63	Euros / M2 Construido
Total Superficie Construida	8.063,00	M2 Construido
Valor Total del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	2.491.700,87	Euros

El resumen de los apartados anteriores, queda reflejado en el siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE - HOTEL BENILUX PARK		
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL INMUEBLE		
Según apartado nº 1	1.478.485,34	Euros
Según apartado nº 2	1.478.485,34	Euros
Según apartado nº 3.1	-3.389.441,14	Euros
Según apartado nº 3.2	2.299.732,66	Euros
Según apartado nº 5	2.491.700,87	Euros
Mayor Valor del Suelo Calculado	2.491.700,87	Euros

En consecuencia, el **Valor Total del Suelo a adoptar es 2.491.700,87 Euros.**

4.- Para calcular el Valor Unitario de Mercado Repercusión de suelo (Euros/m2 útil), de forma homogénea cualquier inmueble en Benidorm, partimos del Valor Total del Suelo del Inmueble (euros), obtenido en el punto anterior, que lo dividiremos por la edificabilidad total existente sobre el solar en m2 útiles, que se obtiene de la edificabilidad total sobre el solar en m² construidos según certificación catastral multiplicado por la ratio (m2 útil / m2 construido con ppzcc) del artículo 4 - *Superficie Útil*, del Real Decreto 9148/1978, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978 sobre Política de Vivienda.

5.- A la superficie de la parcela neta (m^2 suelo neto) del inmueble según topográfico reciente se le multiplica por el índice de edificabilidad neta de las ordenanzas particulares de la Edificación Abierta (EA), del artículo 26 - *Condiciones de Volumen*, en su correspondiente Grado (de 0 a 7) según la ubicación del inmueble, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m^2 útiles) [C].

6.- De acuerdo con el Plan de Reforma Interior en tramitación y objeto de borrador se le añade al anterior Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m^2 útiles), el incremento de m^2 techo útiles en habitaciones [D] y el incremento de m^2 techo útiles de uso no habitación hotelero [E] de acuerdo con el PRI y los criterios de medición del artículo 90 - *Edificabilidad*. Y para calcular incremento total de m^2 techo útiles en vestíbulos [F] multiplicaremos el número de habitaciones del nuevo hotel, según el PRI por el duplo del incremento unitario en m^2 techo útiles en vestíbulos de 1,5 m^2 techo útiles por habitación.

7.- El total techo [H] edificable, por aplicación del PRI en tramitación, es la suma de los conceptos mencionados anteriormente [$H = C + D + E + F$]

8.- Como resultado de Jo anterior, calculamos un coeficiente adimensional [J], como el cociente entre el total techo [H] edificable en aplicación del PRI y el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar [C] en m^2 útiles/ m^2 útiles. [$J = H / C$].

Y de esta forma podemos calcular el Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J. (Euros/ m^2 suelo neto) [$VUR = B / J$]

9.- El PRI en tramitación, establece la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m^2 suelo neto) [S], de acuerdo al cálculo del incremento dotacional y al sistema de cesión de suelo dotacional del PRI, en concordancia con el apartado "A.3.7. *Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión*" de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización.

Por lo tanto, el Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el PRI será el resultado de multiplicar la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m^2 suelo neto) [S] por el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m^2 suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J], tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE – HOTEL BENILUX PARK		
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	664.189,28	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ Plano Topográfico	6.045,34	M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble s/ Certificación Catastral (A)	109,87	Euros/ M2 suelo neto
Código Postal para la aplicación de la Orden 152018 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2019	"03502"	
Cm Coeficiente de municipio	2,12	
Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,05	
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2260	Para el año 2,019
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	244,57	Euros/ M2 suelo neto
Valor Total Catastral del Suelo del Inmuebles/ Certificación Catastral	664.189,28	Euros



Coefficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2260	Para el año 2,019
Valor Total Mercado del Suelo del Inmuebles/ Certificación Catastral	1.478.485,34	Euros
Mejor y Mayor Valor del Suelo calculado s/ IVSE M.P. nº 01	2.491.700,87	Euros
Edificabilidad sobre el solar en M2 construidos s/ Certificación Catastral	8.603,00	M2 construido ppzzcc
Ratio: M2 Útil / M2 Construido con ppzzcc	0,80	M2 construido ppzzcc / M2 útil
Edificabilidad sobre el solar en M2 útiles s/ Certificación Catastral y ratio VPP	6.882,40	M2 útiles
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 01	362,04	Euros/ M2 útil
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ informe Municipal del Topógrafo	6.045,34	M2 suelo neto
Condiciones Volumen - Edificación Abierta - art. 26 PG Benidorm	0,6000	M2 útil / M2 suelo neto
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)	3.627,20	M2 útiles
Número de Habitaciones Hotel Existente	216	habitaciones
Número de habitaciones del nuevo Hotel después del PRI	186	habitaciones
Nuevo Hotel después del PRI: Superficie en m2tu en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna	63,40	M2 útiles
Incremento unitario, no computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna **(F) a efectos del calculo Coeficiente J (NºHab*1,50)	279,00	M2 útiles
Exceso o defecto de Incremento Computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna	-215,60	
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)	3.627,20	M2 útiles
Aumento del coeficiente de edificabilidad en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna.	40%	
Incremento máximo en hoteles 4**** de uso no habitación hotelero en m2 útiles	1.450,88	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: Incremento m2tu de uso no habitación hotelero (E)	924,56	M2 útiles
Exceso o defecto de Incremento Computable, en m2tu en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna.	-526,32	
Incremento de m² techo útiles en Habitaciones después del PRI (D1)	659,30	M2 útiles
Incremento de m² techo útiles en Terrazas después del PRI (D2)	0,00	M2 útiles
Incremento de m² techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI (D)	659,30	M2 útiles
Número de Habitaciones del Nuevo Hotel después del PRI	186	habitaciones
Coefficiente de Expansión de acogida de Incremento unitario, no computable, en m²tu en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna	1,50	
Incremento unitario, no computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna **(F) a efectos del cálculo Coeficiente J (NºHab*1,50*2)	558,00	M2 útiles
Total techo (H) a efectos del cálculo del Coeficiente (J)	5490,06	M2 útiles
Coefficiente J = H / C en m2 útiles / m2 útiles	1,5136	Coefficiente adimensional
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J (VUR=B/J)	161,58	Euros/ M2 suelo neto
Incremento de m² techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI (D)	659,30	M2 útiles
Incremento computable en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna	0	M2 útiles
Incremento total en superficie de Habitaciones + Vestíbulos	659,30	M2 útiles
Superficie Dotacional a ceder (S)	133,26	M2 suelo neto
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	244,57	Euros/ M2 suelo neto
Coefficiente J = H / C	1,5136	M2 útiles / M2 construidos
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI	21.532,03	Euros

1.2.8. Cesión complementaria del 10% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP

Así mismo, también se cuantifica el valor de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, que en su apartado l.b.), regula:

- b) *En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20% si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

Para el cálculo del Valor de la sustitución económica de la cesión del techo lucrativo del Art.77 de la LOTUP, multiplicaremos el Valor Unitario de Repercusión de suelo (euros / M2 útil) obtenido según certificación catastral o los criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) de la M.P. n° 01 por el incremento en superficie de habitaciones más los vestíbulos al 50% (D+F/2) (m2 útil), con lo que obtendremos el incremento del valor económico del techo lucrativo debido a la aplicación del PRI y lo multiplicaremos por el **10%** que regula el art. 77.1.b) de la LOTUP (modificada por la Ley 1/2019 de la G.V.), tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del 10 % del techo lucrativo del art.77 de la LOTUP s/ Ley 1/2019		
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE MPn°1	362,04	Euros/ M2 útil
Incremento en superficie de habitaciones + vestíbulos al 50% (D+F/2)	659,30	M2 útil
Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 77.1.b) de la LOTUP	238.692,66	Euros
10 % s/ el incremento económico del nuevo techo lucrativo del PRI	10%	
Valor Sustitución Económica Cesión del 10% techo lucrativo art. 77 de la LOTUP	23.869,27	Euros

Resultando un total valor económico sustitutivo de:

Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	21.532,03	Euros
Valor Sustitución Económica Cesión del 10% techo lucrativo art. 77 de la LOTUP	23.869,27	Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO	45.401,30	Euros

1.2.9. Contenidos económicos del PRI. Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Como se ha señalado el PRI se limita a Suelo Urbano, no se prevén Unidades de Actuación, ni su desarrollo requiere criterios de equidistribución para la gestión de los mismos. La iniciativa del PRI es del propietario del Hotel lo que garantiza la viabilidad económica de la propuesta.

Las actuaciones propuestas incrementan Zonas Verdes, Dotacionales y Viarios se realizan en suelos que ya son de titularidad pública o lo serán en virtud del PRI sin que suponga ninguna carga para el interés general.

RESUMEN DE LOS VALORES ECONÓMICOS DEL PRI.

Valor económico del equilibrio dotacional:

V = 21.532,03€.

Valor compensación cesión Art. 77 de la LOTUP (incremento 10% aprovechamiento tipo)

V = 23.869,27€.

Para que así conste a los efectos correspondientes, firman la presente en Alicante, a 31 de julio de 2020.

Arquitecto
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.



Firmado: DAVID MARTINEZ CALATAYUD

Geógrafo



ANTONIO PRIETO CERDAN

Abogado Urbanista



Firmado:
DOROTEA BELEN TARANCON PEREZ

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

2. NORMAS URBANISTICAS

ARTÍCULO PRIMERO: En el ámbito de este Plan de Reforma Interior son de aplicación las normas urbanísticas correspondientes a la zona de calificación urbanística que afectan a la parcela, EA- 3b, edificación abierta grado 3 nivel b, conforme establece el vigente Plan General de Benidorm, aprobado definitivamente por el Conseller el 26 de noviembre de 1990 y publicado en el BOP de Alicante de 29 de diciembre de 1990, y teniendo en cuenta las modificaciones puntuales y acuerdos interpretativos dictados y en vigor al inicio de la tramitación del presente PRI, para la zonas de calificación urbanística que le afectan, EA-3-b, edificación abierta grado 3 nivel b. Es decir, el art 90 sobre la edificabilidad hotelera; y ordenanzas particulares sobre la edificación y usos en suelo urbano esto es, art 26 y 36 en edificación abierta.

ARTÍCULO SEGUNDO. -Esto significa que por haberse creado mediante este Plan una franja de suelo dotacional viario de 2 m2 en todo el frente de fachada de la parcela, ello no cambia la aplicación de los parámetros vigentes del Plan General sobre la configuración de la parcela anteriores al presente PRI en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes etc. Es decir, estos parámetros se aplicarán respecto de la parcela objeto de modificación por el PRI como antes de la creación por éste de la parcela dotacional calificada como pública con objeto de su cesión al Ayuntamiento para el mantenimiento del equilibrio dotacional

ARTÍCULO TERCERO: La edificabilidad de la parcela es 3.627,21 m2u, establecida por el Plan General en su art. 42 de las Ordenanzas y que se concreta en este Plan de Reforma Interior.

ARTÍCULO CUARTO. La urbanización de la franja viaria creada por el PRI, de dos metros de anchura y una superficie de 130.87 m2s, la realizará y sufragará la empresa promotora del PRI de conformidad con los servicios técnicos municipales, que establecerán las condiciones de dicha urbanización, dado el carácter de suelo de dominio y uso público viario de dicha franja. La cesión de esta zona de retranqueo supone que queda diferida su ocupación y entrega al AYUNTAMIENTO DE BENIDORM tras la Reforma del Hotel.

ARTÍCULO QUINTO. Durante la ejecución de las obras correspondientes, se deberán aplicar medidas preventivas y protectoras de cara a minimizar los impactos producidos por las emisiones de polvo y partículas a la atmósfera:

- Tanto el acceso a la obra como la zona de recepción de residuos de construcción y demolición estarán correctamente hormigonadas. Bajo la solera de hormigón se instalará una lámina de PVC.
- El resto de la instalación contará con una capa de gravilla con el fin de minimizar la emisión de polvo.
- Se protegerá todo el solar mediante un cerramiento perimetral con una altura de 2,20m.
- Los residuos acopiados no superarán los 2m. de altura.
- Los residuos peligrosos que pudieran mezclarse junto con el resto de residuos de construcción se almacenarán de forma independiente conforme a normativa vigente y Estudio de Gestión de Residuos redactado por técnico competente.

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

IDENTIFICACIÓN

Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la 2ª Actualización (MAYO 2016) de la Modificación Puntual Nº 1 del PGOU de Benidorm; HOTEL BENILUX PARK de Benidorm

Delimitación: La que figura en los planos de ordenación

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Calificación del suelo: EA3b

Uso predominante: Residencial y Hotelero

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI.

1. SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO VIRTUAL	374.941,67 m2s.
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	70.213,85 m2s.
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	198.150,10 m2tu.
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,354347 m2s/m2tu.
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,528482 m2tu/m2s.
6. ISD/IEB	0,670499

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO VIRTUAL	374.941,67 m2s.
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	70.447,47 m2s.
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	198.809,40 m2tu.
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,354347 m2s/m2tu.
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,530240 m2tu/m2s.
6. ISD/IEB	0,668276



CESIÓN

1. Se establece una cesión de 233,62 m²s de subsuelo-suelo-vuelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,354347 m²s/m²tu sobre el incremento de edificabilidad computable de 659,30 m²tu en habitaciones, de los cuales 130,87 m², se ceden en parcela propia en franja de 2,00 m de anchura recayente a la fachada de la Avda. Panamá para suelo dotacional que supone una superficie de 100,36 m² al aplicar el coeficiente corrector de suelo y vuelo de 0.5 sobre la Zona B (84,30m²), y el coeficiente corrector de cesión anticipada de 1.25 sobre la Zona A (46,57 m²) aplicándose a los restantes 133,26 m², la sustitución económica.

PARCELA RESULTANTE

1. SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI	6.045,34 m ²
2. SUPERFICIE DE CESIÓN DE PARCELA	130,87 m ²
3. SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI	5.914,47 m ²
4. EDIFICABILIDAD ANTES DEL PRI	3.627,20 m ² tu.
5. INCREMENTO DE M ² TU EN HABITACIONES m ² tu.	659,30 m ²
6.. EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) TRAS PRI	4.286,51 m ² tu.
De los cuales en el proyecto se consumen	4.191,13 m ² tu
y por tanto se dispondrá de una edificabilidad no consumida de	95,38 m ² tu.

Para el uso en no habitaciones, vestíbulos, terrazas y demás elementos no computables, se aplicará la norma general vigente del PGOU.

La superficie de cesión de 233,62 m²s, se crea por aplicación de una franja de 2,00 m a lo largo de todo el frente de fachada de la parcela a la Avda. Panamá y por compensación económica.

Resultan de aplicación los parámetros del Plan General vigentes antes del PRI para EA grado 3 sobre configuración de la parcela en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes, ocupación y demás parámetros, sin tener en cuenta la franja viaria de nueva creación por el PRI, de modo que dichos parámetros se aplicarán tomando en consideración la parcela anterior a la resultante neta del PRI.

Para que así conste a los efectos correspondientes, firman la presente en Alicante, a 31 de julio de 2020.

Arquitecto
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.

Firmado:
DAVID MARTINEZ CALATAYUD

Geógrafo

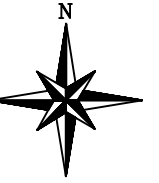
ANTONIO PRIETO CERDAN

Abogado Urbanista

Firmado:
DOROTEA BELEN TARANCON PEREZ

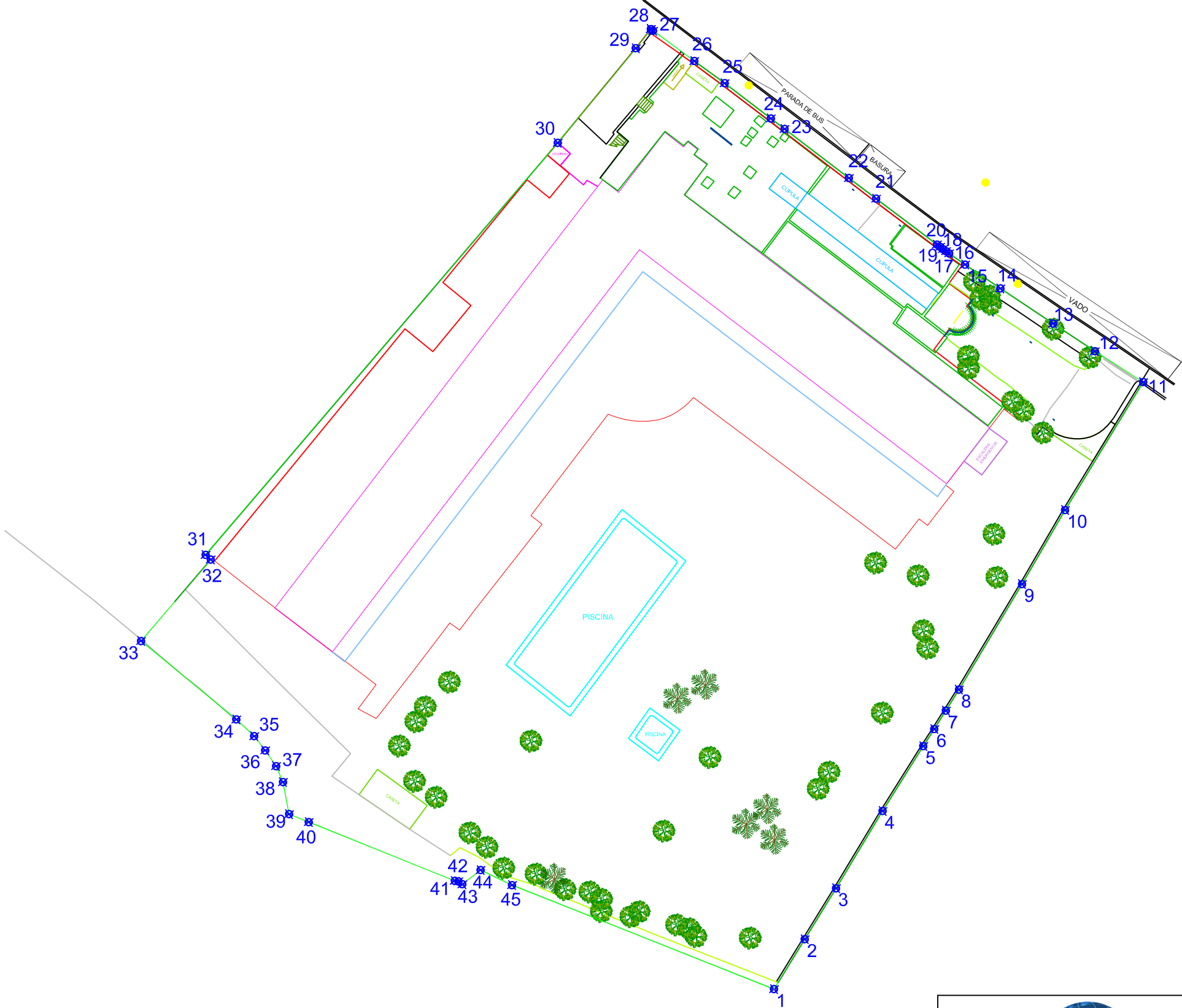
PLANOS

PLANOS GEORREFERENCIADOS



COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA
Sistema de Coordenadas ETRS89 Huso 30 Norte

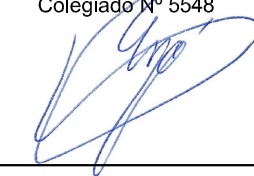
NÚMERO	COORD.X	COORD.Y
1	749540.505	4269527.624
2	749543.815	4269533.008
3	749547.191	4269538.498
4	749552.210	4269546.820
5	749556.593	4269553.812
6	749557.778	4269555.650
7	749559.029	4269557.635
8	749560.435	4269559.908
9	749567.232	4269571.276
10	749571.868	4269579.256
11	749580.290	4269593.040
12	749575.077	4269596.367
13	749570.586	4269599.342
14	749564.896	4269603.135
15	749561.103	4269605.708
16	749559.377	4269606.909
17	749559.041	4269607.145
18	749558.708	4269607.379
19	749558.393	4269607.617
20	749558.062	4269607.861
21	749551.508	4269612.805
22	749548.571	4269615.030
23	749541.638	4269620.322
24	749540.160	4269621.453
25	749535.183	4269625.249
26	749531.912	4269627.646
27	749527.472	4269630.898
28	749527.231	4269631.081
29	749525.611	4269629.017
30	749517.198	4269618.823
31	749479.247	4269574.418
32	749479.806	4269573.917
33	749472.294	4269565.140
34	749482.556	4269556.689
35	749484.486	4269554.889
36	749485.676	4269553.349
37	749486.846	4269551.659
38	749487.586	4269549.939
39	749488.246	4269546.479
40	749490.366	4269545.629
41	749506.106	4269539.298
42	749506.486	4269539.239
43	749506.916	4269538.929
44	749508.886	4269540.458
45	749512.276	4269538.838



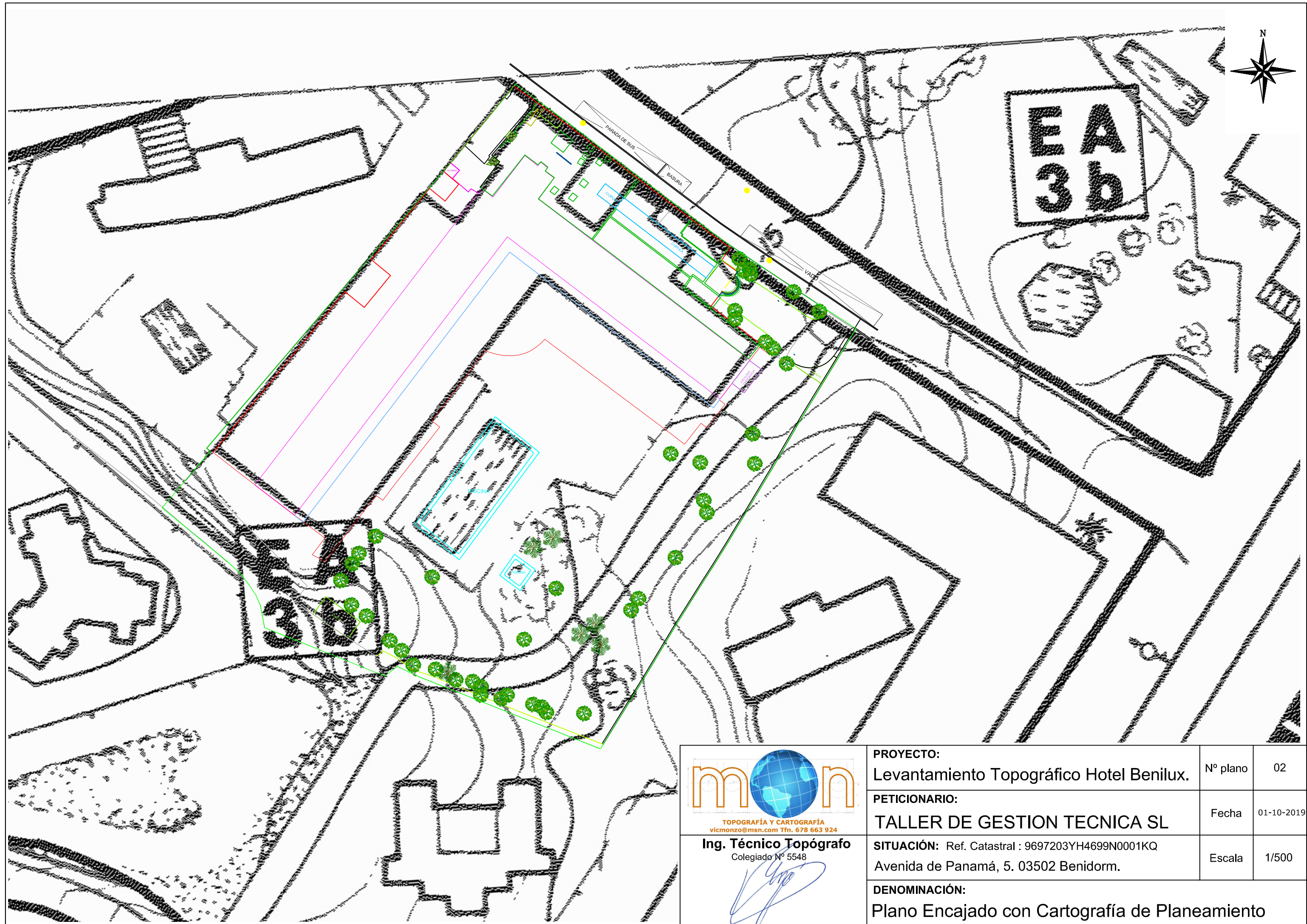


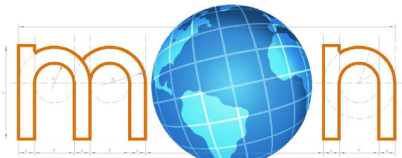
TOPOGRAFÍA Y CARTOGRAFÍA
vicmonzo@msn.com Tfn. 678 663 924

Ing. Técnico Topógrafo
Colegiado Nº 5548



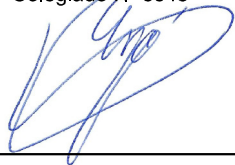
PROYECTO:	Levantamiento Topográfico Hotel Benilux.	Nº plano	01
PETICIONARIO:	TALLER DE GESTION TECNICA SL	Fecha	01-10-2019
SITUACIÓN:	Ref. Catastral : 9697203YH4699N0001KQ Avenida de Panamá, 5. 03502 Benidorm.	Escala	1/500
DENOMINACIÓN:	Plano Georreferenciado.		



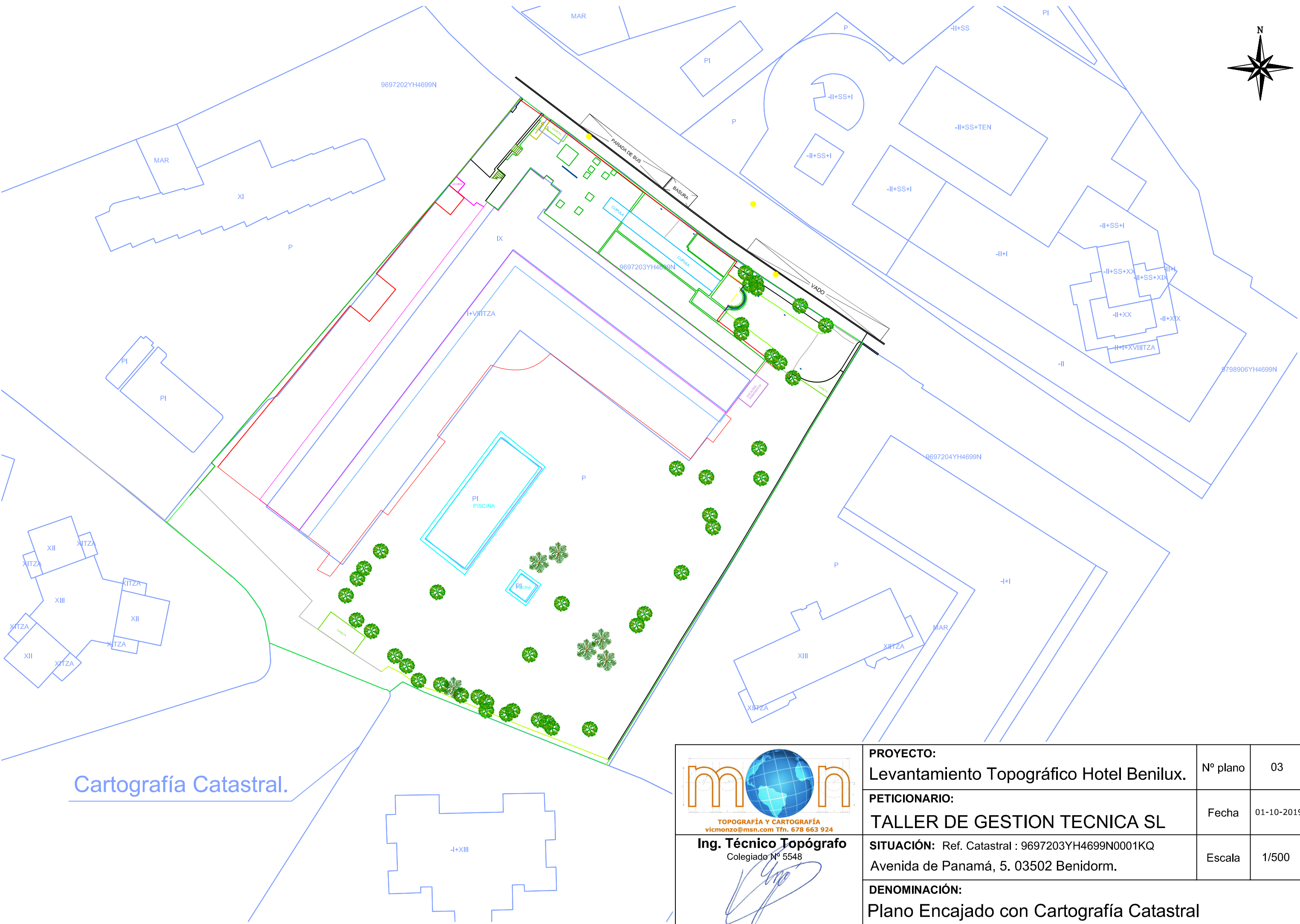


TOPOGRAFÍA Y CARTOGRAFÍA
vicmonzo@msn.com Tfn. 678 663 924

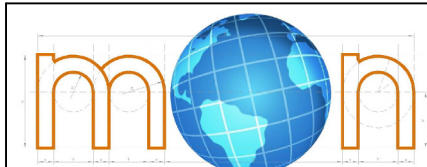
Ing. Técnico Topógrafo
Colegiado N° 5548



PROYECTO: Levantamiento Topográfico Hotel Benilux.		Nº plano	02
PETICIONARIO: TALLER DE GESTION TECNICA SL		Fecha	01-10-2019
SITUACIÓN: Ref. Catastral : 9697203YH4699N0001KQ Avenida de Panamá, 5. 03502 Benidorm.		Escala	1/500
DENOMINACIÓN: Plano Encajado con Cartografía de Planeamiento			

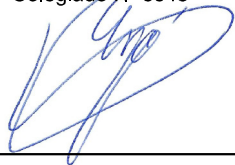


Cartografía Catastral.



TOPOGRAFÍA Y CARTOGRAFÍA
vicmonzo@msn.com Tfn. 678 663 924

Ing. Técnico Topógrafo
Colegiado Nº 5548



PROYECTO: Levantamiento Topográfico Hotel Benilux.	Nº plano	03
	Fecha	01-10-2019
PETICIONARIO: TALLER DE GESTION TECNICA SL	Escala	1/500
SITUACIÓN: Ref. Catastral : 9697203YH4699N0001KQ Avenida de Panamá, 5. 03502 Benidorm.		
DENOMINACIÓN: Plano Encajado con Cartografía Catastral		

A

CESIÓN COMPLETA FRANJA DE
RETRANQUEOS. SUBSUELO, SUELO Y
VUELO. COEFICIENTE = 1
COEFICIENTE CESIÓN ANTICIPADA = 1,25

B

CESIÓN COMPLETA FRANJA DE
RETRANQUEOS. SUELO Y VUELO.
COEFICIENTE = 0,5

*OCUPACIÓN TRAS FINAL DE OBRA PARA
DISPONER DE CUARTO ELÉCTRICO Y
VALLADOS

COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA FRANJA DE CESIÓN
Sistema de Coordenadas ETRS89 Huso 30 Norte

NÚMERO	COORD.X	COORD.Y
1	749527.231	4269631.081
2	749527.472	4269630.898
3	749531.912	4269627.646
4	749535.183	4269625.249
5	749540.160	4269621.453
6	749541.638	4269620.322
7	749548.571	4269615.030
8	749551.508	4269612.805
9	749558.062	4269607.861
10	749558.393	4269607.617
11	749558.708	4269607.379
12	749559.041	4269607.145
13	749559.377	4269606.909
14	749560.931	4269605.827
15	749564.896	4269603.135
16	749570.586	4269599.342
17	749575.077	4269596.367
18	749580.290	4269593.040
19	749579.247	4269591.333
20	749573.987	4269594.690
21	749569.479	4269597.676
22	749563.780	4269601.475
23	749559.747	4269604.215
24	749558.231	4269605.270
25	749557.891	4269605.509
26	749557.530	4269605.762
27	749557.197	4269606.014
28	749556.866	4269606.258
29	749550.302	4269611.210
30	749547.360	4269613.438
31	749540.424	4269618.733
32	749538.946	4269619.864
33	749533.986	4269623.647
34	749530.730	4269626.032
35	749526.276	4269629.295
36	749525.996	4269629.507

SUPERFICIE DE LA FRANJA DE CESIÓN = 130,87m²



15419 BEN

4.1

PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PLANO DE:
CESION GEORREFERENCIADO

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

SITUACIÓN:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

escala: 1/500 modificado: dibujado: -

COORDENADAS DE LOS VERTICES DE LA FRANJA DE CESIÓN
Sistema de Coordenadas ETRS89 Huso 30 Norte

NÚMERO	COORD.X	COORD.Y	NÚMERO	COORD.X	COORD.Y
1	749527.231	4269631.081	19	749579.247	4269591.333
2	749527.472	4269630.898	20	749573.987	4269594.690
3	749531.912	4269627.646	21	749569.479	4269597.676
4	749535.183	4269625.249	22	749563.780	4269601.475
5	749540.160	4269621.453	23	749559.747	4269604.215
6	749541.638	4269620.322	24	749558.231	4269605.270
7	749548.571	4269615.030	25	749557.891	4269605.509
8	749551.508	4269612.805	26	749557.530	4269605.762
9	749558.062	4269607.861	27	749557.197	4269606.014
10	749558.393	4269607.617	28	749556.866	4269606.258
11	749558.708	4269607.379	29	749550.302	4269611.210
12	749559.041	4269607.145	30	749547.360	4269613.438
13	749559.377	4269606.909	31	749540.424	4269618.733
14	749560.931	4269605.827	32	749538.946	4269619.864
15	749564.896	4269603.135	33	749533.986	4269623.647
16	749570.586	4269599.342	34	749530.730	4269626.032
17	749575.077	4269596.367	35	749526.276	4269629.295
18	749580.290	4269593.040	36	749525.996	4269629.507

SUPERFICIE DE LA FRANJA DE CESIÓN = 130,87m²

- A

CESIÓN COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS. SUBSUELO, SUELO Y VUELO.
COEFICIENTE = 1
COEFICIENTE CESIÓN ANTICIPADA = 1,25
- B

CESIÓN COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS. SUELO Y VUELO.
COEFICIENTE = 0,5

*OCUPACIÓN TRAS FINAL DE OBRA PARA DISPONER DE CUARTO ELÉCTRICO Y VALLADOS



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020



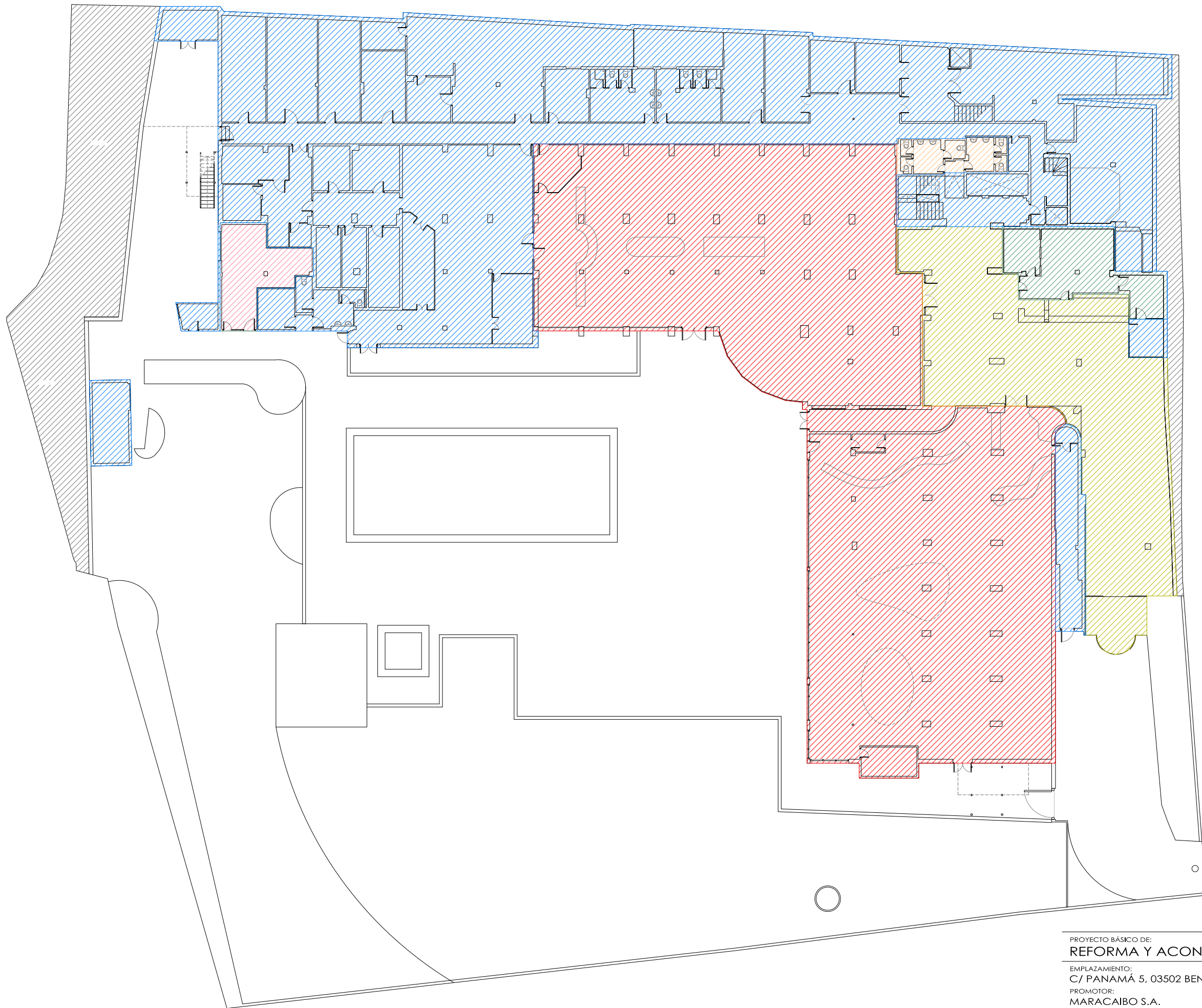
4.2

PLANO DE:
ESTADO REFORMADO CESIÓN

SITUACIÓN:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/200 modificado: dibujado: -

ESTADO ACTUAL.



- VESTÍBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC, LIMP., INST.
- SALONES (SUPERFICIE A DERRIBAR)
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

PROYECTO BÁSICO DE:
REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE HOTEL

EMPLAZAMIENTO:
C/ PANAMÁ 5, 03502 BENIDORM (ALICANTE)

PROMOTOR:
MARACAIBO S.A.
NOMBRE DEL PLANO:
ESTADO ACTUAL
PLANTA BAJA

mum
estudio de arquitectura
TG
TALLER DE GESTIÓN TÉCNICA

ARQUITECTOS:

MIGUEL NOGUERA MAYÉN

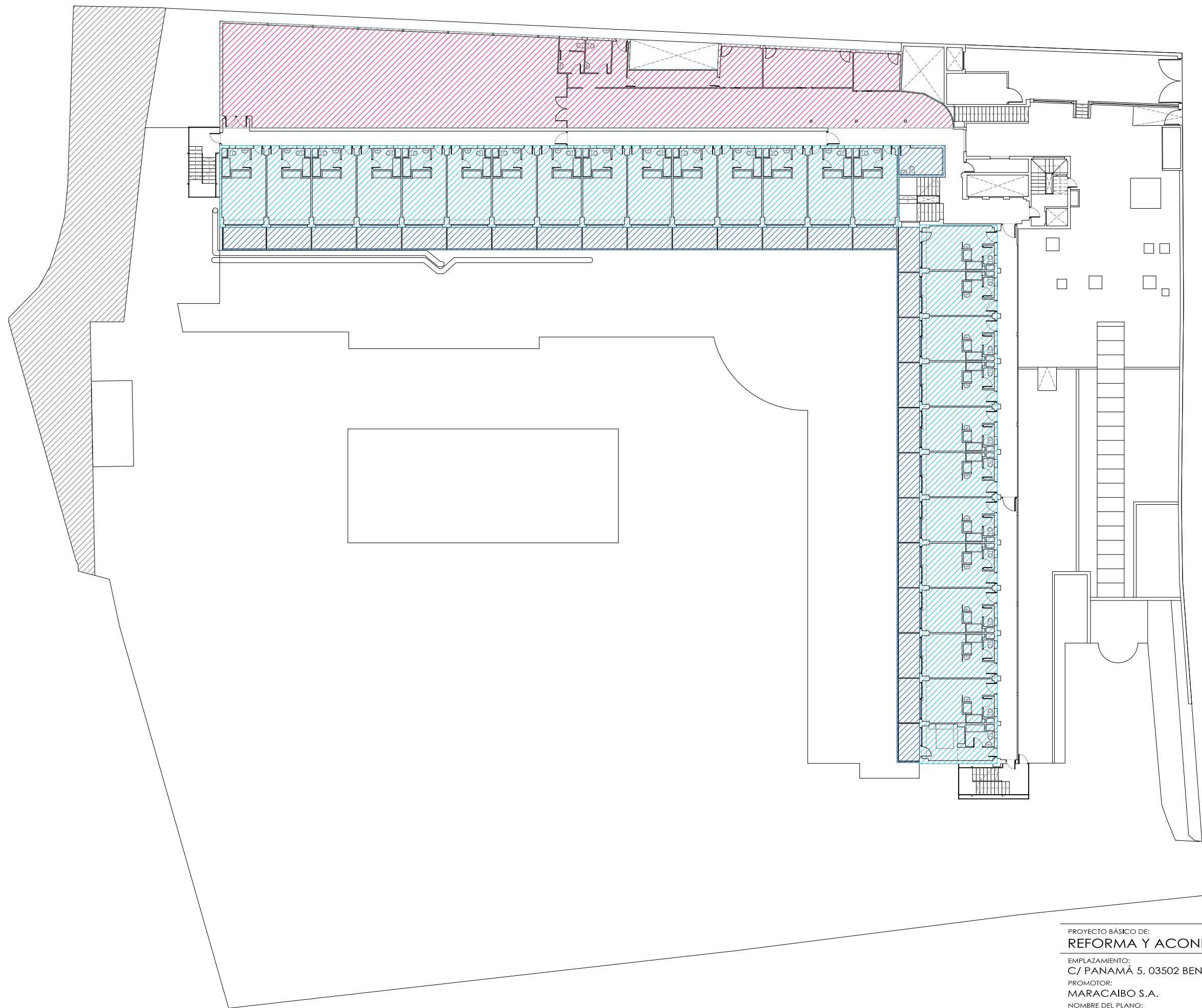
CARLOS SOLER MONRABAL

ESCALA: 1:300
FECHA: DIC-2019
VERSIÓN: V.1
REFERENCIA: P26-19

NÚMERO:

EA.01

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



- VESTÍBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC, LIMP., INST.
- SALONES (SUPERFICIE A DERRIBAR)
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

PROYECTO BÁSICO DE:
REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE HOTEL

EMPLAZAMIENTO:
C/ PANAMÁ 5, 03502 BENIDORM (ALICANTE)

PROMOTOR:
MARACAIBO S.A.

NOMBRE DEL PLANO:
ESTADO ACTUAL
PLANTA PRIMERA

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO

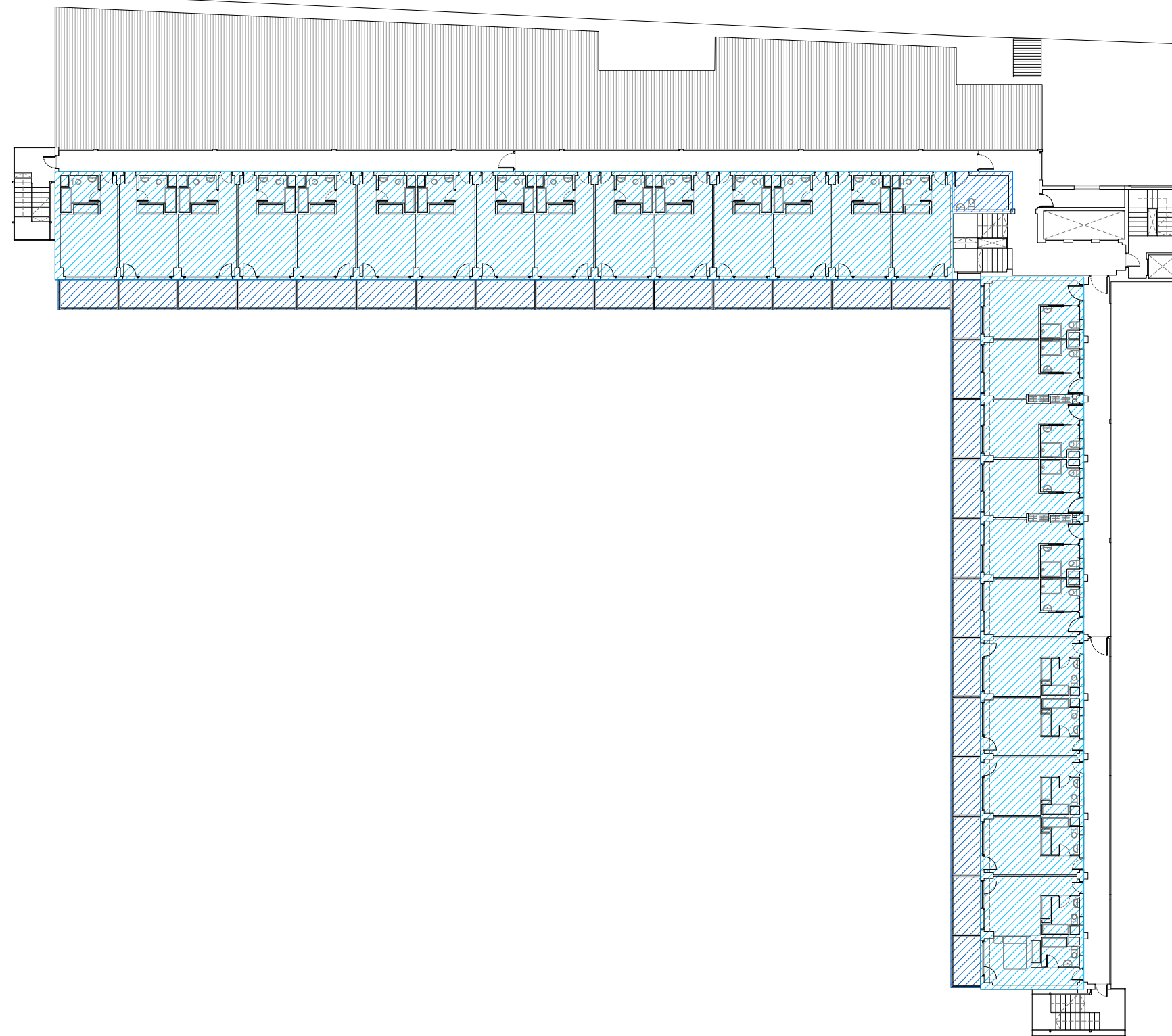


ARQUITECTOS:
MIGUEL NOGUERA MAYÉN

CARLOS SOLER MONRABAL

ESCALA: 1:300
FECHA: DIC-2019
VERSIÓN: V.1
REFERENCIA: P26-19

NÚMERO:
EA.02



-  VESTÍBULOS, HALL, RECEPCIÓN
-  OFICINAS, DESPACHOS
-  COMEDORES
-  ASEOS COMUNES
-  GIMNASIO
-  SERVICIOS: COCINA, ALMAC, LIMP., INST.
-  SALONES (SUPERFICIE A DERRIBAR)
-  HABITACIONES
-  TERRAZAS
-  CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

PROYECTO BÁSICO DE:
REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE HOTEL

EMPLAZAMIENTO:
C/ PANAMÁ 5, 03502 BENIDORM (ALICANTE)

PROMOTOR:
MARACAIBO S.A.

NOMBRE DEL PLANO:
ESTADO ACTUAL
PLANTA 2



ARQUITECTOS:

MIGUEL NOGUERA MAYÉN

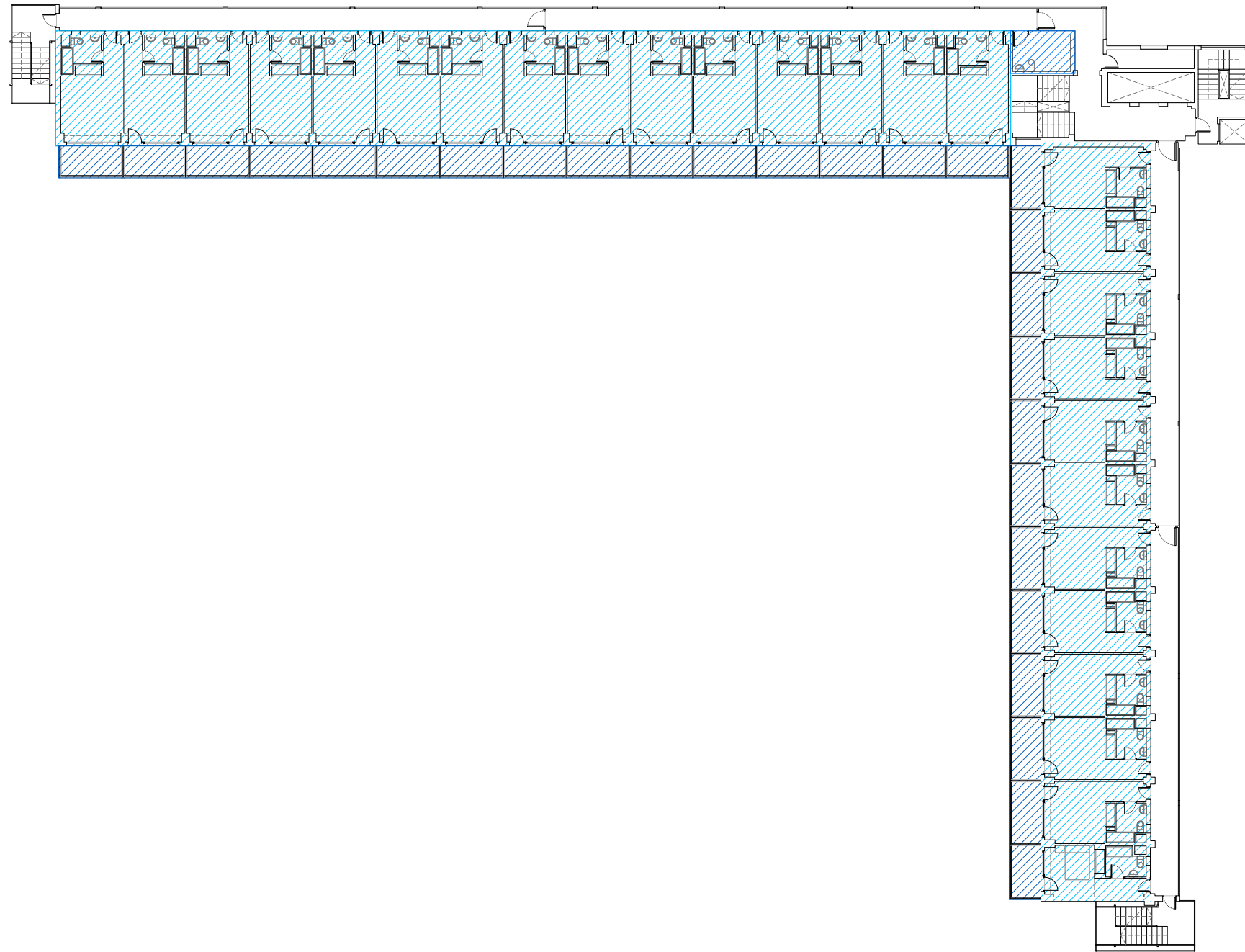

CARLOS SOLER MONRABAL

ESCALA: 1:300
FECHA: DIC-2019
VERSIÓN: V.1
REFERENCIA: P26-19

NÚMERO:

EA.03

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



- VESTÍBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC, LIMP., INST.
- SALONES (SUPERFICIE A DERRIBAR)
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

PROYECTO BÁSICO DE:
REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE HOTEL

EMPLAZAMIENTO:
C/ PANAMÁ 5, 03502 BENIDORM (ALICANTE)

PROMOTOR:
MARACAIBO S.A.

NOMBRE DEL PLANO:
ESTADO ACTUAL
PLANTAS 3 A 8



ARQUITECTOS:
MIGUEL NOGUERA MAYÉN

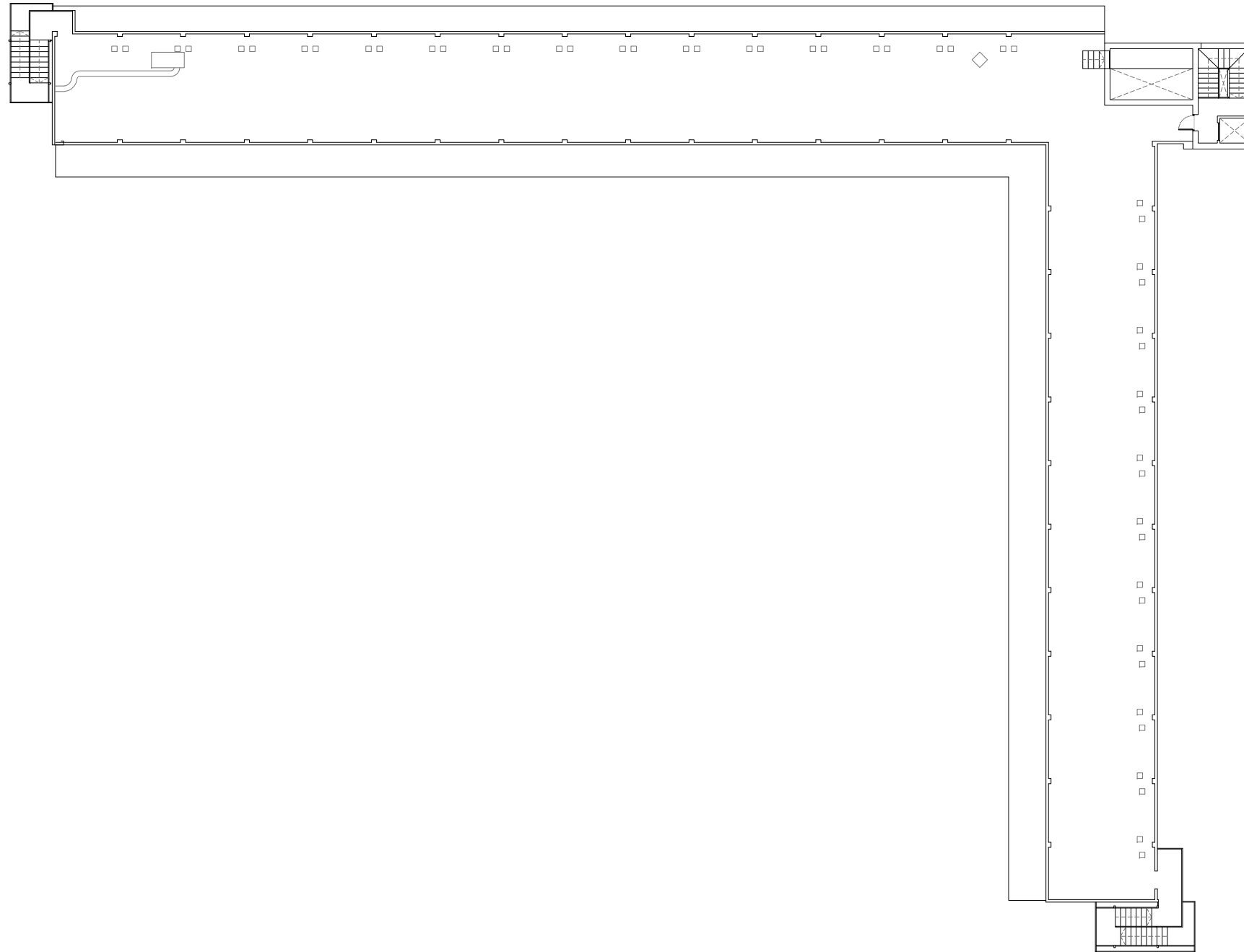
CARLOS SOLER MONRABAL

ESCALA: 1:300
FECHA: DIC-2019
VERSIÓN: V.1
REFERENCIA: P26-19

NÚMERO:

EA.04

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



- VESTÍBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC, LIMP., INST.
- SALONES (SUPERFICIE A DERRIBAR)
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

PROYECTO BÁSICO DE:
REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE HOTEL

EMPLAZAMIENTO:
C/ PANAMÁ 5, 03502 BENIDORM (ALICANTE)
PROMOTOR:
MARACAIBO S.A.
NOMBRE DEL PLANO:
ESTADO ACTUAL
CUBIERTA



ARQUITECTOS:
MIGUEL NOGUERA MAYÉN

CARLOS SOLER MONRABAL

ESCALA: 1:300
FECHA: DIC-2019
VERSIÓN: V.1
REFERENCIA: P26-19

NÚMERO:

EA.05

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO

ESTADO MODIFICADO.

- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

ZON - 1

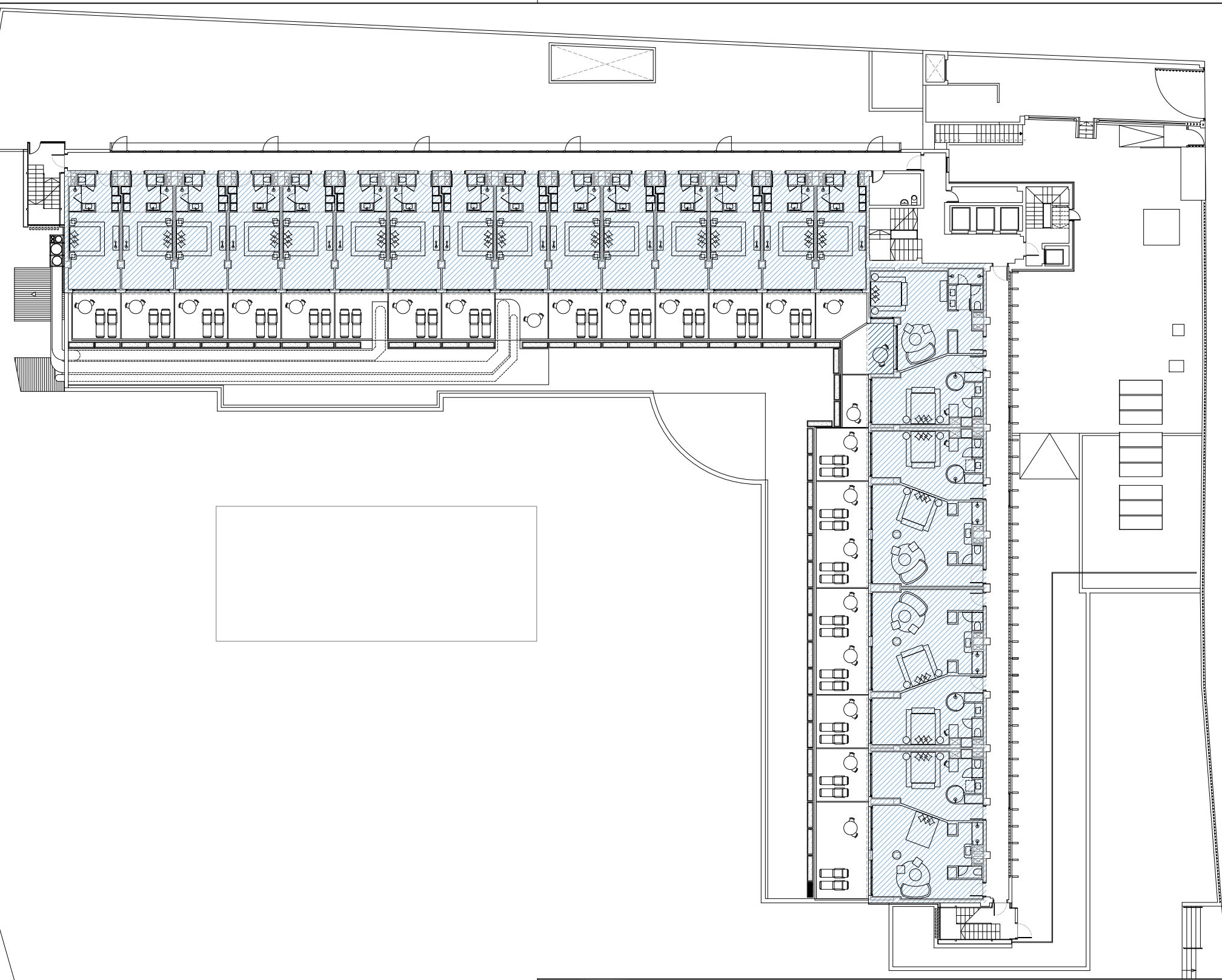
PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA BAJA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/300 modificado: dibujado: -

- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

ZON - 2

15419 BEN

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA PRIMERA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

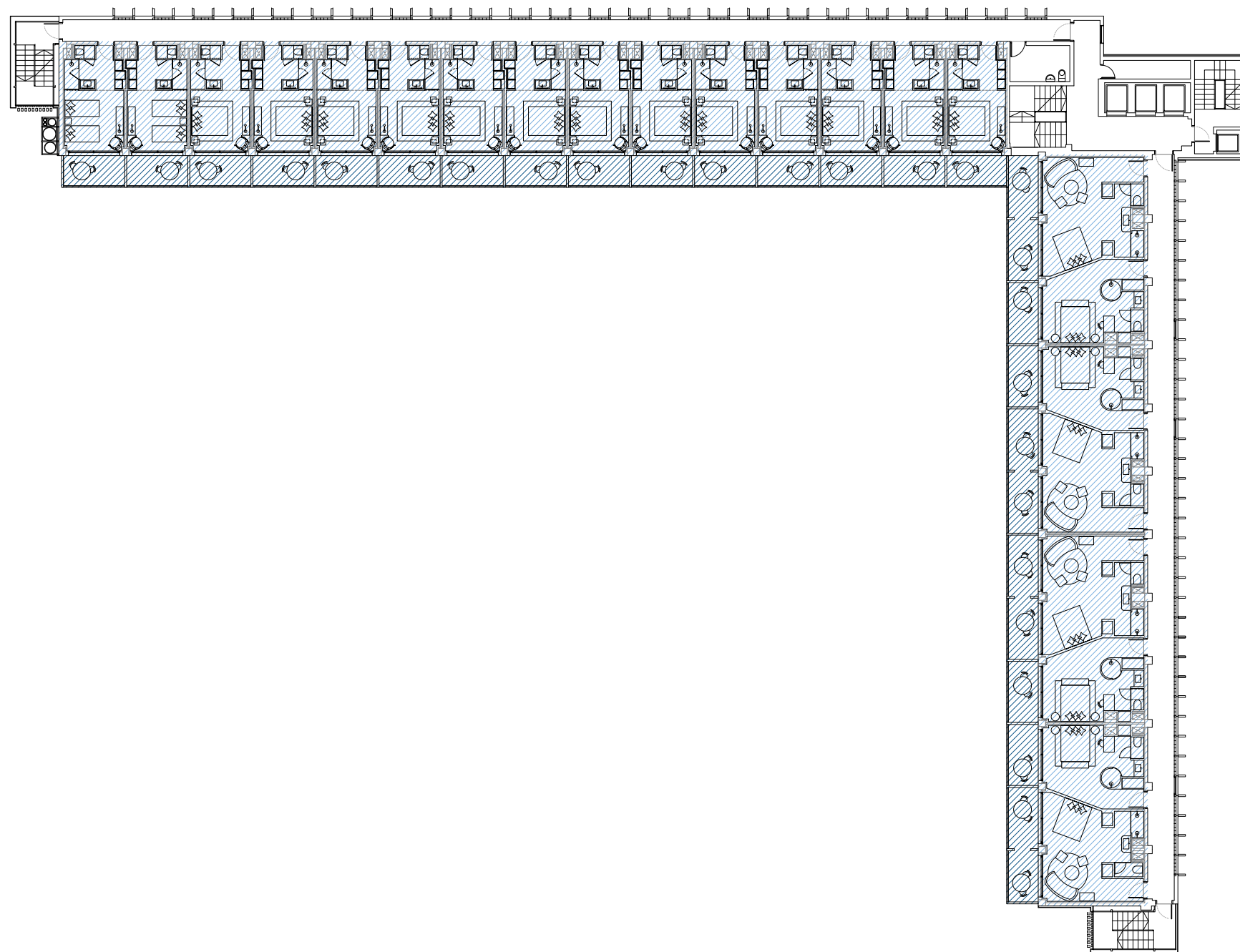
escala: 1/300 modificado: dibujado: -



Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

escala:	modificado:	dibujado:
1/300		-

5419 BEN



- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

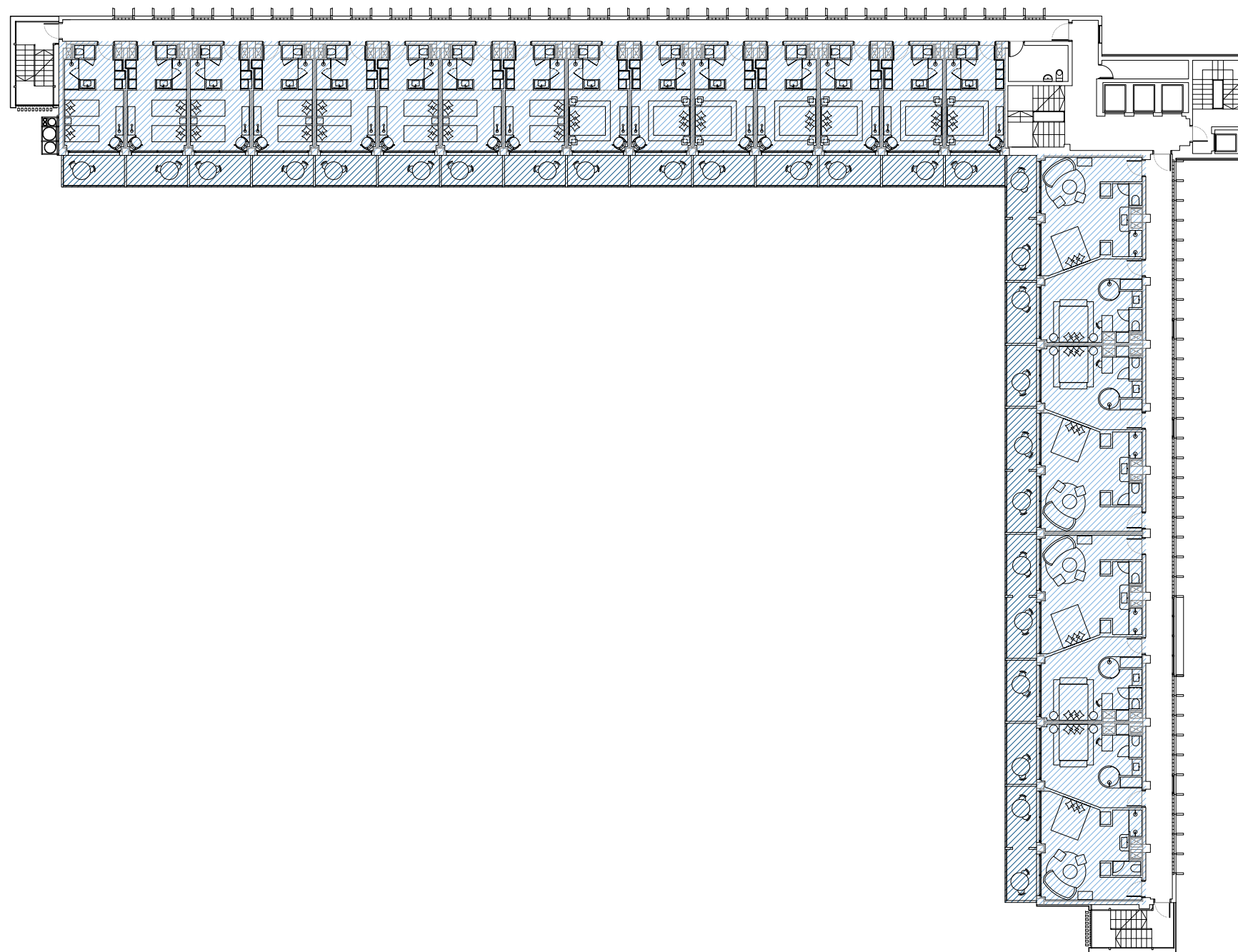
Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

ZON - 4

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTAS 3-4

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/300 modificado: dibujado: -



- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

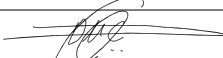
LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

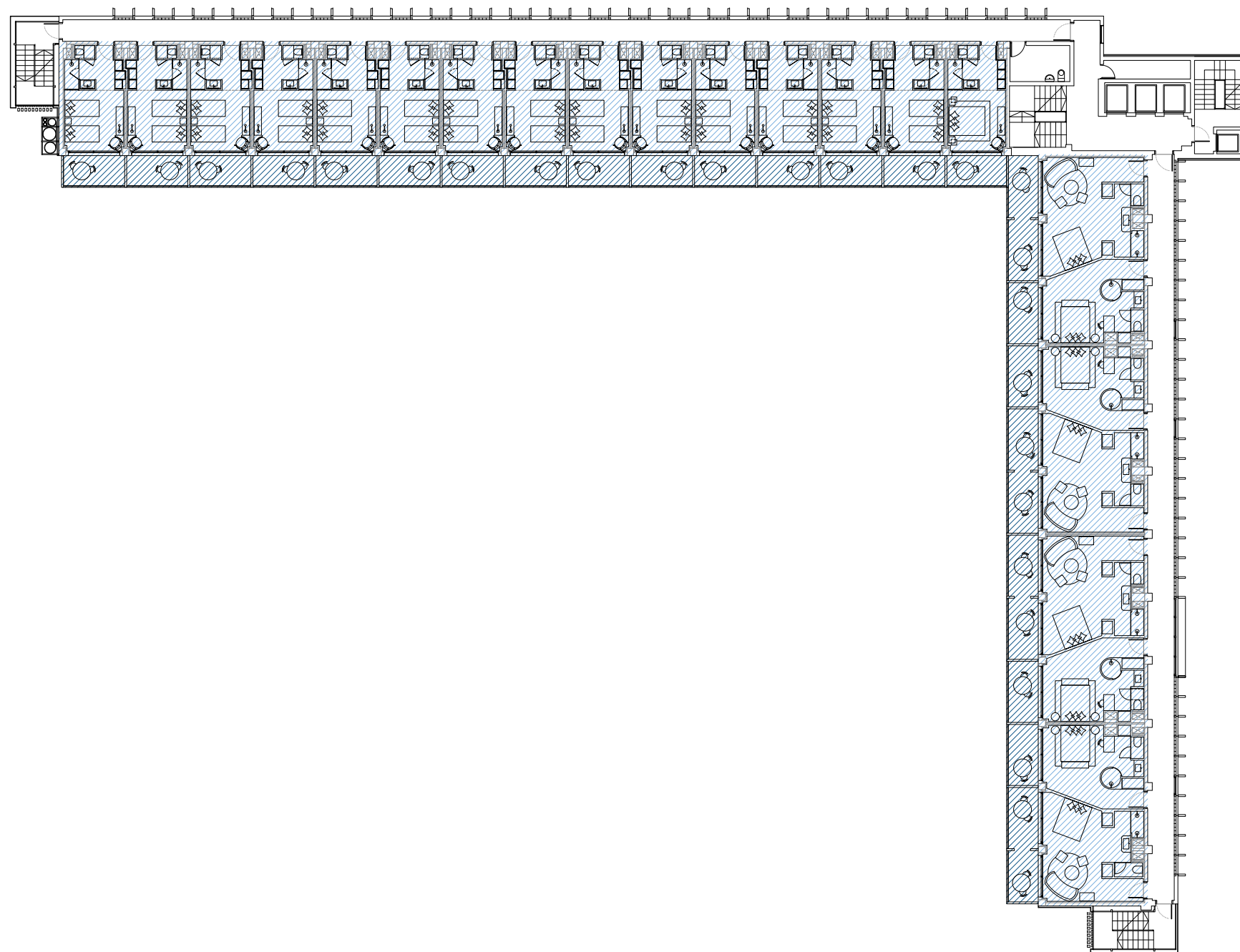

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

ZON - 5

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA QUINTA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/300 modificado: dibujado: -



- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

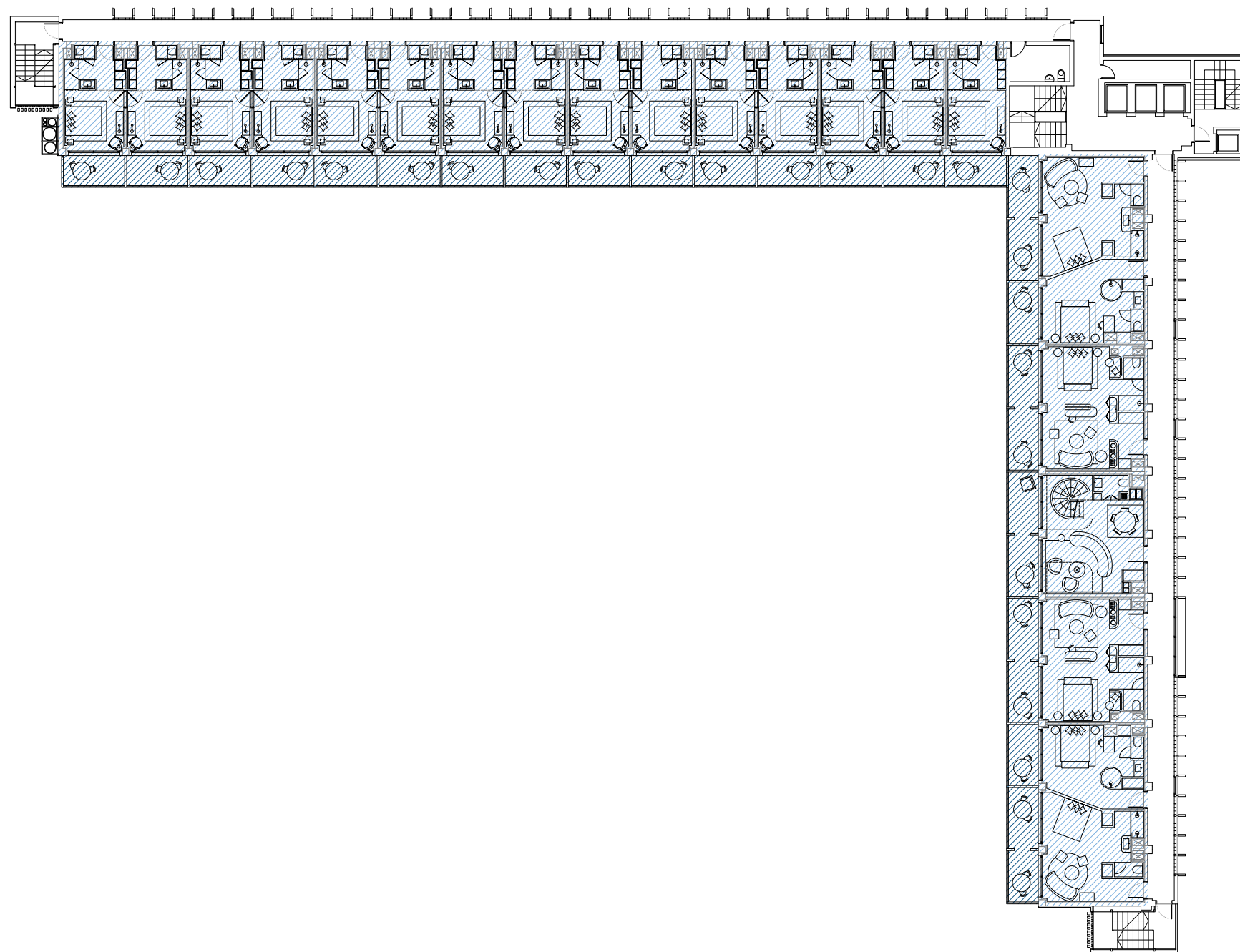
ZON - 6

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA SEXTA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/300 modificado: dibujado: -

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

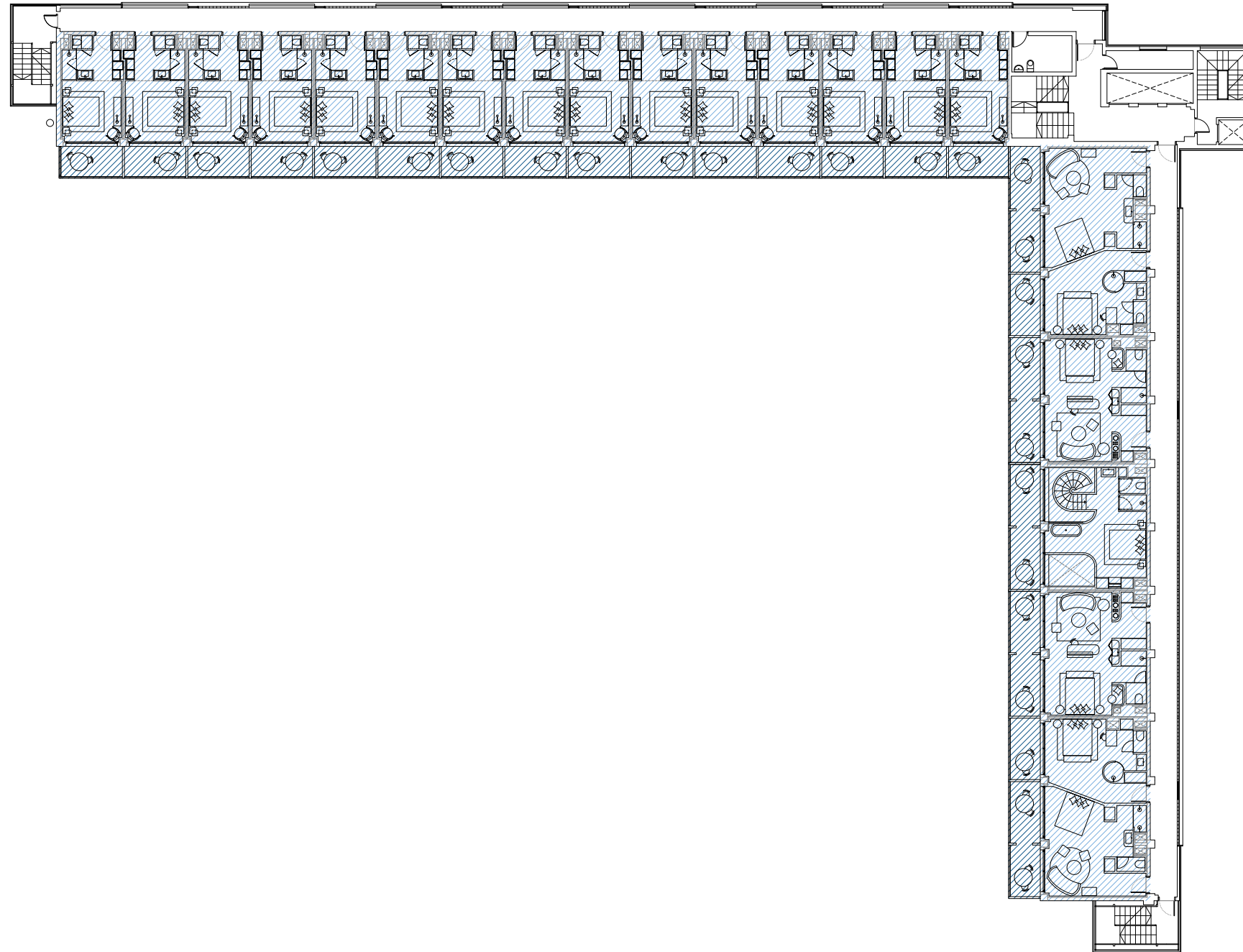
ZON - 7

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA SEPTIMA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/300 modificado: dibujado: -

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

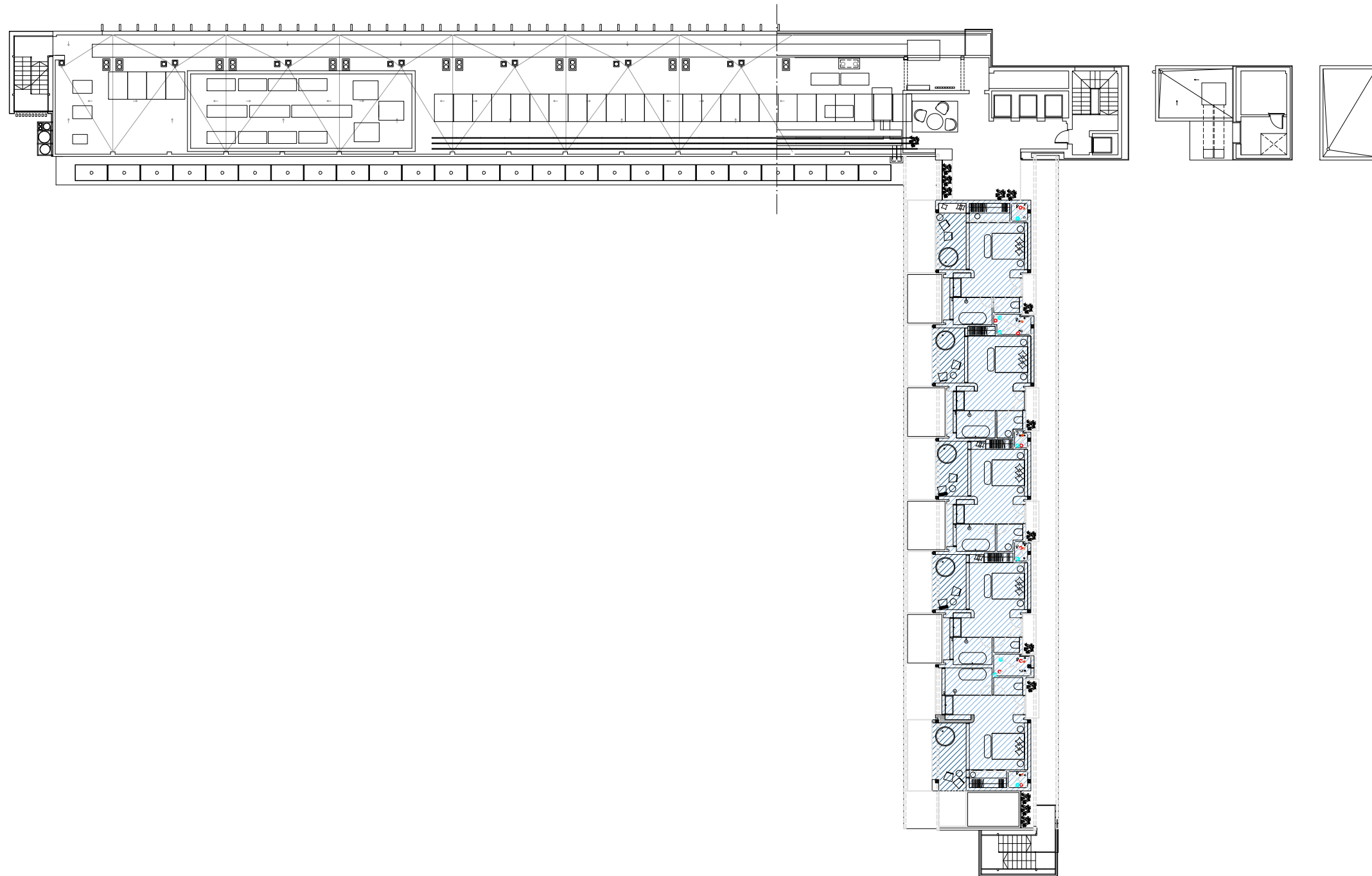
ZON - 8

15419 BEN

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA OCTAVA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

escala: 1/300 modificado: dibujado: -



- VESTIBULOS, HALL, RECEPCIÓN
- OFICINAS, DESPACHOS
- COMEDORES
- ASEOS COMUNES
- GIMNASIO
- SERVICIOS: COCINA, ALMAC., LIMP., INST.
- SALONES
- HABITACIONES
- TERRAZAS
- CIRCULACIONES PLANTAS HABIT.

LAS SUPERFICIES SE INDICAN EN LAS TABLAS INCLUIDAS EN LA MEMORIA DEL DOCUMENTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR:
HOTEL BENILUX PARK

PROPIETARIO:
MARACAIBO S.A.

alicante, julio de 2020

Regalado Arquitectos S.L.P.
Fdo. David Martínez Calatayud

ZON - 9

15419 BEN

PLANO DE:
ZONIFICACION
ESTADO DE PROYECTO - PLANTA CUBIERTA

SITUACION:
Calle Panamá nº5
Benidorm - ALICANTE

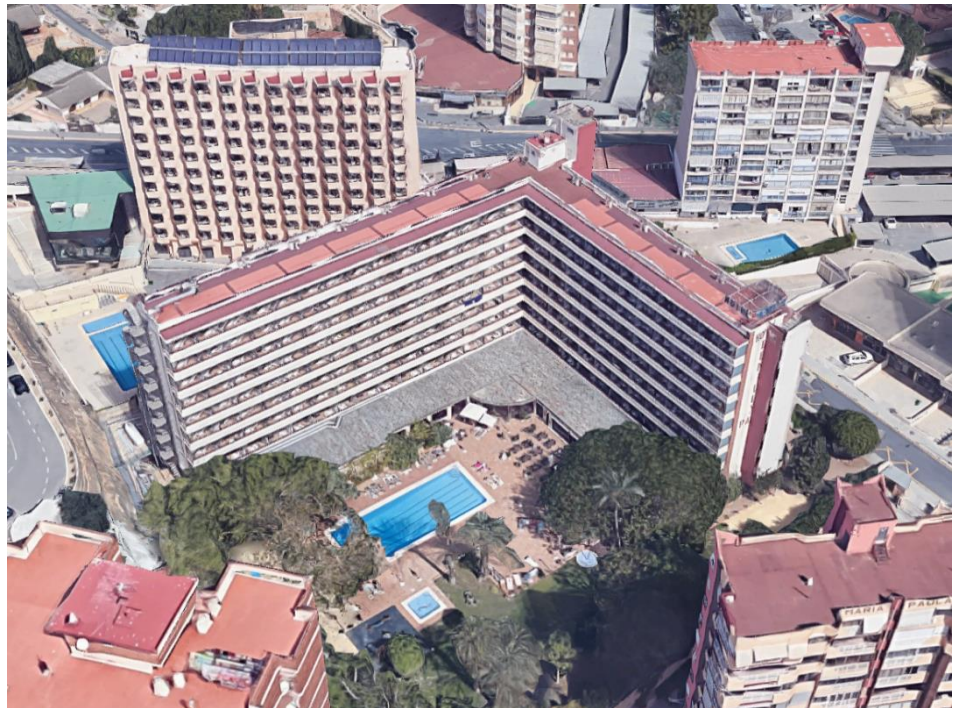
escala: 1/300 modificado: dibujado: -

ANEXO-1: ESTUDIO INTEGRACION PAISAJISTICA

EXP 15419BEN

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTICA
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

HOTEL BENILUX PARK. BENIDORM



ÍNDICE

1. INTRODUCCION

2. DESCRIPCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

- 2.1. Objetivos
- 2.2. Alcance de la planificación
- 2.3. Ámbito de la planificación
- 2.4. Alternativas de Planificación
- 2.5. Desarrollo Previsible de la Planificación

3. PRINCIPALES ALTERNATIVAS

4. CARACTERIZACION DEL PAISAJE

- 4.1. Medio Físico
 - 4.1.1. Caracterización Climática
 - 4.1.2. Relieve e Hidrografía
- 4.2. Medio Biótico
- 4.3. Riesgos Naturales
- 4.4. Espacios naturales de interés y hábitats naturales de interés comunitario.
- 4.5. Patrimonio
- 4.6. Descripción del paisaje de la zona

5. relación con otros planes, estudios y proyectos

6. valoración de la integración paisajística y visual de la actuación

7. medidas de integración paisajística

8. plan de participación ciudadana

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRAFICO

ANEXO II CARTOGRAFIA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. INTRODUCCION

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia.

La creciente degradación del medio ambiente, que ha obligado a tener en cuenta los aspectos ambientales en la totalidad del territorio y no sólo en unas escasas áreas protegidas por su carácter excepcional, ha hecho que las consideraciones paisajísticas pasen también a ser tenidas en cuenta de una forma más general, como parte integrante del medio cotidiano de los ciudadanos y, por tanto, como elemento decisivo de su calidad de vida. La aparición del turismo, fenómeno ampliamente ligado al disfrute de los valores escénicos, como una de las actividades económicas de mayor importancia en nuestro tiempo, convierte al paisaje en un recurso natural de primer orden.

Por todo ello, la consideración explícita del paisaje como recurso natural que debe ser convenientemente protegido de acciones degradantes aparece ampliamente recogida en la legislación ambiental hasta ahora desarrollada. Desde la aprobación del Real decreto Ley 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental era de obligado cumplimiento la adecuada evaluación de las repercusiones paisajísticas del proyecto, así como ha venido sucediendo con las diversas transposiciones autonómicas que, en el caso de la Comunitat Valenciana fue la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental. Además, en las diferentes legislaciones estatales y autonómicas se incorpora la protección del paisaje, asignándole una categoría específica denominada "paisaje protegido", como ya ocurría desde la entrada en vigor de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres, transpuesta mediante la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana; y que igualmente se mantiene a nivel estatal en la vigente Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por otro lado, en el año 2000, el Consejo de Europa, elaboró un acuerdo entre Estados que planteaba abiertamente el derecho al paisaje. Esta nueva exigencia profundiza una de las ideas más rápidamente difundidas durante las últimas décadas del siglo XX, la aspiración a vivir en un medio digno y saludable. El Convenio Europeo del Paisaje, puesta a la firma entre los Estados miembros del Consejo el 20 de octubre de 2000 en Florencia, establece las líneas y define paisaje como "cualquier parte del territorio tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones". Este Convenio fue ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007, entrando de forma efectiva en vigor el 1 de marzo de 2008 dentro del ordenamiento jurídico español.

Por su parte, la Comunitat Valenciana se adelantó a esta ratificación estatal, considerando que el paisaje constituye un patrimonio común de todos los ciudadanos y un elemento fundamental de su

calidad de vida, a través de la aprobación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, que establecía medidas para el control de la repercusión que sobre el paisaje tiene cualquier actividad con incidencia territorial. Se exigía, de este modo, a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estudios específicos de paisaje y se potencia la política en esta materia asignándole las funciones de coordinación, análisis, diagnóstico y divulgación, desarrollando la normativa específica mediante el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Tras diez años de experiencia en la materia, la Generalitat Valenciana aprobó la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), con la que se produce la reordenación de los fundamentos jurídicos en estas materias, quedando derogadas de forma específica seis leyes y dos decretos reglamentarios, modificándose también otras disposiciones legales y reglamentarias.

El Título I de la LOTUP se refiere a la infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio, detallándose la definición, objetivos e instrumentos del paisaje en el Capítulo II. El presente estudio de integración paisajística se redacta en cumplimiento del artículo 6.4.b, donde se establece, entre los instrumentos de paisaje, que "...los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos, conforme al anexo II..." de la LOTUP. De este modo el paisaje actúa como un criterio condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y la implantación de las infraestructuras, de tal manera que los planes que prevean el crecimiento urbano y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, como es el caso del presente Plan de Reforma Interior del Hotel Benilux Park, en la ciudad de Benidorm (Alicante).

2. DESCRIPCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

2.1. Objetivos

El Documento da respuesta a la problemática existente y a los objetivos señalados en la Modificación Puntual del Plan General nº 01 – Incentivación Hotelera –, con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio:

- El Hotel se halla incluido en Suelo Urbano Edificación Abierta (EA.3b) de las Ordenanzas del P.G.M.O.U. de Benidorm.
- La posibilidad futura de la renovación y mejora de las instalaciones del Hotel, acogiéndose a las medidas de incentivaciones de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento, se pueden concretar en una reforma o rehabilitación del Hotel que suponga la legalización de las superficies edificadas. No se trata de aumentar el número de habitaciones, sino de cuantificar las superficies de las habitaciones una vez se reformen según la normativa vigente para pasar de tres estrellas a cuatro estrellas, computo de salones y dependencias, (pueden aplicar el incremento del 40% destinados a usos comunes), teniendo en cuenta a su vez, que el Hotel dispone en la actualidad de 216 habitaciones y tras la renovación dispondrá de 186, lo que implica una disminución del número de habitaciones en 30 Uds. Incluyendo en dicha cantidad 5 Habitaciones exentas en la planta cubierta.
- Este PRI pretende determinar, las superficies dotacionales necesarias para ello, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a la Modificación Puntual del Plan General nº 01, Incentivación Hotelera.

Sobre la base de la consideración de Benidorm como un municipio de indiscutible prestigio turístico internacional y motor de este sector crucial de nuestra economía, la Modificación Puntual nº 01 del Plan General de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero que, en concreto, establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 10,00 m² útiles por habitación), respecto del mismo exigido por el Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana (DOCV núm 7529 de 20.05.2015). Todo ello sin que compute a efectos de edificabilidad, pero mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas, cuyo procedimiento de cesión se regula en la propia Modificación.

Por otra parte, y por aplicación del artículo 77.2 de la vigente LOTUP, sobre técnicas de compensación, transferencias y reservas de aprovechamiento:

“Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

- a. Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.
- b. Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.

- c. Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
- d. En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo."

En este caso, las cesiones en especie o en metálico, ya están previstas en la propia Modificación Puntual nº 1, que identifica incluso los suelos dotacionales de posible cesión.

2.2. Alcance de la planificación

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, se informó favorablemente la Submodificación nº 1, señalando que en la redacción del texto normativo que se publicase se debería recoger la necesidad de remitir el cumplimiento de lo establecido en el entonces vigente artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, a un ulterior instrumento de planeamiento que debería aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia; y señalando asimismo que los ámbitos en los que deberían materializarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que se trate. En este caso sería un Plan de Reforma Interior. Por resolución de 12 de diciembre de 2001, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se ordenó la publicación de la Aprobación Definitiva de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 01 del PGOU de Benidorm. BOP de Alicante de 12 de enero de 2002.

El mencionado artículo 17 del Anexo del entonces vigente Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), relativo a estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, se cumplirá:

"Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:"

$$\text{ISD } n / \text{IEB } n > \text{ISD } a / \text{IEB } a$$

(Por lo tanto, se deberá mantener o incrementarse el equilibrio del índice dotacional ISD/IEB.)

"En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el art. 17 de este Reglamento"

"Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (PJL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes"

En sus fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de Julio establece que la Submodificación tiene por objeto introducir cambios en la entonces vigente normativa urbanística hotelera de Benidorm (regulada en los artículos 90 de las Normas Urbanísticas sobre "Edificabilidad" y 26 de las Ordenanzas

sobre "Condiciones de volumen del Plan General") con el fin de facilitar el desarrollo y la implantación de hoteles de 4 y 5 estrellas y, en concreto, respecto de la medición y cómputo de la edificabilidad, proponiendo que para los hoteles de lujo no compute el incremento de tamaño de la habitaciones con un límite de 10 m² útiles más para 4 estrellas y 15 m² útiles más para 5 estrellas, sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, junto con otras condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.

Con el fin de cumplir los estándares dotacionales aplicables a las modificaciones de planeamiento, la propia Submodificación debía remitirse (como condición previa a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal en cada caso) a la aprobación de un Plan de Reforma Interior que sería el que en cada supuesto debe prever, en su caso, la creación del suelo dotacional necesario para dar cumplimiento al requisito legal de los estándares dotacionales, siendo especialmente relevante la delimitación del área virtual que cada PRI deberá efectuar para poder verificar el estándar dotacional legalmente exigible, así como los ámbitos en que se deberán materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberán ser lo más próximos posible de la parcela hotelera de que se tratase.

De acuerdo con el artículo 75 del RPCV, vigente en el momento de la aprobación de la Submodificación nº 1, la documentación de que constan los Planes de Reforma Interior, será la propia de un Plan Parcial, regulada en el artículo 64.

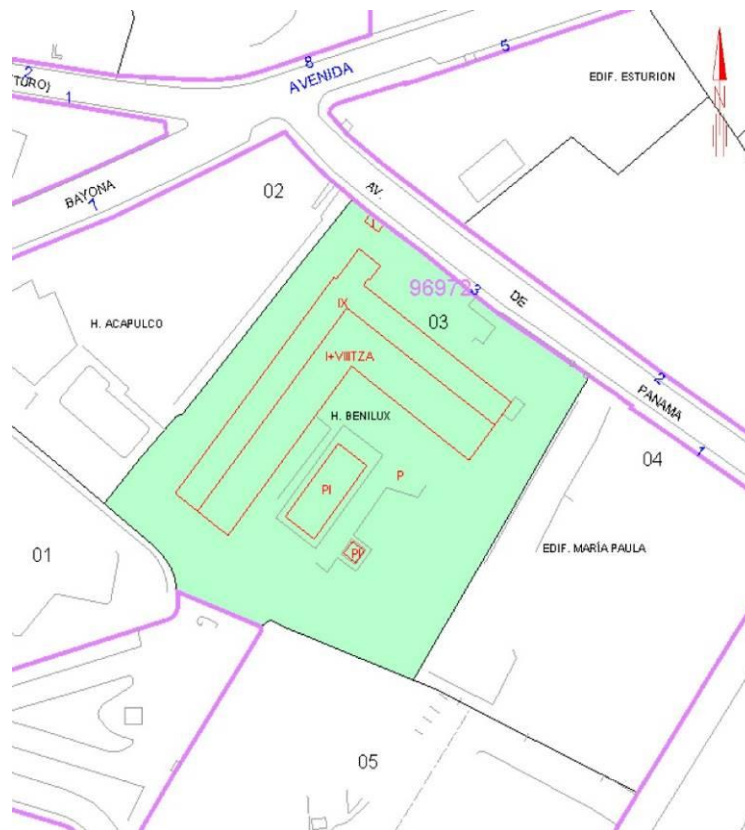
Con la vigente 2ª Actualización de la Modificación nº 01, de incentivación hotelera, del Plan General (Mayo 2016) aprobado en el pleno de 31 de julio de 2017 (BOP 5 de septiembre de 2017), la documentación necesaria no se ha modificado respecto a la exigida con anterioridad, es decir, es el Plan de Reforma interior con el contenido del artículo 40 de la LOTUP.

2.3. Ámbito de la planificación

Se circunscribe a la propia parcela del Hotel Benilux Park coherentemente con la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01-Incentivación Hotelera-. La superficie catastral del solar es de 6.031,00 m² y según medición topográfica actual de 6.045,34 m² que es la superficie que adoptamos. La parcela se sitúa en el nº 5 de la avenida Panamá, correspondiendo a la referencia catastral 9697203YH4699N0001KQ. El uso actual de la parcela es el hotelero, correspondiente al Hotel Benilux Park, en funcionamiento.



Delimitación del área virtual: emplazamiento del Hotel Benilux Park.



Parcela catastral del Hotel Benilux Park, Suelo Urbano Edificación Abierta (EA.3b)



Panorámica del Hotel Benilux Park.

2.4. Alternativas de Planificación

Con el objeto de alcanzar los objetivos propuestos, se ha procedido a un análisis de las características del medio en esta zona del municipio de Benidorm, poder seleccionar alternativas para la implantación de un uso hotelero. Dado que dentro la propia área consolidada, se permiten los usos hoteleros solo caben, en esta área dos alternativas:

- Alternativa 0. Consiste en no desarrollar la actuación mediante el PRI, que tiene efectos negativos en dos aspectos, primero, en relación con no mejorar la oferta hotelera, actuación no deseable desde la perspectiva del Ayuntamiento de Benidorm y en segundo lugar por la pérdida de los incrementos de las superficies de suelo dotacionales que lleva consigo el PRI.
- Alternativa 1. Consiste en desarrollar la actuación mediante el PRI, que tiene dos efectos positivos, en primer lugar mejorar la oferta hotelera, actualizando y legalizando el Hotel Benilux Park, actuación deseable desde la perspectiva del Ayuntamiento de Benidorm y en segundo lugar por los incrementos de las superficies de suelo dotacionales que lleva consigo el PRI, que se reflejan en apartados siguientes.

2.5. Desarrollo Previsible de la Planificación

A. PREVISION

La Modificación Puntual nº 01 – Incentiva Hotelera –, en sus diferentes apartados establece los contenidos y la secuencia de desarrollo del PRI incluyendo básicamente las siguientes fases:

- La definición de la modificación o ampliación propuesta.

-
- El incremento dotacional y su localización o equivalente económico, con la concreción según el PRI a presentar.
 - Propuesta de cesión anticipada
 - La aprobación del PRI.
 - Aportación de los documentos, convenios, actas, garantías, etc.
 - Proyecto para la rehabilitación y legalización del Hotel Benilux Park y la realización de las cesiones, ampliación de los suelos dotacionales o compensación económica sustitutiva.

B. EQUILIBRIO DOTACIONAL Y VALOR ECONOMICO

Se concreta en el PRI, que se acompaña, las superficies pormenorizadas del hotel, tanto en su estado actual como en su estado reformado.

Se indica a su vez en el referido Anexo los incrementos de edificabilidad, cesión de suelo y el suelo dotacional necesario que sustitutivamente se compensara económicamente.

3. PRINCIPALES ALTERNATIVAS

El PRI propuesto contempla dos alternativas de ordenación: la Alternativa 0, que sería el mantenimiento de la actual distribución del edificio del Hotel Benilux Park, y la Alternativa 1, la propuesta de PRI presentada, que propone una adecuación de la edificabilidad y las instalaciones del Hotel Benilux Park con arreglo a la modificación puntual nº 1 del Plan General de Benidorm.

Así, la reordenación de la edificabilidad de las instalaciones hace que se pase de las 216 habitaciones actuales a 186 tras el incremento de la categoría del hotel a cuatro estrellas, con lo que el ajuste a los parámetros de la modificación puntual nº 1 motivará un descenso efectivo en el número de usuarios del hotel y, por tanto, una reducción de la presión antrópica sobre este sector de la ciudad de Benidorm.

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El territorio analizado se localiza en el término municipal de Benidorm dentro de la comarca de la Marina Baja, a orillas del Mar Mediterráneo.

4.1. Medio Físico

El estudio y análisis de los distintos elementos que interaccionan en la configuración del medio físico (clima, litología, morfología, hidrografía, etc.) es muy importante para la valoración ambiental del territorio, pudiendo llegar a imponer limitaciones y restricciones a la implantación de determinadas actividades humanas sobre el territorio.

4.1.1. Caracterización Climática

Al realizar cualquier estudio sobre el medio físico de un área determinada es muy importante el análisis del clima. Este está definido por las estadísticas a largo plazo de parámetros como temperaturas, precipitaciones, viento o balance hídrico. La zona de estudio tiene una ubicación meridional dentro de la provincia de Alicante, en un ámbito claramente mediterráneo.

La dinámica atmosférica de la zona viene determinada por tres factores esenciales: el relieve, su ubicación al Este de la Península Ibérica y la influencia del mar Mediterráneo, recordemos al respecto que la zona estudiada se localiza en el pie de monte de Sierra Cortina. Así pues, este territorio queda enmarcado dentro del dominio climático templado, en su borde inferior, controlado por la circulación general del Oeste y por el balanceo estacional de las Altas Presiones Subtropicales; de otra parte, el Mediterráneo juega un importante papel como regulador térmico.

Analizando los datos de temperaturas de los últimos 15 años, (2.000-2015) observamos que la temperatura media anual de la zona estudiada es bastante elevada, siendo este uno de los principales recursos ambientales, junto a la alta insolación, para la principal actividad económica del municipio y de la comarca: el turismo. Así, se aproxima a los 19º C, (18,9º C), con un invierno suave (enero 12,6º, diciembre, 13,4º C) y un verano muy caluroso. Aunque al encontrarse la zona de estudio muy cercana a la costa, el calor está paliado por la brisa del mar, (julio, 25,8º C, agosto 26,6º C). Estos registros tan elevados están relacionados con una alta exposición a la radiación solar y a unos bajos niveles de nubosidad.

Es necesario destacar también la importancia que poseen las oscilaciones y amplitudes térmicas en los medios climáticos mediterráneos. Si analizamos los datos referidos a las máximas y mínimas absolutas, comprobamos que las diferencias entre unas y otras son bastante amplias.

La tradicional moderación térmica impuesta por el Mediterráneo se traduce aquí en un régimen térmico controlado por la propia dinámica, y definido por unas medias anuales elevadas, como ya hemos comprobado, que tienen su explicación tanto en la notable aridez ambiental como en la fuerte radiación estival, plasmadas en olas de calor bastante frecuentes. Estas olas de calor se relacionan con la invasión de aire cálido a todos los niveles: aparece una extensa depresión en superficie (baja

sahariana) que vehicula aire cálido y seco del desierto norteafricano, a lo que se le une un régimen de vientos de poniente que eleva considerablemente las temperaturas, alcanzándose máximas absolutas de 39,8º C en julio y 41,2º C en agosto.

Las mínimas absolutas muestran el máximo de su frecuencia en los meses invernales (diciembre, -2,6º C; enero, -2,6º C). En ocasiones estas mínimas aparecen ligadas a olas de frío que tienen lugar cuando una dorsal anticiclónica se establece en el Atlántico. Se cierra todo tipo de circulación, y las tierras quedan aisladas, sometidas a un régimen de Altas Presiones, ligado a un anticiclón de origen térmico situado en superficie que vehicula vientos de N y NE y es el responsable de las bajas temperaturas que se pueden registrar.

El Cabo de la Nao marca una divisoria climática importante ya que el cambio de orientación del litoral ocasiona el paralelismo de vientos del NE a la costa y salvaguarda a toda la comarca de La Marina, en la que se localiza el término municipal de Benidorm, de los temporales de dicha procedencia, con un brusco descenso de las precipitaciones. En los últimos 15 años la media de precipitación apenas supera los 300 mm. (303,8mm). La curva anual de precipitaciones ofrece como rasgos sobresalientes un pico muy elevado de otoño, especialmente el mes de octubre (36,8mm) y un mínimo de verano que toca fondo en julio, (2,1mm)

La indigencia pluviométrica, no sólo está en función del total de precipitaciones, ya que también juega un papel importante el reducido número de días con precipitación al cabo del año y que oscila entre 30 y 50; en general las precipitaciones suelen ser breves, pero con frecuencia se producen en forma de chaparrones, no siendo raro los aguaceros de más de 25 mm.

Un fenómeno de gran importancia en la zona de estudio son las precipitaciones de fuerte intensidad horaria, que se registran sobre todo en otoño, y que provocan graves inundaciones en toda la comarca debido al desbordamiento de numerosas ramblas y barrancos –aspecto este de especial relevancia en el área estudiada por la presencia de dos cauces de estas características, que están la mayor parte del año secas y que cuando se producen estos excepcionales fenómenos tormentosos actúan con gran violencia, aportando unos caudales excepcionales al cauce. Las precipitaciones en forma de nieve o granizo sólo se producen en contadas ocasiones.

El término ETP (evapotranspiración potencial) fue definido como la necesidad de agua requerida para el desarrollo de los cultivos, por Thornthwaite, introduciendo la idea de que por término medio los suelos son capaces de retener como máximo 100 mm. de lluvia. Cuando la precipitación es superior a la ETP correspondiente, el suelo va almacenando dicha cantidad (variación de la reserva) hasta obtener como máximo los 100 mm. indicados (reserva). Si el balance fuera positivo se produce un superávit de agua que se manifiesta en la escorrentía superficial, el suelo va cediendo sus reservas hasta su total utilización.

La humedad del suelo se recupera tras las lluvias otoñales, a partir de octubre, y el suelo incrementa su humedad hasta el mes de marzo, a partir del cual la evapotranspiración supera a la precipitación y empieza el consumo de la reserva de humedad acumulada en el suelo, que tiene como consecuencia que la reserva se consuma totalmente en torno al mes de junio, lo que implica que hasta octubre el suelo está prácticamente seco (tres meses).

Según la clasificación de Thornthwaite, el tipo climático que corresponde a la zona de estudio sería **D B'3 d a'**, lo que supone un clima semiárido, muy próximo al árido, mesotérmico, con poco o nada superávit en invierno, donde coinciden bajas precipitaciones con elevados índices de ETP.

4.1.2. Relieve e Hidrografía

El área objeto de estudio, localizada en el término municipal de Benidorm (Alicante), pertenece claramente al dominio de las Béticas, concretamente a la zona Prebética, con un estilo de pliegues y mantos de dirección Suroeste-Noreste, sensiblemente paralelos a la costa y convergentes al oeste. Coexisten con pliegues y fracturas de dirección Este-Oeste que, aparentemente, son de una fase posterior y que probablemente, si no actuó de iniciadora, sí que provocó un gran desarrollo de la acción diapírica del Trías.

El sector del municipio de Benidorm analizado para este documento se encuentra en la zona más litoral de depósitos aluviales y coluviales con materiales de limos y arcillas con cantos arrastrados por los barrancos que descienden desde los relieves circundantes de Serra Cortina y Serra Gelada, así como directamente de las vertientes orientales del Puig Campana como sucede en este caso con el barranc del Derramador, que desagua en el área de La Carxana, junto a la playa de Levante.

Efectivamente, desde el punto de vista geomorfológico, la zona analizada se caracteriza por un claro predominio del sistema morfogenético semiárido donde destaca el proceso fluvial de laderas. Dicho proceso se ve representado en todo su arquetipo de ladera de montaña caliza mediterránea con procesos de acumulación con formas tipo glacis propio del piedemonte (en la mitad norte de este espacio) formas propias de la canalización de agua de arroyada en laderas con mayor pendiente.

En el apartado de hidrología subterránea, en el espacio subyacente al estudiado se encuentra el acuífero de Benidorm, que ocupa el piedemonte interior de Sierra Gelada así como sus glacis de aluvión y es un acuífero en formación de profundidad intergranular. Presenta una calidad de agua buena y se encuentra en equilibrio, por lo que no aparecen problemas derivados de sobreexplotación. Forma parte del Sistema acuífero del Cuaternario de Benidorm junto con los acuíferos de Sierra Gelada, que lo limita al Este y Sur, y el de Altea, que lo limita por el Norte. El sistema presenta una potencia de 35 m y una superficie piezométrica que oscila entre los 0-12 m. Este sistema pertenece a la Unidad Hidrogeológica de Orxeta, que con una superficie de 463,23 km² presenta un balance de recursos en equilibrio, ya que posee una entrada de recursos de 6,5 hm³/año, sobre todo por infiltración directa de lluvias desde zona de recarga, y una extracción de la misma cantidad, mayormente procedente del bombeo. La mayor parte del agua extraída se emplea para el uso agrícola.

La calidad de las aguas de este sistema acuífero es variable según se localicen más o menos cerca del mar (problemas de salinización para el sector más oriental). Existe un equilibrio en cuanto a su contenido. Las curvas isopiezas, que indican los niveles piezométricos oscilan entre los 12 al interior y los 0 m. en el litoral, con un gradiente hidráulico de dirección general desde el continente al mar.

El equilibrio antes comentado se basa en una ecuanimidad entre los hectómetros cúbicos extraídos por explotación para un uso principalmente de regadío (también para uso industrial) y los recursos o recargas del acuífero en ese mismo período de tiempo. El balance de esta diferencia es positivo (0,5 Hm³/año).

Denominación	Superficie	Explotación	Recursos	Balance	Calidad	Uso
Cuaternario de Benidorm	30 km ²	1 Hm ³ /año	1,5 Hm ³ /año	+ 0,5 Hm ³ /año	Regular- Mala	Riego- -Industrial

Fuente: Mapa del Agua de la Provincia de Alicante. Excma. Diputación Provincial de Alicante, Alicante, 1992.

En general, este sistema acuífero posee un nivel de vulnerabilidad de contaminación por infiltración a tener en cuenta, caracterizado como medio según la cartografía temática de la Generalitat Valenciana, debido a que están compuestos por materiales semipermeables, además de que existe un nivel freático próximo a superficie.

Por otro lado, y desde el punto de vista geotectónico, existe estabilidad en toda la zona bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre. La capacidad de carga varía de baja (1-4 kg/cm²) en transición a media (2-4 kg/cm²), mientras los asientos son, en su mayor parte, de magnitud media a largo plazo.

4.2. Medio Biótico

El medio biótico se puede definir como el conjunto de organismos vivos que forman, junto con los elementos inertes, los ecosistemas. Las características de la comunidad biótica de un determinado territorio es un excelente indicador del estado de conservación de los ecosistemas presentes en él. El conocimiento de las poblaciones animales y vegetales desempeña un papel primordial en el planeamiento de la ordenación territorial y la conservación del patrimonio natural, algo que resulta imprescindible para preservar los recursos que permiten un desarrollo sostenible de la sociedad.

El objetivo de este apartado es describir y tipificar las comunidades animales y vegetales presentes en la zona de estudio del modo más completo posible. Al mismo tiempo se recopila la legislación ambiental vigente referente a la conservación de los hábitats y las especies de fauna y flora presentes en el área de estudio.

El término municipal de Benidorm, con una temperatura media anual de 17,9°C, se encuentra dentro del rango perteneciente al piso termomediterráneo, caracterizado por una baja incidencia de las heladas. Desde el punto de vista de la flora y la vegetación, en este sector de la comarca de la Marina Baixa se desarrolla la serie termomediterráneo setabense y valenciano-tarraconense seca, que se caracteriza por el dominio arbustivo del Lentisco (*Pistacia lentiscus*) y la Coscoja (*Quercus coccifera*), acompañadas de Espino negro (*Rhamnus lycioides*), Sabina (*Juniperus phoenicea*), Enebro (*Juniperus oxicedrus*), Torvisco (*Daphne gnidium*) y Aladierno (*Rhamnus alaternus*). Junto a estos arbustos, es frecuente la aparición de elementos termófilos, propios de áreas litorales o sublitorales, tales como el Palmito (*Chamaerops humilis*), la Trompetera (*Ephedra fragilis*), el Espárrago triguero (*Asparagus horridus*), la Zarzaparrilla (*Smilax aspera*), o el Acebuche (*Olea europaea* var. *sylvestris*). Cuando los factores edáficos, topográficos o hidrológicos no permiten el desarrollo de la etapa madura de la serie, o cuando la acción humana provoca una degradación de la misma, aparecen las formaciones subseriales como son romerales (*Rosmarinus officinalis*), tomillares (*Thymus* sp., *Sideritis* sp., *Teucrium*

sp.), brezales (*Erica multiflora*) aliagares (*Ulex parviflorus*, *Genista scorpius*), estepares (*Helianthemum* sp., *Cistus* sp.) y espartales (*Stipa tenacissima*). En áreas que se han visto sometidas a transformaciones severas del medio natural, como por ejemplo las zonas cultivadas, aparecen comunidades arvenses (malas hierbas), dominadas por gramíneas, otras herbáceas y matorrales nitrófilos, pudiendo, si la degradación es profunda, instalarse de manera permanente.

Sin embargo, al estar localizada en un suelo urbano transformado desde hace décadas, la única vegetación existente en los alrededores de la parcela son las especies ornamentales de las alineaciones viarias del entramado urbano de Benidorm.

Asimismo, esta localización urbana de la parcela condiciona la presencia de las especies faunísticas asociadas a medios antropizados como determinados roedores como el Ratón casero (*Mus domesticus*) y la Rata parda (*Rattus norvegicus*), o aves como el Vencejo común (*Apus apus*), el Avión común (*Delichon urbica*), la Golondrina común (*Hirundo rustica*), el Gorrión común (*Passer domesticus*) y, en los últimos años, la Tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), especie en franca expansión en Europa occidental.

4.3. Riesgos Naturales

Un aspecto fundamental a tener en cuenta es el de los riesgos naturales que pueden acaecer en ese espacio, lo que es de gran importancia a la hora de planificar y delimitar usos y actividades sobre el territorio debido a las limitaciones y/o condiciones que éste impone al desarrollo de las actividades humanas, se trata pues de llevar a cabo una "gestión del riesgo".

En el sector estudiado, después de analizar sus características físicas (geotectónicas, litológicas, hidrográficas, etc.), se ha llegado a la conclusión de que los principales factores de riesgo que pueden acontecer en el lugar son los relacionados casi exclusivamente con el riesgo sísmico, riesgo de inundación y riesgo geomorfológico.

RIESGO SISMICO

Un factor de riesgo asociado a los procesos geotectónicos, y sobre todo a la neotectónica, que define un factor esencial para el desarrollo de la actividad humana es la actividad sísmica, que habrá de ser tomada en cuenta a la hora de tomar decisiones con respecto a la ordenación de ese espacio. Con todo señalar que el riesgo sísmico que puede afectar a este territorio no tiene la magnitud ni puede alcanzar la virulencia con que acontece en otros espacios de la provincia.

El análisis de la sismicidad y del riesgo sísmico asociado a ésta es de gran importancia a la hora de planificar y delimitar usos y actividades sobre el territorio, debido a las limitaciones y/o condiciones que éste impone al desarrollo de las actividades humanas.

La necesidad del previo conocimiento de las características tectónicas de cada región para poder establecer una zonificación sísmica, se debe a que generalmente el origen de los terremotos es de carácter tectónico, siendo los más numerosos los denominados "orogénicos", y cuyos epicentros se

localizan en las regiones que han sufrido los efectos de una intensa orogenia en época reciente (caso de la zona de trabajo).

Pero más concretamente, la sismicidad del área de estudio es de tipo tectónico, y se conecta a la presencia de empujes endógenos, ya que la región valenciana pertenece al borde meridional de la placa euroasiática en colisión frontal con la placa africana. La sismicidad que afecta al área estudiada se conecta además de con todos los factores señalados anteriormente, a la presencia de varias líneas sismotectónicas o líneas de fallas importantes como la Xixona-Sant Joan d'Alacant y la de Cocentaina-Xàbia (ambas son fallas de desgarre), jalonado por un gran número de pequeñas fallas y fracturas, y con la presencia de importantes afloramientos diapíricos (diapiros de Finestrat y de Altea, y el más pequeño de Benidorm).

El Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante, que tiene en cuenta varios factores a la hora de valorar el riesgo sísmico relativo (sismicidad histórica, riesgo sísmico actual, actividad neotectónica, estabilidad geológica, población presente en el territorio, situación actual de patrimonio constructivo, riesgo de catástrofe), establece como conclusión que el riesgo sísmico para el área en la que se localiza el término municipal estudiado, es de carácter "medio", lo que implica restricciones y condicionamientos a las actividades humanas.

Por su parte, y en el mismo sentido, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la NCSE-02, normativa antisismos actualmente en vigor (R.D. 997/2002, de 27 de septiembre) coloca al término municipal de Benidorm en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,09 g., cifra media a nivel provincial, lo que lo situaría en el grupo de riesgo medio a (cifras entre 0,06 g y 0,13 g.). Se trata pues de una cifra superior al 0,06 g. que es límite que marca la normativa para su obligado cumplimiento en cualquier tipo de actuación que se pretenda desarrollar.

Los diferentes estudios sísmicos han ido encaminados a percibir dichos fenómenos, pero también a calcular la denominada peligrosidad sísmica sobre un territorio. Con estos últimos se calcula la probabilidad de no excedencia de un determinado parámetro sísmico (típicamente aceleración de suelo o intensidad sísmica) en una región y periodo de exposición seleccionados. Este tipo de estudios resulta muy valioso para la construcción con fines sismorresistentes. Por ello, las construcciones estarán sujetas al código de construcción sismorresistente que promulga la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE-02. En todo caso, el riesgo sísmico no va a constituir uno de los condicionantes más determinantes a la hora de la planificación territorial del sector.

RIESGO DE INUNDACIÓN

El Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) determina, en su cartografía, que la parcela en la que se localiza el Hotel Benilux Park, tiene un riesgo peligrosidad geomorfológica. En este nivel de peligrosidad de inundación se han identificado diferentes procesos geomorfológicos, que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos y, en su caso, los efectos susceptibles de generarse.

Como quiera que se trata de un suelo urbano consolidado, es de aplicación el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA, que establece condicionantes para que los ayuntamientos verifiquen la incidencia de la peligrosidad de inundación determinada en la cartografía y proceda a imponer, cuando sea necesario, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de dicha normativa. Además, indica que los ayuntamientos deberán impulsar, "junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias".

RIESGO DE EROSIÓN

Según se muestra en la Cartografía de riesgos de la Generalitat Valenciana, el Riesgo de Erosión Actual se sitúa en el área de estudio, entre la categoría de riesgo 2 (Baja), con entre 7 y 15 Tm/ha/año. En el caso del Riesgo de Erosión Potencial, ésta se eleva a riesgo 3 (Moderada) entre 15 y 40 Tm/ha/año. Estos riesgos de erosión están condicionados en parte a la orografía del terreno.

VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

El término vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas está ligado a una cualidad del medio geológico que las contiene, que ofrece un cierto grado de protección a la contaminación de las aguas debido a sus características hidráulicas intrínsecas atenuadoras de la carga contaminante original. Esto se resume al poder depurador del suelo y de la zona no saturada, poder depurador de la zona saturada del acuífero y características físico-químicas-biológicas de los agentes contaminantes. La presencia de materiales generalmente impermeables motiva un bajo grado de vulnerabilidad. En este caso las parcelas objeto de estudio se sitúan en una categoría de afección media.

4.4. Espacios naturales de interés y hábitats naturales de interés comunitario.

En la zona de estudio no existe ninguna superficie considerada como Lugar de Interés Comunitario (LICs, ni se localizan Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), Zonas Húmedas catalogadas, ni superficies protegidas por la figura legal de Paraje Natural Municipal, pero cabe mencionar la presencia próxima de los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

- ZEPA Illots de Benidorm y Serra Gelada
- LIC Serra Gelada y litoral de la Marina Baixa
- LIC Aitana, Serrella y Puigcampana
- Parque Natural de la Serra Gelada
- Microrreserva Illa Mitjana
- Microrreserva Serra Gelada Sur
- Paisaje Protegido de Puigcampana y el Ponotx

4.5. Patrimonio

El carácter patrimonial es una consideración social añadida a los objetos a los que se aplica. Puede afirmarse que el patrimonio es, ante todo, un elemento natural (paisaje, flora, fauna, etc) o cultural (creación artística, edificios, objeto cotidiano, tradición, fiesta, etc) que la sociedad decide considerar como tal. Todo puede ser patrimonio a partir de que sea investido con tres rasgos definitorios: el de durabilidad, el de valor y el de carácter comunitario.

La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (y sus posteriores modificaciones) tiene en cuenta los anteriores rasgos y establece tres categorías de bienes en el patrimonio valenciano: aquellos con alguno de los valores citados como propios del patrimonio y que gozan, en consecuencia, de una protección genérica; los bienes incluidos de manera expresa en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, herramienta central de la norma; y los Bienes de Interés Cultural (BIC) a los que otorga la máxima protección legal.

En función de las consideraciones, normativa y recursos del párrafo anterior, se ha realizado un inventario del patrimonio del municipio de Benidorm a partir, principalmente, del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, de la recopilación bibliográfica (y del trabajo del equipo redactor de este estudio de Impacto Ambiental).

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

No existe ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio arqueológico dentro del espacio de la zona de estudio.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Dentro de la zona de estudio no existen ni bienes muebles ni bienes inmuebles en cuanto al patrimonio arquitectónico se refiere.

PATRIMONIO ETNOLÓGICO

No existe ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio etnológico dentro de la zona de estudio que se encuentre catalogado dentro del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO

No existe ni bienes muebles ni bienes inmuebles respecto al patrimonio paleontológico dentro del espacio analizado para Benidorm.

VÍAS PECUARIAS

El área de estudio no se ve afectada por ninguna; pese a ello, a continuación, se señalan las que quedan más próximas a la citada zona:

- *Cañada Real de la Cala por la Playa y la Sierra.* Se encuentra al sur del área de estudio, circulando por la Avenida de Madrid.
- *Colada de Soria.* Se encuentra al noreste del área de estudio, circulando por la Avenida de Zamora.
- *Colada de Baldó.* Se encuentra al oeste del área de estudio, circulando por las calles de Fulixà y de la Mar, hasta la Calle del Esperanto.

4.6. Descripción del paisaje de la zona

El Atlas de los Paisajes de España incluye el núcleo urbano de Benidorm dentro del Tipo de Paisajes de las Sierras Litorales y Sublitorales Béticas caracterizándolo, dentro del sector de Sierras Levantinas, como el Paisaje 22.13, denominado Sierras Costeras de Benidorm, que se extiende desde el municipio de la Vila Joisa, al sur, hasta la Serra de Bèrnia, al norte, integrando el Puig Campana, al interior.

Por otro lado, la Cartografía de Paisajes de la Comunitat Valenciana, incluye el área urbana de Benidorm, la Nucía, l'Alfàs del Pí y Altea dentro del Paisaje del Pla de Benidorm, como parte integrante del Tipo de Paisaje de la Marina Baixa. Se trata de un llano litoral que se extiende de norte a sur, cerrado al interior por grandes relieves que multiplican su presencia en la escena por su cercanía al mar. Es un espacio muy antropizado, aunque la ciudad de Benidorm se caracteriza por un modelo urbano de altos rascacielos que contrasta con el resto del territorio urbano, salpicado por urbanizaciones de baja densidad donde los pinares son un anticipo de las grandes sierras del interior de la comarca.

El paisaje urbano de la ciudad de Benidorm ha experimentado una evolución paralela a su consolidación como destino turístico de masas en el litoral mediterráneo peninsular. El P.G.O.U. planteaba un modelo de desarrollo fundamentado en la actividad residencial con edificaciones unifamiliares, pequeños hoteles y edificios de 4-5 alturas, dando como resultado el de una ciudad extensiva destinando los sectores de las playas de Levante y Poniente a la construcción de chalets. Las modificaciones posteriores de 1958 y, especialmente, de 1963 buscaban incrementar el volumen de la oferta turística fomentando la edificación vertical de hoteles y apartamentos para aumentar la capacidad de alojamiento. Entre 1963 y 1974, la ciudad de Benidorm experimenta una rápida expansión de la construcción de edificios en altura que modifica definitivamente el paisaje urbano, tanto interior como exterior, ofreciendo un skyline de rascacielos frente al mar en un modelo de ciudad densa y compacta. El Plan General se revisa en 1990 para adaptarlo a la nueva legislación y ajustar determinados aspectos urbanísticos como la oferta de dotaciones y equipamientos, la protección ambiental y la coordinación con los municipios de la comarca de la Marina Baixa. Además, se planifica una expansión hacia la playa de Poniente a partir de la ejecución de la Avenida del Mediterráneo, donde se proyectan nuevos rascacielos que se integran en la imagen exterior de la ciudad como iconos paisajísticos

5. RELACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) estructura sus propuestas en el territorio valenciano en base a las denominadas áreas funcionales, una de las cuales es la comarca de la Marina Baixa, que comprende 18 municipios con una población total de unos 200.000 habitantes en una superficie cercana a los 600 km², cuya capital es la ciudad de Benidorm, con 66.642 habitantes a fecha 1 de enero de 2016 (INE). Se trata de una comarca con una fuerte especialización terciaria centrada en el sector turístico, en un territorio muy artificializado, con tasas del 10%, que duplica la media de la Comunitat Valenciana. Es singular el paradigmático caso de Benidorm, con un modelo turístico basado en el alojamiento reglado y en la ciudad compacta de alta densidad.

Entre las oportunidades del territorio comarcal, con Benidorm como resort principal, apoyado en una extraordinaria oferta hotelera, destaca el reforzamiento de aspectos cualitativos en cuanto a la escena urbana y los equipamientos colectivos, así como de la planta hotelera actual. En esta línea se enmarca la modificación puntual nº 1 del Plan General de Benidorm y, por ende, la propuesta de PRI presentada para el Hotel Benilux Park. Entre las oportunidades descritas por la ETCV para esta área funcional destacan las siguientes:

- La mayor concentración de la Comunitat Valenciana en cuanto a plazas turísticas regladas.
- Tejidos urbanos compactos de elevada calidad.
- Importante y variada oferta comercial.
- Compatibilidad entre la actividad turística y las actividades innovadoras.
- Rehabilitación y cualificación de espacios turísticos relacionados con la escena urbana.
- Posicionamiento de Benidorm en el mercado turístico mundial.
- Desestacionalización de la actividad turística de Benidorm.
- Tejido empresarial activo y consciente de las oportunidades y necesidades de la comarca.
- Gran potencial para turismo de congresos y convenciones.

De esta manera, para aprovechar estas oportunidades territoriales y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y el desarrollo sostenible del territorio, la gran visión estratégica que propone la ETCV para el Área Funcional de la Marina Baixa es seguir siendo el centro turístico y residencial más innovador del arco mediterráneo europeo, con Benidorm como nodo motor central. Así, se plantean una serie de objetivos generales y específicos a los que el presente PRI pretende contribuir en la consolidación de Benidorm como centro de polaridad principal, recualificando las instalaciones del Hotel Benilux Park para poner en marcha fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación entre el litoral y el interior, con la atracción de nuevos segmentos de mercado turístico.

De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al caso que nos ocupa los siguientes:

- Objetivo 1: Mantener la diversidad y vertebración del sistema de ciudades.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
- Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Por otro lado, hay que señalar que el municipio de Benidorm no cuenta con un estudio de paisaje de carácter municipal que condicione los planes o proyectos que se desarrollen en su término.

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Con arreglo a lo dispuesto en el Anexo I de la LOTUP, apartado b.4 se establece la metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos en el estudio de paisaje: *"se determinará el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual"*. Tal y como indica la LOTUP, *"...es el valor asignado a cada unidad y recurso en función de su caracterización, expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C) y la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) y de su visibilidad, expresada mediante un coeficiente de visibilidad. C y P se calificarán cuantitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto..."*.

Por tanto, la valoración de la calidad paisajística del entorno del Hotel Benilux Park, a través de la valoración del paisaje de la unidad de paisaje urbano de la playa de Poniente en la que se inserta el ámbito de estudio, es un ejercicio de importante dificultad ya que exige la integración de los diversos aspectos que constituyen el paisaje. La valoración debe ser realizada a partir de criterios sectoriales, sin que por ello se pierda la prevalencia del valor de conjunto como una combinación de los diferentes factores. Aunque se ha utilizado un método cuantitativo, la asignación de valores corresponde con una valoración cualitativa en última instancia, cuyos valores, agrupados en intervalos previamente definidos, otorgan el definitivo valor cualitativo. Este trabajo, como cualquier valoración, no está exento de subjetividad. Sin embargo, las valoraciones realizadas por el equipo redactor están basadas en criterios, apreciaciones y normas aceptadas por la mayoría de los expertos en la materia. Las valoraciones serán por tanto subjetivas, pero no arbitrarias, de manera que quedarán justificadas y basadas en criterios ampliamente admitidos.

▪ Calidad de la escena

- Calidad Fisiográfica. Describe las características fisiográficas y geomorfológicas dominantes en cada unidad de paisaje. La calidad de esta variable se valora en función de dos aspectos, el desnivel y la complejidad topográfica. Este criterio pretende asignar una mayor calidad a unidades más abruptas, irregulares, con valles estrechos, frente a las que se corresponden con valles abiertos dominados por formas llanas. Se obtiene con la expresión siguiente:
 - Desnivel (d). Diferencia entre las cotas máxima y mínima de cada unidad. A mayor desnivel corresponde mayor calidad.
 - Complejidad de las formas (tp). La calidad será mayor en aquellas unidades con más porcentaje de superficie ocupada por formas que indican complejidad estructural. Para obtener esta clasificación se agruparon los tipos fisiográficos en función de ese parámetro:
 - Formas simples: Aluvial, coluvial, cono de deyección, ladera plana, plataformas, pendiente convexa, terraza, terraza degradada, vertiente, loma residual.

- Formas complejas: Aluvial-coluvial, collado, rellano, cerro residual, vertiente irregular, escarpe de terraza, crestas, divisorias, islas, laderas, hombreras, escarpes.

En función del porcentaje con que aparecen estas formas simples o complejas en cada una de las unidades de paisaje definidas se ha realizado una clasificación de éstas, asignando mayor valor a aquellas unidades de paisaje que presentan mayor superficie ocupada de formas que indican complejidad estructural. Se valorarán implícitamente parámetros como singularidad y desarrollo vertical.

- Vegetación y usos del suelo. La vegetación y los usos del suelo son un factor fundamental para evaluar la calidad del paisaje por ser un elemento extensivo a todo el territorio. Se han tenido en cuenta la diversidad de formaciones (df), ya que es muy diferente desde el punto de vista paisajístico la calidad de una zona con mezclas irregulares de varias formaciones que la de una gran extensión homogénea, aunque su calidad visual sea buena. En segundo lugar, se contempla la calidad visual de cada formación (cf), en la que se considerará mejor aquella que se acerque más a la vegetación natural, o aquellos usos que, dado su carácter tradicional, estén ya integrados en el territorio. Podemos obtener el valor final con la expresión:
 - Diversidad de formaciones. Se asigna mayor calidad a unidades de paisaje con mezcla equilibrada de cultivos, masas arboladas y matorral, que aquellas zonas con distribuciones dominadas por uno de los tres estratos.
 - Calidad visual de las formaciones. Se valora con mayor calidad la vegetación autóctona, el matorral con ejemplares arbóreos y los cultivos tradicionales. En función de este criterio, se han establecido cuatro clases:
- Elementos artificiales. Esta variable pretende reflejar el grado de humanización. La abundancia en el paisaje de estructuras artificiales supone una disminución de la calidad del paisaje. Se tendrán en cuenta en la valoración la presencia de elementos artificiales que tengan un valor histórico, cultural, etnológico o patrimonial, otorgando una valoración positiva en este aspecto. Para medir la distribución de esta variable en el territorio se han utilizado los parámetros de presencia de infraestructuras de comunicación, tendidos eléctricos y telefonía, densidad de población y existencia de elementos negativos en el proceso de contemplación.
- Masas de Agua. El valor del componente agua dependerá de la presencia o ausencia de agua, y de las formas en que ésta se manifiesta en el territorio. Los criterios de valoración son los siguientes:
- Composición. El valor del componente Composición (CM) se puede definir como un componente de síntesis, resultado de la combinación de los distintos elementos visuales que conforman el medio físico, biótico y humano. El valor Composición surge de la agregación de los componentes: interacción (i) y cromatismo (c), aplicando la siguiente expresión:
 - El valor interacción (i), viene definido por el grado de complejidad (cp) o número de elementos que se combinan y el grado de armonía o naturalidad (ar), en que los diferentes componentes que definen el paisaje se han combinado, asignándose los

valores más altos a las composiciones de mayor complejidad y armonía. El valor de interacción se obtiene teniendo en cuenta que el peso relativo de estos dos parámetros.

- El valor cromatismo (c) valora el color de la composición paisajística en función de criterios como: Diversidad, variabilidad estacional y contraste cromático.

Importancia de la escena.

- Singularidad o Rareza. Describe lo común o extraño del paisaje analizado, indicando tanto la relevancia de este tipo de paisaje en el contexto regional en el que se encuentra, como la importancia del mismo en un marco más general, referenciándolo sobre todo a su interés de conservación debido a su singularidad.
- Representatividad. Se trata de describir la conexión entre la relevancia del paisaje y la identidad del municipio, tanto de carácter histórico – tradicional, como de su actividad actual. Se valora el grado de identificación de las características tanto históricas como actuales con el paisaje analizado, entendiéndolo como parte de un paisaje integral.

▪ **Visibilidad.**

En base a las cuencas visuales del ámbito territorial del estudio de integración paisajística y el cálculo de las cuencas visuales derivado de esta herramienta de trabajo, se ha calculado la accesibilidad visual agregada a partir de la combinación de las diferentes cuencas visuales existentes desde cada uno de los observatorios estáticos y dinámicos. A partir de este cálculo de la visibilidad, cartografiado en anexo, se asignan valores de visibilidad a cada unidad paisajística según las siguientes categorías: alta (máxima), media, baja y nula visibilidad.

▪ **Cálculo del valor paisajístico.**

Las valoraciones realizadas deberán ser integradas junto a la visibilidad de la unidad. Los valores de Calidad Paisajística (CP) obtenidos en los apartados anteriores, son ponderados por la variable de Accesibilidad Visual (v), que identifica las características, tanto positivas como negativas, de los enclaves analizados, que se verán potenciadas o minimizadas en función de su visibilidad. ($VP=C*v$).

▪ **Fragilidad paisajística.**

Se trata de medir el potencial de pérdida de valor paisajístico de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo su valoración. En este sentido se han incorporado tres variables para el cálculo de la fragilidad paisajística ($FP=(US+F+V)/3$):

- Usos del Suelo (US): estableciendo los valores máximos para las zonas de predominio de suelos naturales y usos forestales (arbolados o matorrales), pasando por los suelos agrícolas, los urbanos de centro histórico y residenciales, hasta los suelos urbanos industriales y terciarios.
- Fisiografía (F): diferenciando entre zonas montañosas, con valores más elevados, pasando por colinadas, laderas, onduladas y planas, con los valores más bajos.
- Visibilidad (V): se incorpora la valoración de frecuencia, amplitud y espectadores potenciales, dependiendo de su accesibilidad desde las vías de comunicación, sean autopistas, autovías, carreteras nacionales, autonómicas (red básica y local), caminos, pistas forestales y viales urbanos.

▪ **Fragilidad visual.**

Se trata de cuantificar el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo la propia fragilidad del paisaje y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar. En este sentido, se ha establecido el valor medio entre la valoración de cada unidad y su fragilidad paisajística ($FV = (VP + FP) / 2$).

Unidad de Paisaje: SECTOR URBANO DE LA PLAYA DE PONIENTE, BENIDORM			
CALIDAD DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD FISIOGRÁFICA	Desnivel	1	1
	Complejidad de las formas	1	
VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	Diversidad de las formaciones	2	2
	Calidad visual de las formaciones	2	
ELEMENTOS ARTIFICIALES		2	2
MASAS DE AGUA		4	4
COMPOSICIÓN	Interacción	2	2,5
	Cromatismo	3	
TOTAL CALIDAD VISUAL			2,3
IMPORTANCIA DE LA ESCENA			
		PUNTUACIÓN	VALOR
SINGULARIDAD O RAREZA		2	2
REPRESENTATIVIDAD		3	3
TOTAL IMPORTANCIA DE LA ESCENA			2,4
VALOR DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA			2,45
VALOR PAISAJÍSTICO			
		PUNTUACIÓN	VALOR
CALIDAD PAISAJÍSTICA		3,0*	Medio
ANÁLISIS VISUAL		0,8	Alto
VALOR PAISAJÍSTICO		2,4	Medio

USOS DEL SUELO (US)		1,0
FISIOGRAFÍA (Fi)		1,0
VISIBILIDAD (V)		4,0
FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA (FP)	BAJA	2,0
FRAGILIDAD VISUAL (FV)		2,2

*Rebaremado sobre 5 puntos	0,00-1,00 MUY BAJO
$VP=CP*AV$	1,01-2,00 BAJO
$FP=(US+F+V)/3$	2,01-3,00 MEDIO
$FV=(VP+FP)/2$	3,01-4,00 ALTO
	4,01-5,00 MUY ALTO

▪ Análisis Visual.

El factor de Incidencia Visual opera en la ordenación y gestión del medio como un condicionante que limita las posibilidades de uso del territorio. La incidencia visual o visibilidad del territorio desde zonas frecuentadas por la población hace referencia al concepto de Accesibilidad Visual, y su determinación se basa en el análisis de cuencas visuales. El observador (quién percibe), es uno de los tres elementos participantes en el proceso de percepción, junto a la escena (qué se percibe) y las características del campo visual (cómo se percibe). La existencia de otros, miradores o zonas frecuentadas tiene una especial importancia en la determinación de las cuencas visuales y el análisis de intervisibilidad. Las condiciones atmosféricas influirán en la percepción del paisaje, de modo que hay que tener en cuenta que las habituales brumas que se forman en los valles, hoyas y depresiones bajo las condiciones climáticas reinantes en ámbitos mediterráneos, supondrán limitaciones a la visibilidad. Sin embargo, la topografía del sector de la playa de Poniente en Benidorm se conforma como una pendiente desde el camí del Moralet, al sur de la carretera N-332, hasta llegar al mar Mediterráneo. En el sector concreto en el que se localiza el Hotel Benilux Park, se sitúa en una doble pendiente: de una parte, con dirección NE-SO, la Av. Rei Jaume I, que delimita el centro de la ciudad por el oeste; y, de otra, el paraje de les Foietes, hasta el barranc de Xixo, que vierte hacia les Fontanelles y la playa de Poniente. Así, para la delimitación de la cuenca visual en la parcela de estudio se han seleccionado los puntos de observación que responden a criterios de frecuentación por la ciudadanía residente y turista, delimitado por los siguientes viales:

- Norte: Av. Cuba y C/ Ricardo Bayona.
- Noreste: Av. Panamá.
- Este y Sur : Av. Rei Jaume I (aunque es visible en dos tramos únicamente, por los edificios que rodean al Hotel Benilux Park).
- Oeste: el Hotel Benilux Park no es visible, por quedar en zona de sombra tras los edificios que recaen a la Av. Nicaragua.

▪ Escena urbana.

Los criterios establecidos en la guía metodológica para la redacción de los estudios de integración paisajística de la Generalitat Valenciana son los siguientes:

- Volumen, escala y altura: en este caso, solo se modifican estos parámetros urbanísticos en el PRI con la inclusión de 5 habitaciones en planta cubierta, por lo que la alteración visual será nula en este sentido.
- Texturas y cromatismo: en general, las texturas que se plantean en la fachada son las contempladas por el planeamiento vigente, actualizando los materiales, pero manteniendo los colores blancos y ocreos actuales, favoreciendo una mayor integración en el entorno.
- Ocultación: como quiera que no se modifica la planta actual ni la volumetría del edificio, no se producirá ocultación alguna de recursos paisajísticos urbanos.

7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Como quiera que la ejecución del PRI del Hotel Benilux Park no producirá alteraciones en el paisaje y la escena urbana del sector de la playa de Poniente de la ciudad de Benidorm, no se plantean medidas de integración paisajística derivadas del PRI.

8. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El estudio de integración paisajística se someterá a información pública de forma conjunta con el propio documento del PRI y las posibles sugerencias ciudadanas serán evaluadas y, si procede, incorporadas en la versión definitiva del mismo.

Para que así conste a los efectos correspondientes, firman la presente en Alicante, a 20 de julio de 2020.

Arquitecto



Firmado
DAVID MARTINEZ CALATAYUD
FR INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.P.

Geógrafo



Firmado
ANTONIO PRIETO CERDÁN
Cota Ambiental, S.L.P.

Abogado Urbanista



Firmado:
DOROTEA BELEN TARANCON PEREZ

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRAFICO

ANEXO I: REPORTAJE FOTOGRAFICO



1. Vista desde la Calle Ricardo Bayona, en el cruce con las avenidas de Cuba y Nicaragua, hacia el este



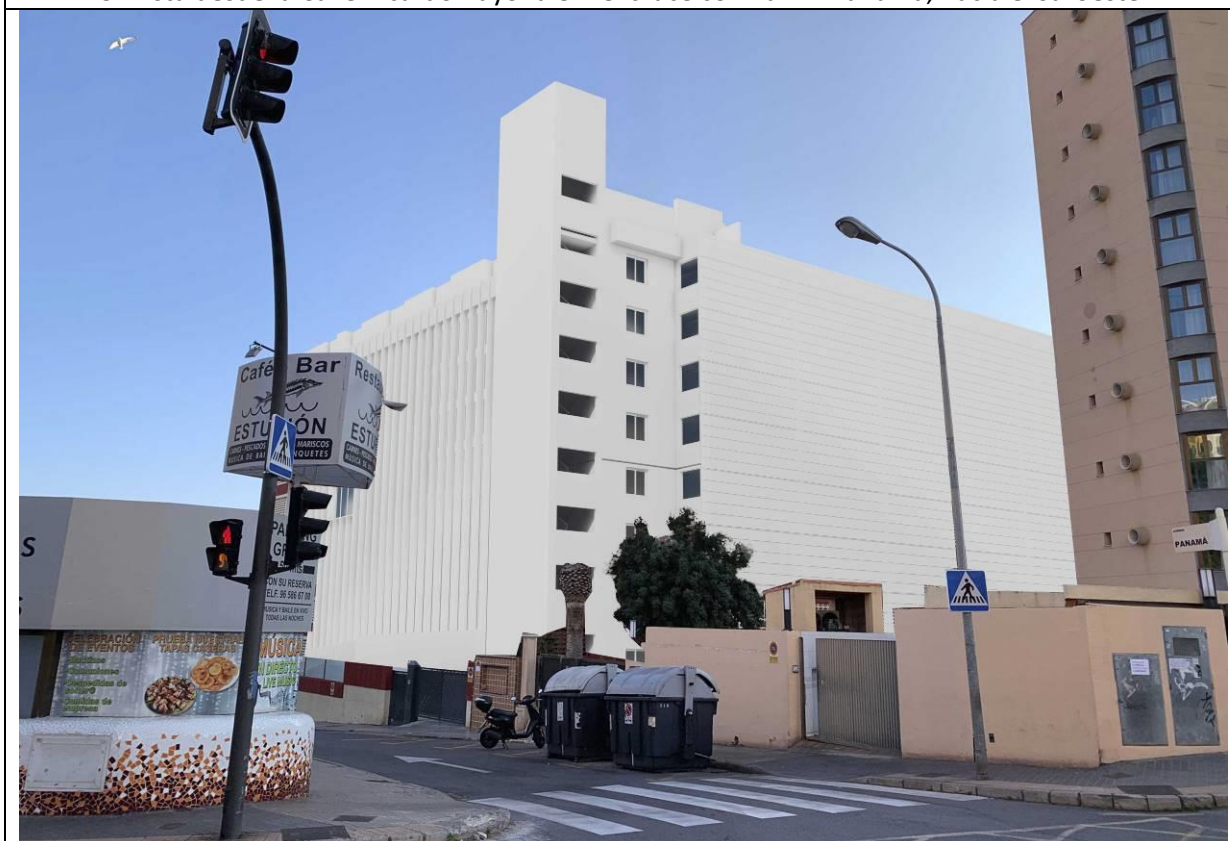


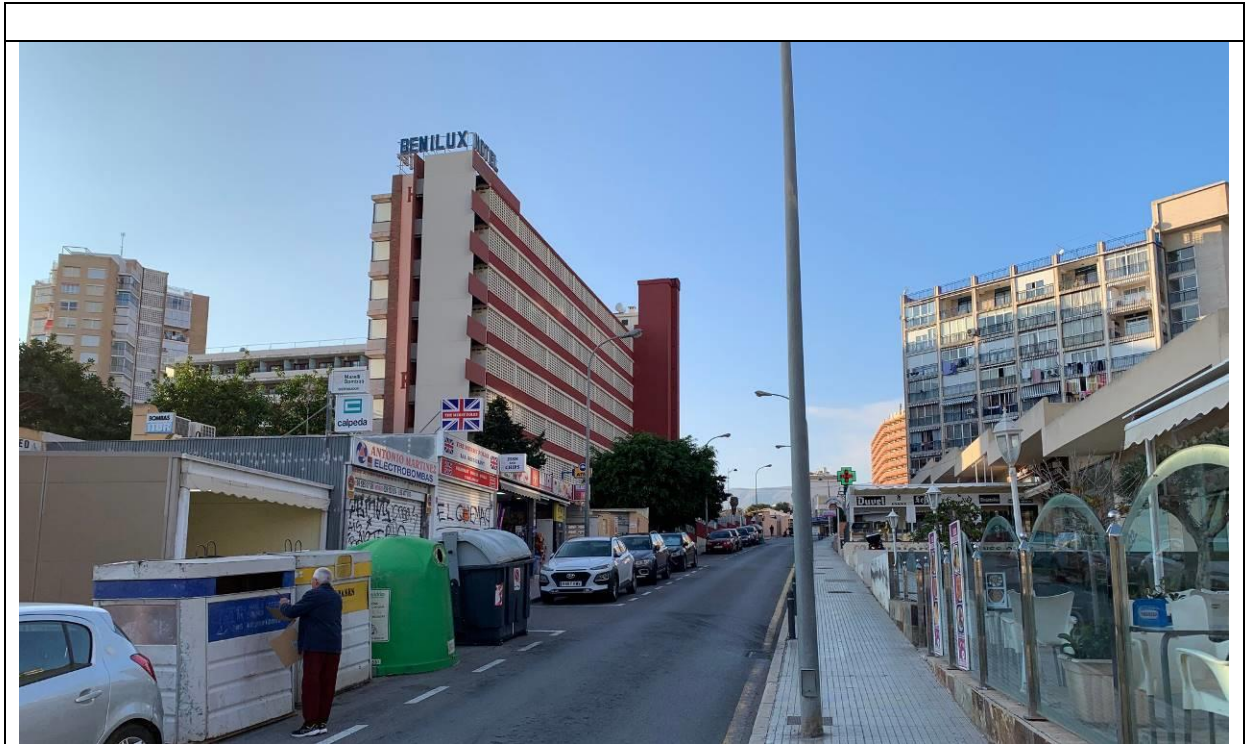
2. Vista desde la Calle Ricaro Bayona, a la altura de la Urbanización María Cristina, hacia el este (em primer término el Hotel Acapulco y, detrás, queda el edificio del Hotel Benilux Park).



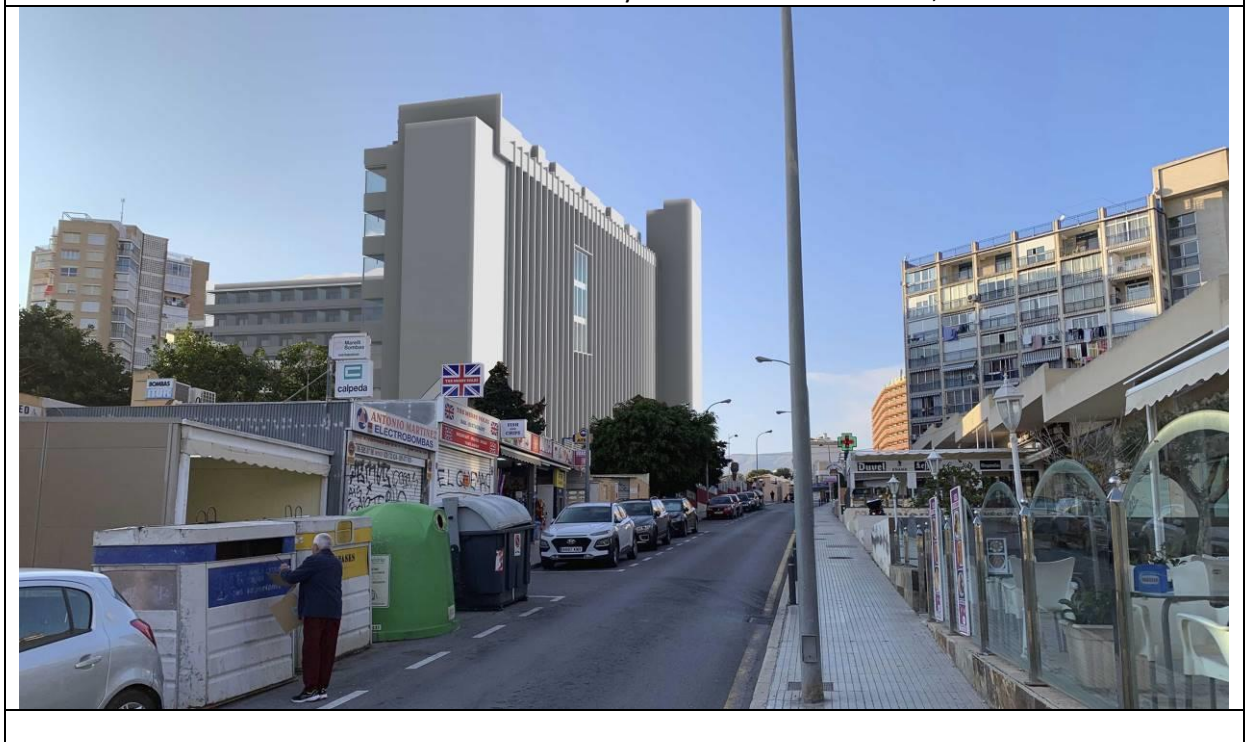


3. Vista desde la Calle Ricardo Bayona en el cruce con la Av. Panamá, hacia el suroeste.





4. Vista desde el cruce de la Calle Ricardo Bayona con la Av. Venezuela, hacia el suroeste.



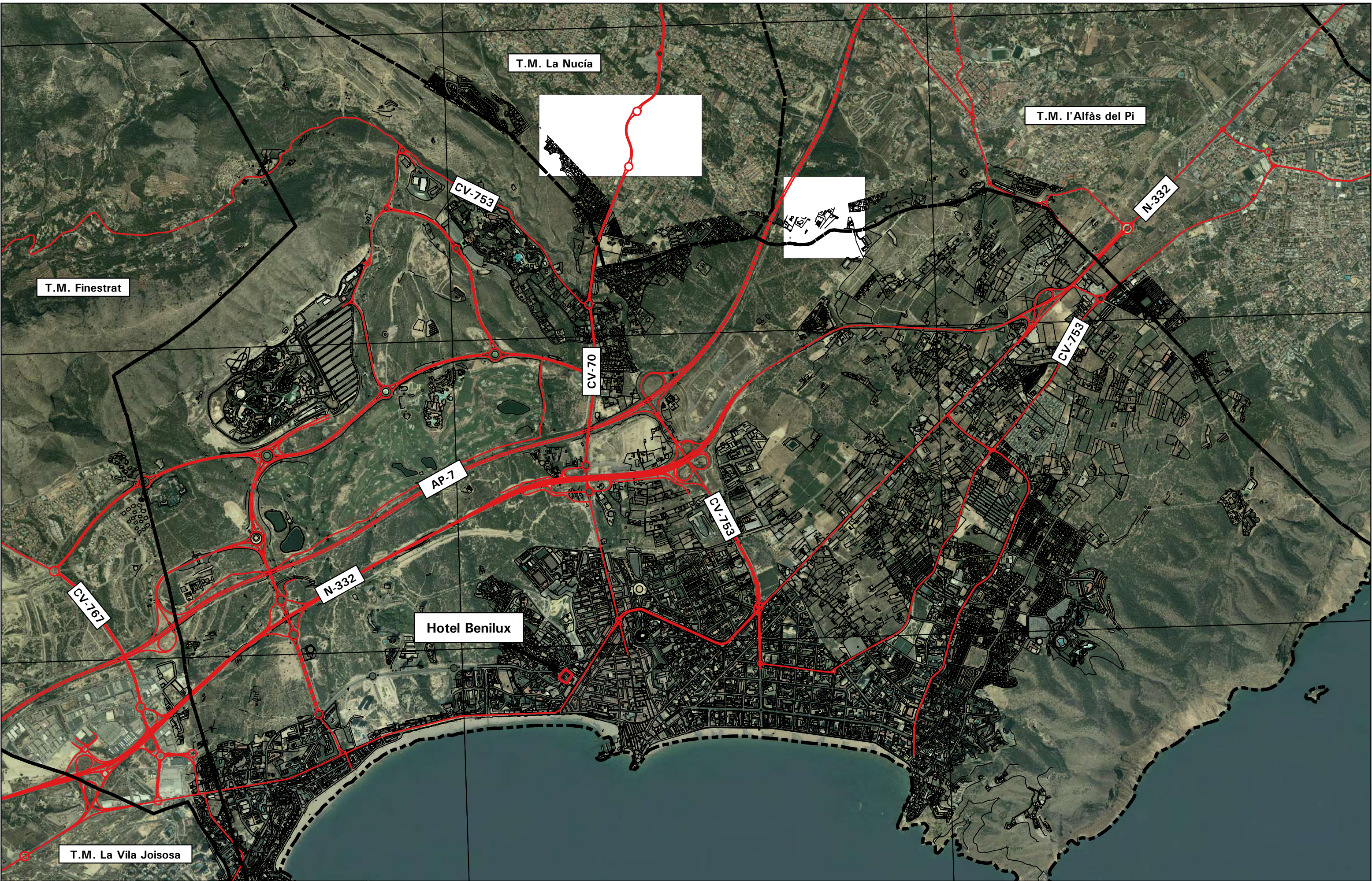


5. Vista desde la Av. Rei Jaume I, donde el Hotel Benilux Park queda oculto tras los edificios en primer término y la alineación viaria de árboles de la especie *Melia azadarach*.

ANEXO II: CARTOGRAFIA

ANEXO II CARTOGRAFIA

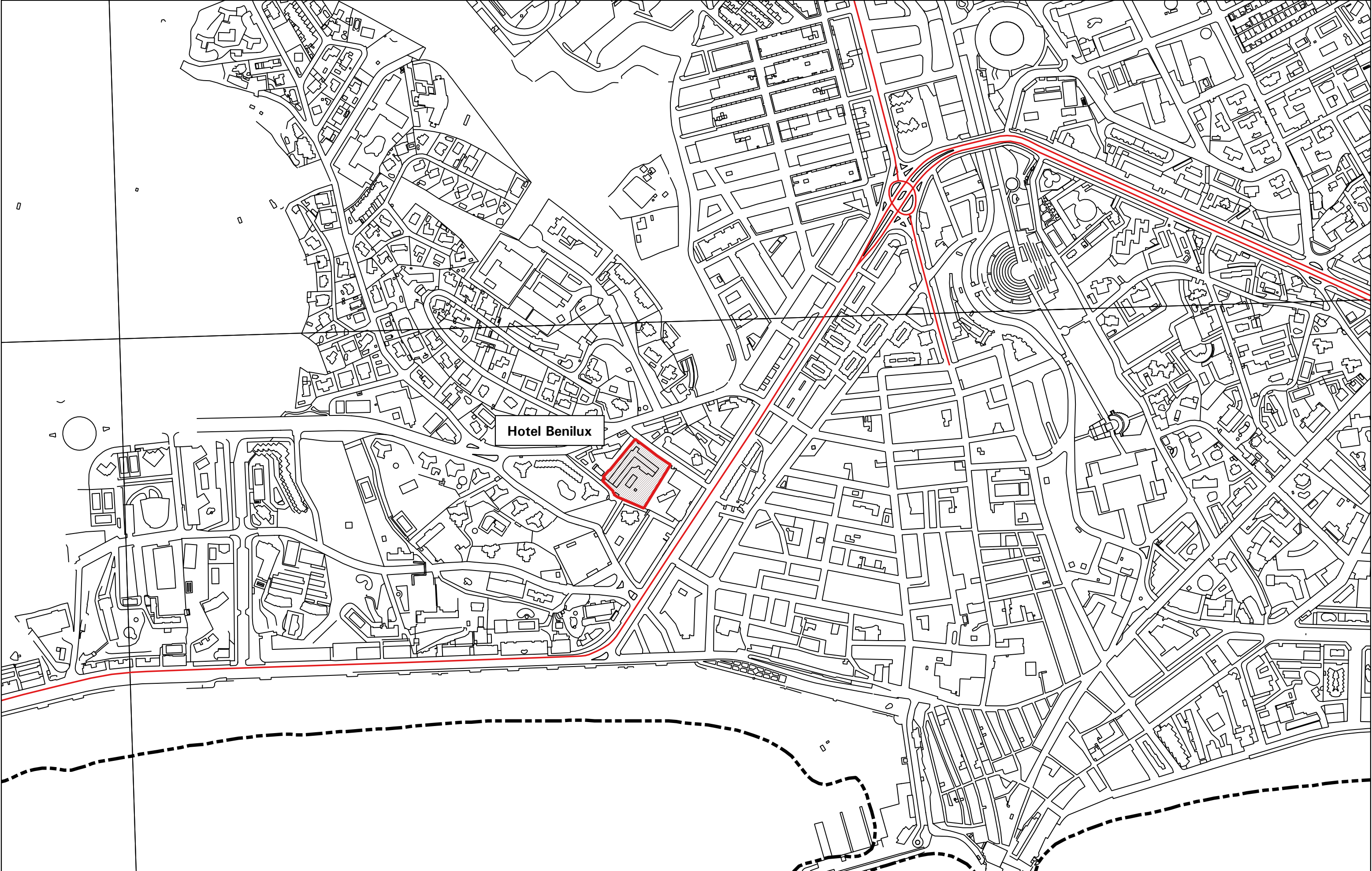
- 1 LOCALIZACIÓN.
- 2 ÁMBITO DEL PRI.
- 3 ÁMBITO DE ACCESIBILIDAD VISUAL.



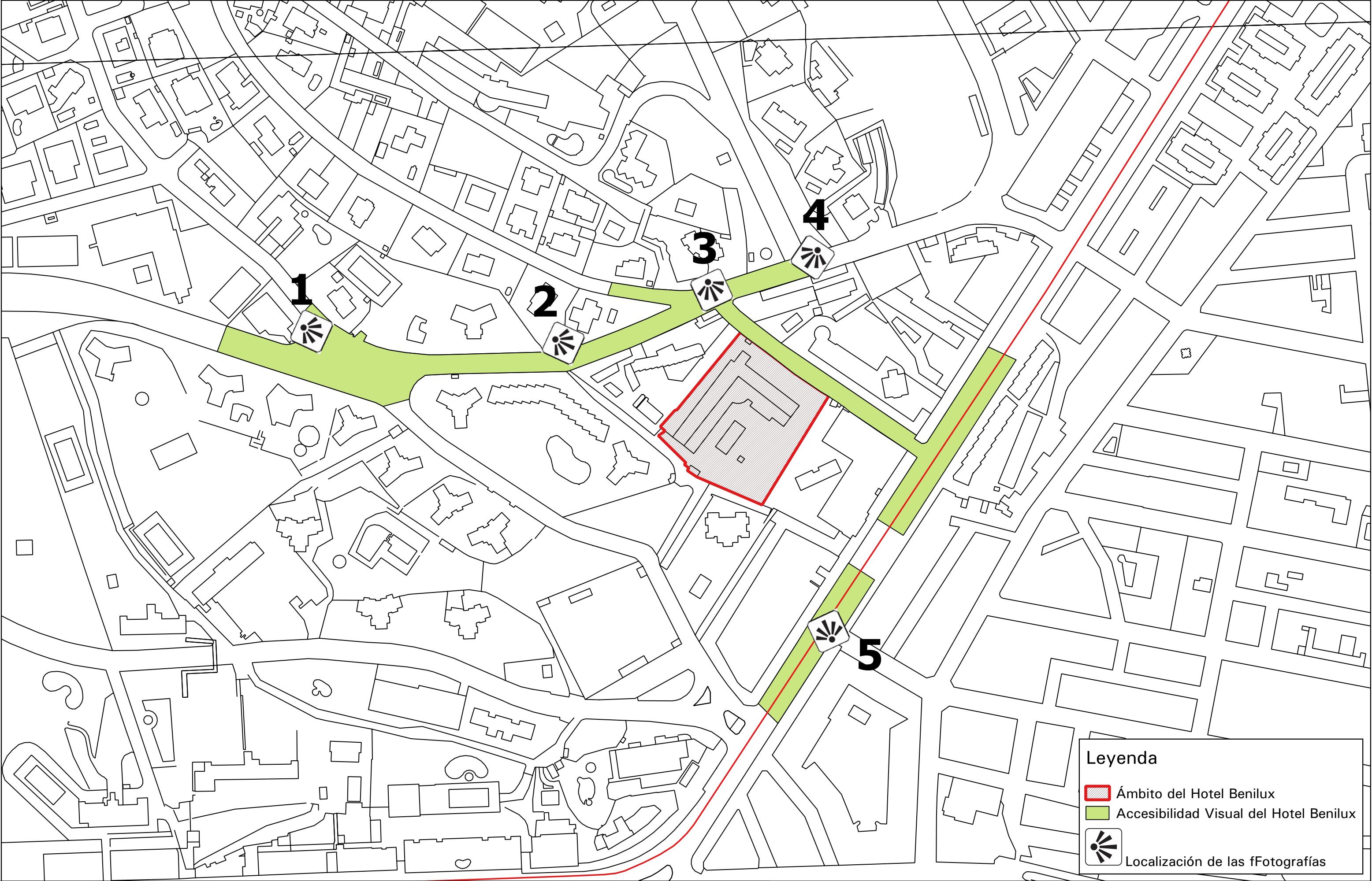
LOCALIZACIÓN

E 1/25.000 (ISO A3) - julio 2020 - Proyección ETRS89 H30N

Estudio de Integración Paisajística del P.R.I. del Hotel Benilux (Benidorm, Alicante)



Hotel Benilux



Leyenda

Ámbito del Hotel Benilux

Accesibilidad Visual del Hotel Benilux

Localización de las fFotografías

ANEXO-2: CONVENIO DE CESION



CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº 01 “INCENTIVACIÓN HOTELERA”, 2ª ACTUALIZACIÓN-MAYO 2016 DEL PGOU DE BENIDORM, EN PARCELA DEL HOTEL “BENILUX PARK” EN AVENIDA PANAMÁ Nº 5 DE BENIDORM DEL SUELO URBANO.

En la Casa Consistorial de Benidorm, a ____ de ____ de dos mil ____.

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, **Dña. MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ** con DNI 21.437.727-W, y **D. OSCAR TOLÓN JORDÁ** provisto de DNI 48.334.033 -Q, en nombre y representación en calidad de consejeros delegados mancomunados de la mercantil “**MARACAIBO S.A** ”, con domicilio social en Avenida Panamá nº5, con C.I.F. Nº A-03028321, 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. Constituida mediante escritura 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.

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. JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, Dña. **MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ** y **D. OSCAR TOLÓN JORDÁ** en nombre y representación de la entidad mercantil **MARACAIBO S.A**, mercantil titular del Hotel “**BENILUX PARK**”.

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

EXPONEN:

I.- Que la mercantil **MARACAIBO S.A** actúa en este acto en su condición de promotor del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera”, 2ª Actualización Mayo 2016*, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre las Avenidas Panamá, Rei Jaume I, Nicaragua y Ricardo Bayona del Suelo Urbano de Benidorm, donde se ubica el Hotel “**BENILUX PARK**”. (en adelante, también, PRI), y asimismo en su condición de promotor de las sucesivas actuaciones urbanísticas de gestión y ejecución del PRI, y que se tramita con el número de expediente PL-10/2019.

II.- Por resolución, publicada en el DOGV nº 8856 de 14 de julio de 2020, y de conformidad con lo previsto en los artículos 51, 57 y concordantes de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la actualización de la Modificación N° 01 “Incentivación Hotelera” del PGMO 1990, en el Hotel “**BENILUX PARK**” sito en Avenida Panamá nº 5 de Benidorm (expte. PL-10/2019), por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo



VIII de la LOTUP, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, y a la legislación sectorial correspondiente.

III.- Que de acuerdo con la regulación contenida en la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 “incentivación Hotelera”, 2ª Actualización Mayo 2016*, la finalidad del P.R.I. formulado por **MARACAIBO S.A** consiste la renovación, mejora y ampliación del Hotel “BENILUX PARK”, al permitir con ello la reforma, 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 (en adelante LOTUP).

IV.- Que para cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional regulado en la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, conforme a los artículos 36, 63.3 y Anexo IV de la LOTUP, se establece un cálculo de 233,62 m² de suelo dotacional de cesión.

V.- Que respecto de la forma de hacer efectiva y dar cumplimiento a dicha cesión dotacional, de conformidad con el apartado A.3.7. de la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, en el PRI se establece la siguiente forma:

Mediante la fórmula mixta, con la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela del hotel, y la otra, mediante compensación económica en los términos desarrollados en dicho apartado de la referida modificación puntual:

- Por una parte, la cesión TOTAL (subsuelo, suelo y vuelo) de una parte de la franja denominada Zona A (46,57m²) y la cesión PARCIAL (suelo y vuelo) de una parte de la franja denominada Zona B (84,30m²), de la franja viaria para ampliación de la Avenida Panamá por retranqueo de la parcela edificable de 2,00 ml. a lo largo de todo el frente de fachada de la parcela a dicha Avenida, superficie que permite la ampliación de la anchura del vial existente permitiendo un incremento de la red viaria. Esta franja ocupa una superficie total de 130,87 m² en la parcela propia del P.R.I., sobre la que se hará efectiva como se concreta en el acta de cesión obrante en el expediente PL-11/2020, teniendo en cuenta que se aplica el coeficiente 0,5, por cesión de suelo y vuelo sobre la



Zona B. Siendo de aplicación a su vez el coeficiente de 1,25 por cesión anticipada sobre la Zona A.

La cesión de la franja de retranqueos prevista en la Modificación Puntual Nº 01 del P.G.M.O. contempla la afección completa, es decir, subsuelo, suelo y vuelo, obligatoria esta última, como dotación viaria de 2 metros de retranqueos, permitiendo ser diferida respecto al suelo y al subsuelo únicamente en rehabilitación y/o ampliaciones de hoteles existentes, al concurrir en el ámbito del P.R.I. las condiciones para ello (al estar materialmente ocupado y no ser técnicamente posible por hacer inviable económica y/o funcionalmente conveniente su incorporación al dominio público), por lo que con el presente, se adquirirá 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.b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o norma que la sustituya.

Siendo la superficie de cesión de suelo, subsuelo y vuelo de la franja de retranqueos de 2 metros, de 130,87 m², al aplicar los coeficientes correctores de la cesión vuelo de suelo y vuelo (0,5), y el corrector de cesión anticipada (1,25), se obtiene una superficie ponderada de 100,36 m² de cesión.

- Sobre los restantes 133,26 m² de superficie dotacional de cesión (233,62 – 100,36) se aplica la sustitución económica, de modo que deberá practicarse la correspondiente cesión mediante el pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico de ese suelo dotacional, con carácter finalista para la obtención de la citada superficie dotacional, en los ámbitos de cumplimiento señalados en este PRI, calificados en el vigente PGOU.

VI.- Que la sustitución económica de los 133,26 m² de superficie dotacional, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico de ese suelo dotacional, se cuantifica en el mismo P.R.I. y asciende a la cantidad de **Veintiún mil quinientos treinta y dos euros con tres céntimos (21.532,03 €)**.



Valor del resto de superficie de cesión = **21.532,03 €**. (1)

Esta valoración resulta del informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal de fecha _____.

VII.- En aplicación del artículo 77 de la LOTUP, en su apartado b) que prevé la excepción a la regla que establece que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo en los planes de reforma interior, en aquellos ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en cuyo caso corresponderá a la administración el 10% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PRI de esta cesión complementaria.

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 10%, 10% en este caso al tratarse de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior, de techo lucrativo, de conformidad con el apartado A.3.7. de la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*, se aplicará la siguiente ecuación:

$V (10\%) \text{ (Euros)} = \text{Valor unitario de repercusión de suelo de mercado catastral } (362,04 \text{ €/m}^2) \times \text{Incremento en superficie de habitaciones + vestíbulos al 50\% } (659,30 \text{ m}^2_{\text{util}}) \times 0,1 (10\%) =$
23.869,27 € (2)

Por tanto, la carga económica total a contemplar en el Convenio Urbanístico del P.R.I. (1 + 2) asciende a **45.401,30 €**.

VIII.- Que en consecuencia con todo lo expuesto, la finalidad del presente documento es articular la gestión del P.R.I, es decir la forma de cumplimiento de:

- La cesión de la franja viaria (SUBSUELO - SUELO – VUELO) para ampliación de la Avenida Panamá de 100,36 m² en la parcela propia del PRI.



- La sustitución económica de los restantes 133,26 m² de superficie dotacional, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento, por el importe citado, con carácter finalista para la obtención de la citada superficie dotacional.
- La cesión complementaria del 10% del incremento del aprovechamiento tipo.

IX.- Que de conformidad con la regulación de los patrimonios públicos de suelo contenida en la vigente Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, artículos 98 y siguientes, que regula el Patrimonio Público del Suelo, el citado importe económico puede hacerse efectivo tanto en metálico como en especie, con carácter finalista.

Y de conformidad con todo lo expuesto, se acuerdan las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA: La presente cláusula refiere al cumplimiento de la cesión en suelo:

1.1.- Una vez que se haya aprobado definitivamente y adquiera firmeza administrativa el *“Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera- Mayo 2016”*, en parcela de la manzana formada entre las Avenidas Panamá, Rei Jaume I, Nicaragua y Ricardo Bayona del Suelo Urbano de Benidorm, donde se ubica el Hotel **“BENILUX PARK”**, y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el incremento de superficie establecido y los parámetros urbanísticos establecidos en el PRI, la mercantil **MARACAIBO S.A.** deberá haber formalizado previamente, en Escritura Pública Notarial o en Documento Administrativo Urbanístico de Gestión que sea suficiente a los efectos de lo dispuesto en la cláusula 1.2 siguiente, la cesión del suelo, subsuelo y vuelo al Ayuntamiento de la titularidad de la superficie de 130,87 m², establecida en el P.R.I. completa, comprensiva del suelo, subsuelo y vuelo de la franja de retranqueos recayente a la Avenida Panamá.



1.2.- Si bien la inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva de la cesión referida en la cláusula anterior, la mercantil **MARACAIBO S.A.** se obliga a realizar todos los trámites necesarios hasta conseguir la referida inscripción, y asimismo el Ayuntamiento realizará todas las actuaciones administrativas necesarias a tal fin.

SEGUNDA. La presente cláusula refiere al cumplimiento de la cesión mediante sustitución económica:

Vistos los informes de la Asistencia Técnica Municipal de _____ y del Arquitecto Municipal de _____, a efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de **MARACAIBO S.A.** al Ayuntamiento, del importe **TOTAL de Cuarenta y cinco mil cuatrocientos un euros con treinta seis céntimos (45.401,30 €)**, correspondiente al sumatorio de la cantidad de **21.532,03 €**, en concepto de sustitución económica de la cesión de 133,26 m² de superficie dotacional, más la cantidad de **23.869,27 €**, correspondiente a la compensación económica de la cesión complementaria del 10% del incremento del aprovechamiento tipo, se estipula lo siguiente:

2.1.- Se entiende que el rendimiento por el incremento de la superficie de las habitaciones que permiten tanto la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016* como, en su ejecución, el P.R.I., se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando en el Ayuntamiento otorgue la licencia urbanística del Hotel "**BENILUX PARK**" en los términos de la LOTUP, que autorice a las obras de reforma con los parámetros del P.R.I.

Por este motivo, para que el pago de la obligación y la obtención del rendimiento se produzcan con la menor distancia temporal posible y, a con el fin de facilitar la gestión y la ejecución de los parámetros del P.R.I., se establece un sistema de pago atemperado que permita modular el cumplimiento de la obligación de pago en varios plazos:

De este modo se establecen los siguientes plazos y cuantías:



- A la fecha de la firma de este convenio la mercantil **MARACAIBO S.A** abona al Ayuntamiento un importe del 50% del total (quedará pendiente un 50%).
- A la fecha de notificación de la concesión formal de la concesión de la licencia de obras para el proyecto presentado a tal fin, la mercantil **MARACAIBO S.A** deberá abonar 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 de obras, la mercantil **MARACAIBO S.A** deberá abonar al Ayuntamiento un importe del 15 % del total (quedará pendiente un 15%).
- Al transcurso de dos años desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia de obras, la mercantil **MARACAIBO S.A.** deberá abonar al Ayuntamiento un importe restante del 15% del total.

2.2.- En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a **MARACAIBO S.A** la oportuna liquidación, a partir de cuya notificación el plazo de pago será de un mes, cuyo impago habilitará al Ayuntamiento a llevar a cabo los trámites del procedimiento de recaudación ejecutiva y además le habilitará para lo dispuesto en la cláusula 2.3.1 siguiente.

2.3.- Garantías:

2.3.1.- Como garantía de pago de cada uno de los plazos establecidos en la cláusula 2.1 anterior, se establece que el impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento para suspender los efectos y la ejecutividad de la licencia de obras y ambiental hasta que quede verificado el pago efectivo 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 del establecimiento hotelero, con la acreditación de la obtención de la categoría



del establecimiento propuesta en el P.R.I. por la administración turística competente, se pretendiera, para antes de que haya quedado cumplido el pago total del importe de la cesión mediante sustitución económica, la mercantil **MARACAIBO S.A** deberá pagar el total pendiente antes de obtener dicha autorización, o bien 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 cláusula 2.1.

TERCERA: El Ayuntamiento se compromete a vincular los importes económicos correspondientes a la cesión por sustitución económica establecidos en este convenio, al cumplimiento de las determinaciones dotacionales del P.R.I.

Por medio del instrumento de planeamiento urbanístico que proceda, en su caso, en su día, y con la oportuna justificación técnica, el Ayuntamiento podrá reubicar o readscribir el suelo dotacional a obtener para cumplimiento del repetido PRI, de acuerdo con los requisitos establecidos en la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*.

CUARTA: En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 172 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 DOGV, por plazo de cuarenta y cinco días junto con el expediente del Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*, en el Hotel **"BENILUX PARK"** sito en Avenida Panamá nº 5 , quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo

QUINTA: Una vez aprobado el Convenio Urbanístico 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 ocasionar.

SEXTA: A los efectos previstos en el artículo 44 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la inscripción de la finca afectada, se adjunta a este Convenio representación gráfica mediante sistema de coordenadas.

SÉPTIMA: MARACAIBO S.A se obliga a hacer constar cesión derivada del PRI, en cualquier acto dispositivo que sobre las fincas puedan efectuarse en el futuro, responsabilizándose ante el AYUNTAMIENTO DE BENIDORM de cuantos perjuicios puedan derivarse del incumplimiento de tal obligación.

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

EL ALCALDE

SECRETARIO GENERAL

“MARACAIBO S.A”

Juan Antonio Tolón Sánchez

Matilde Virginia Tolón Sánchez

Oscar Tolón Jordá

ANEXO-3: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Información Registral expedida por

ENRIQUE MARTINEZ SENABRE

Registrador de la Propiedad de BENIDORM 3
Avda. L'Aiguera, Ed.Gemelos XI-Zag1 - BENIDORM
tlfno: 0034 96 6803330

correspondiente a la solicitud formulada por

SALVADOR RUIZ MANERO

con DNI/CIF: 21406496M



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F09FT36H0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENIDORM NUMERO TRES

ENRIQUE MARTINEZ SENABRE - DNI/NIF 29.008.244-T

Fecha: cinco de septiembre del año dos mil diecinueve

Solicitante: RUIZ MANERO, SALVADOR

J.

CODIGO REGISTRAL UNICO DE FINCA: 03044000044852

ARCHIVO / REGISTRAL: 1/ 26622

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

(VPO: NO)

La finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

DESCRIPCION

URBANA: hotel: En Benidorm, PARTIDA FOYA DEL BOL, Situación: HOTEL BENILUX

Superficie Terreno:seis mil doscientos diez metros cuadrados

Linderos: norte, CALLE EN PROYECTO; sur, DOÑA MARIA CALLADO VIVES; este, DON FRANCISCO Y DON JOSE FRANCES PICO; oeste, DON MIGUEL BARCELO

Edificio destinado a hotel de turismo denominado HOTEL BENILUX, sito en Partida Foya del Bol, 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 decímetros. Cada una de las ocho plantas de pisos idénticas entre sí, mide una superficie cerrada de setecientos cincuenta y un metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, teniendo además doscientos treinta y ocho metros setenta y un decímetros cuadrados de terrazas.-

TITULARIDAD

MARACAIBO SA, con C.I.F. número A03029321 es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de AGRUPACION.

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 405 LIBRO: 224 FOLIO: 55 FECHA: 19/09/75

AUTORIZANTE: DON JOSE MONFORT ROMERO, BENIDORM

ESCRITURA DE FECHA: 09/06/75

CARGAS VIGENTES

Sin perjuicio del régimen de propiedad horizontal constituido, en su caso, sobre la total casa o finca matriz de que forma parte, se halla gravada con:

- Por procedencia:

PLUS VALIA: Esta finca queda afecta al pago del Arbitrio de Plus Valia a favor del Ayuntamiento de Benidorm por no justificarse que dicho arbitrio ha sido satisfecho. Con esta fecha se remite a dicho Ayuntamiento nota de la transmisión a que se refiere la adjunta inscripción. Villajoyosa, 26 de Mayo de 1972.-.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1/18543 ASIENTO: 1 TOMO: 299 LIBRO: 143 FOLIO: 176 FECHA: 01/01/1900, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA N°: 1/18523 ASIENTO: 1 TOMO: 299 LIBRO: 143 FOLIO: 157 FECHA: 26/05/1972

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, mediante certificación (art. 225 de la Ley Hipotecaria).

Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto, en su caso, en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscrito/s en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9697203YH4699N0001KQ

PARCELA

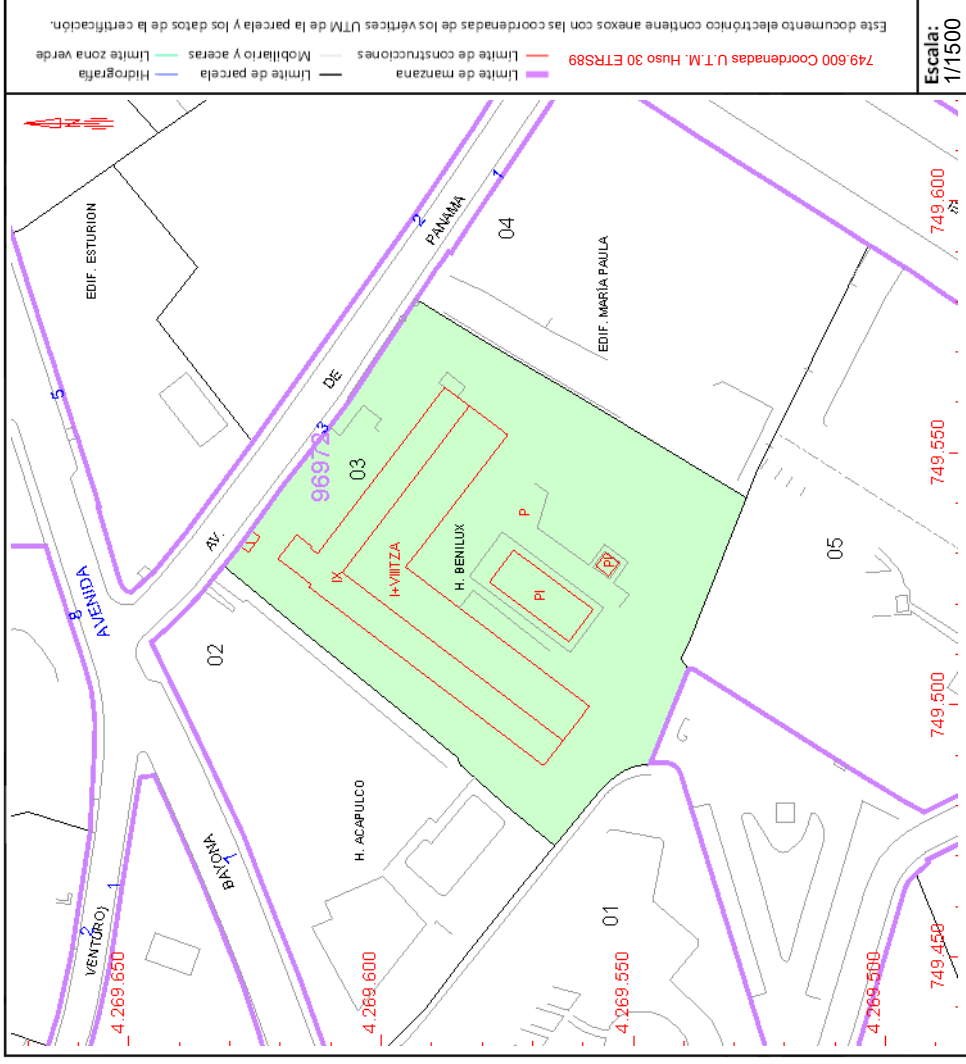
Superficie gráfica: 6.031 m2
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PANAMA 3
03502 BENIDORM [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 8.603 m2
Año construcción: 1975

Construcción

[illegible]

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

SOLICITANTE / OBLIGADO TRIBUTARIO

Apellidos y Nombre o Razón Social	N.I.F.
MARACAIBO S A	A 3028321

Recibo Pagado

Organismo	Concepto
AJUNTAMENT DE BENIDORM	IMPTO BIENES INMUEBLES URBANA
Objeto Tributario	
AV PANAMA 3 T OD OS 0001 - 9697203YH4699N0001KQ	
Nº Fijo	Identificación Valor
00010614986	2019031BI01AR051600
Ejercicio	Período
2019	ANUAL-2019
	Período de Pago
	25/07/2019 - 04/10/2019

Detalle del Recibo

REF. CATASTRAL: 9697203YH4699N0001KQ	ANO ULTIMA REVISION: 1990	USO: G
VALOR CAT./BASE IMPONIBLE: 4132493,56	COEF.PROP.: 99,9999	SUP.CONST:8603
VALOR SUELO: 664189,28		SUP.SUELO:5884
VALOR CONST.: 3468304,28	TIPO IMPOSITIVO:	0,6820%
BASE LIQUIDABLE: 4132493,56	CUOTA INTEGRAL:	28.183,61
BONIFICACION 0,00%	IMPORTE BONIFICACION:	0,00
	DEDUCCION:	0,00
	CUOTA LIQUIDA:	28.183,61



CSV: 0014102019612469140938 | Autenticidad verificable mediante CSV en: <https://www.suma.es>



Desglose de la Deuda Pagada

Principal	28.183,61
Total	28.183,61

Datos del Pago

Fecha de pago	10/09/2019
---------------	------------

En ALICANTE, a 21/10/2019 14:02:34	SUMA GESTIÓN TRIBUTARIA
------------------------------------	-------------------------

Delegación de ALICANTE
OFICINA DE GESTIÓN TRIBUTARIA
AV AGUILERA, 20
03006 ALACANT (ALICANTE)
Tel. 965149700
Fax. 965988397

Nº de Remesa: 00021790012



9028010852 Nº Certificado: 1219047000251

MARACAIBO SA
CALLE PANAMA 5
03502 BENIDORM
ALICANTE

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento. Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo. Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (www.agencia tributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie. Además, también se podrá verificar la validez de la Tarjeta de Identificación Fiscal en dicha Sede Electrónica, en Utilidades>Cotejo de documentos mediante el Código Seguro de Verificación (CSV)>Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal, introduciendo el NIF y el código electrónico que aparece en la propia tarjeta.

Se recuerda que se debe incluir el NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que se presenten ante la Administración tributaria.

ALACANT, 27 de Junio de 2012
El Delegado de la A.E.A.T.

Antonio Campos Melenchón

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria www.agencia tributaria.es	TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL Número de Identificación Fiscal Definitivo A03028321
Denominación MARACAIBO SA		
Razón Social		
Anagrama Comercial:		
Domicilio Social		
Domicilio Fiscal CALLE PANAMA, NUM. 5 03502 BENIDORM - (ALICANTE)		
Administración de la AEAT 03031 BENIDORM		
Fecha N.I.F. Definitivo: 01-01-1985		
Código Electrónico:		9C0BC1656869DC36





**ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA**

**FRANCISCO BENITEZ ORTIZ
NOTARIO**

C. PARIS 1, 1º
☎ 965 20 33 77 - 965 13 16 18
C.P. 03003 ALICANTE

**«ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE
ACUERDOS SOCIALES DE NOMBRAMIENTO DE NUEVO
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ELEVACIÓN A
PÚBLICO DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE
CONSEJEROS DELEGADOS, REVOCACIÓN DE PODER, Y
NUEVOS PODERES»**

NUMERO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE. -----

En ALICANTE, mi residencia, a veintidós de julio de dos
mil diecinueve. -----

Ante mí, **FRANCISCO BENITEZ ORTIZ**, Notario de
esta Capital y del Ilustre Colegio de Valencia.-----

===== C O M P A R E C E =====

DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ, mayor
de edad, casada, de nacionalidad española, residente en
España, empresaria, vecina de Alicante (03001), con
domicilio en calle San Fernando, 47, 01º y con D.N.I. y N.I.F.
número 21.437.727-W. -----

===== I N T E R V I E N E =====

En representación y como Presidenta del Consejo de

Administración entrante y Secretaria del consejo de Administración saliente, de la mercantil **"MARACAIBO, S.A."**, de nacionalidad española y duración indefinida: -----

Domiciliada: En Benidorm (Alicante), Partida Foya del Bol, calle en proyecto, s/nº, hoy calle Panamá, número 5. --

Objeto: La promoción y en su caso construcción directa de nuevas promociones o construcciones de hoteles y la explotación de los mismos, entendiéndose que cabe la construcción por contrata o por administración y en especial la explotación del Hotel Benilex Park. -----

Constitución: Mediante escritura autorizada por el Notario de Benidorm, Don José Monfort Romero, el 11 de abril de 1970. -----

Adaptados sus Estatutos, en escritura autorizada el 30 de octubre de 1992, por el Notario que fue de Alicante, Don José María Mompó Bisbal. -----

Nombrado nuevo Consejo de Administración y Consejeros Delegados, en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Francisco Benítez Ortiz, el 10 de diciembre de 2009, con el número 2.742 de protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil, donde causó la inscripción 14ª en la referida hoja abierta a esta Sociedad). -----

Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante, al tomo 1.565 general, folio 168, hoja



número A-19.687.-----

Nombrado nuevo Consejo de Administración, Consejeros Delegados, revocado poderes y otorgados poderes, en escritura autorizada el 4 de diciembre de 2015, por el Notario de Alicante, Don Francisco Benitez Ortiz, con el número 2.785 de protocolo general; que causó la inscripción 16ª, en la hoja de la sociedad.-----

C.I.F. número A03028321. -----

Ley 10/10 de 28 de Abril: Yo, el 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 el Informe Sobre Titularidad Real que he obtenido a través del Servicio telemático del Consejo General del Notariado (SIGNO), manifestando no haberse modificado el contenido de la misma. -----

Fundamento de la representación: Su citado cargo y facultades para este otorgamiento, resultan de los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día dieciocho de julio de dos mil diecinueve, con

carácter Universal, y del acuerdo del Consejo de Administración, celebrado en la misma Junta, en la que se le nombró por plazo de cinco años, para dicho cargo que aceptó. Conforme resulta de la certificación expedida por la Secretaria entrante del Consejo de Administración de dicha sociedad, Doña María del Carmen Tolón Sánchez y Presidenta saliente de dicho Consejo, con el Vº.Bº. de la Presidenta entrante de dicho Consejo, Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez y Secretaria de dicho Consejo,, cuyas firmas legitimo por reputarlas auténticas, me entrega e incorporo a esta matriz, para insertar en sus copias. -----

Yo, el Notario, me aseguro de la vigencia, de la sociedad representada, mediante consulta telemática al Registro Mercantil, que incorporo a esta matriz, y juzgo al representante, bajo mi responsabilidad, con facultades suficientes para la elevación a público de acuerdos sociales de nombramiento de nuevo consejo de administración y elevación a público de los acuerdos del consejo de administración de nombramiento de consejeros delegados y revocación de poder, y nuevos poderes, que se instrumenta en esta escritura. -----

La representante, me asevera la vigencia actual e inalterada de su citado cargo, facultades representativas, y persistencia de la capacidad jurídica de la Entidad que



representa, **así como que dicha Sociedad, no ha variado su domicilio ni su objeto social.** -----

Tiene a mi juicio, la compareciente, en el concepto en que interviene, la capacidad legal necesaria y legitimación para otorgar esta escritura de ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE NOMBRAMIENTO DE NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE CONSEJEROS DELEGADOS Y REVOCACIÓN DE PODER, Y NUEVOS PODERES, y. -----

==== OTORGA: ====

PRIMERO: Que cumplimentando los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el día dieciocho de julio de dos mil diecinueve, con carácter Universal, los eleva a públicos, en la forma y término que resultan de la certificación que ha quedado incorporada a esta matriz, el contenido íntegro de la cual se tiene aquí por reproducido a todos los efectos, para evitar innecesarias repeticiones. -----

SEGUNDO: Asimismo eleva a públicos los acuerdos del

Consejo de Administración en su reunión celebrada en la misma Junta General Extraordinaria de Accionistas, con carácter Universal, antes referida, la cual se tiene aquí por reproducida a todos los efectos, para evitar innecesarias repeticiones. -----

En dicha sesión del Consejo de Administración se revocó los poderes conferidos a DON JUAN-ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, titular del D.N.I. número 21.355.728-K y DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, titular del D.N.I. número 21.367.750-Z, en escritura autorizada el 4 de diciembre de 2015, por el Notario de Alicante, Don Francisco Benitez Ortiz, con el número 2.785 de protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Alicante, donde causó la inscripción 16ª, en la hoja de la sociedad, no siendo necesario notificar a los apoderados su revocación, por tener conocimiento de la revocación.

Y me requiere, para que lo haga constar en la matriz de dicha escritura.-----

Acepto el requerimiento que cumplimentaré en la forma expresada. -----

Así mismo, en la referida sesión del Consejo de Administración, se confirieron poderes a Don Juan-Antonio, Doña María del Carmen, Don Jose Luis, Don Ricardo y Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, en la forma y con las



facultades, que se indican, en la certificación, que ha quedado incorporada a esta matriz, y cuyas circunstancias personales figuran en la misma. -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, y en especial, le advierto sobre la necesidad de la inscripción del presente documento en el Registro Mercantil. -----

LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS.- De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de la persona interviniente serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con la persona interesada y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. -----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso

contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La persona interviniente podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de la interviniente esta deberá haberle informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD.-----

El Responsable del Fichero es la Notaria con domicilio a estos efectos en C/ Paris nº 1, 1º, de Alicante.-----

Asimismo, la persona compareciente presta su consentimiento al Notario autorizante, para que, en el caso de que se haya designado cualquier persona física o jurídica, con el fin de realizar la gestión y tramitación de esta escritura, ceda sus datos personales a dicha persona. Los datos cedidos serán exclusivamente aquellos necesarios para la inscripción del documento en los Registros correspondientes, la liquidación de impuestos, y cualquier otra tramitación necesaria en cada caso concreto, así como para la posterior facturación de los servicios.-----

Por su elección leo este instrumento a la compareciente



previa renuncia del misma de su derecho a leerla por sí, de que le enteré, manifiesta expresamente su consentimiento que presta libremente ante mí, y en prueba de su conformidad lo firma conmigo, el Notario, que, de identificarle por su documento de identidad reseñado en la comparecencia, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante y, en cuanto sea pertinente, de todo lo contenido en el presente instrumento publico, que queda extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, de la misma serie que el presente, en orden correlativo ascendente, siendo éste el último de ellos, yo el Notario, Doy fe. -----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4, 5, 7 y nº 8ª.
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: 243,56 € (Impuestos excluidos)

Están las firmas de los comparecientes. Signado.
FRANCISCO BENITEZ ORTIZ. Rubricado y sellado. -----

DILIGENCIA: Referida a la escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales de Nombramiento de Nuevo Consejo de Administración y Elevación a Público de los Acuerdos del Consejo de Administración de Nombramiento de

Consejeros Delegados, Revocación de Poder y nuevos Poderes, número 1.929 de mi protocolo general, de fecha 22 de julio de 2019.-----

La extiendo yo, Francisco Benitez Ortiz, el Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en el artículo 153 del Reglamento Notarial, para hacer constar: -----

Que en la citada escritura de Elevación a Público de acuerdos sociales, se incorporó una certificación que contenía errores y no reflejaba fielmente el Libro de Actas de la Sociedad. Por lo que la otorgante, la Sra. Virginia Tolón Sánchez, me ha entregado, e incorporo a esta matriz, una nueva certificación, expedida por la Secretaria del Consejo de Administración entrante y Presidente saliente de dicho Consejo, Doña María del Carmen Tolón Sánchez, con el Vº.Bº. de la Presidenta entrante y Secretaria saliente de dicho Consejo, Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, el treinta de octubre de dos mil diecinueve, cuyas firmas legitimo por reputarlas auténticas. -----

Lo que hago constar por esta diligencia, que extiendo en el último folio de la escritura y en el presente, en Alicante, a treinta de octubre de dos mil diecinueve. Doy fe.

Signado. FRANCISCO BENITEZ ORTIZ. Rubricado y sellado. -----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



c-maracaibo.doc

DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, en su calidad de Secretaria de la mercantil "MARACAIBO, SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en Benidorm, Partida Foya del Bol, calle en proyecto, s/nº, hoy calle Panamá, número 5, con C.I.F. número A03028321, CERTIFICO: -----

Que en el libro de Actas de la Sociedad, aparece transcrita el acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en el domicilio social, el 18 de Julio de 2019, con carácter Universal, a que se refiere el artículo 178º del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de sociedades de Capital, al estar presentes la totalidad del capital social y de los socios, una vez formalizada la preceptiva lista de asistentes que fue firmada por todos los socios y previa aceptación del siguiente orden del día:-----

1º.- Ratificación de los actos realizados por los consejeros, desde la caducidad de sus cargos hasta el día de hoy. -----

2º.- Nombramiento de nuevo Consejo de Administración.

Se adoptaron por unanimidad los siguientes acuerdos, y el acta de la citada Junta, fue aprobada por todos los asistentes.

PRIMERO: Ratificar todos los actos realizados por los consejeros desde la caducidad de sus cargos hasta el día de hoy.

SEGUNDO: Nombrar Consejeros de la sociedad, por plazo de cinco años, a partir del día de hoy a los siguientes señores:-----

DON JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacido el 13 de diciembre de 1.948, casado, vecino de Alicante, con domicilio en calle Cantueso, número 7, titular del D.N.I. número 21.355.728K.

DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacida el 25 de marzo de 1951, viuda, vecina de Alicante, con domicilio en calle San Fernando, número 43, 2º, titular del D.N.I. número 21.367.750Z.

DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacido el 10 de julio de 1955, casado, vecino de

Alicante, con domicilio en calle Sol Naciente, número 28, 1º Dcha., titular del D.N.I. número 21.391.278J.

DON RICARDO TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacido el 5 de agosto de 1957, casado, vecino de Alicante, con domicilio en Avenida de Oscar Esplá, número 2, 4º, P14, titular del D.N.I. número 21.404.887S.

DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacida el 28 de marzo de 1961, casada, vecina de Alicante, con domicilio en Alicante, calle San Fernando, número 47, 1º, titular del D.N.I. número 21.437.727W.

TERCERO: Están presentes los señores designado en esta Junta para los cargos de Consejeros, aceptan sus cargos, aseverando no hallarse incursos en ninguna de las prohibiciones, incapacidades o incompatibilidades establecidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril o por otras disposiciones legales vigentes en la medida y las condiciones fijadas en ellas.-----

CUARTO: Los citados señores como únicos miembros del Consejo de Administración, acuerdan por unanimidad, celebrar reunión del mismo, con el siguiente orden del día: -

- Designación de cargos del Consejo.
- Nombramiento de Consejeros-Delegados.
- Revocación de poder.
- Dar nuevos poderes.

Adoptándose por unanimidad los siguientes acuerdos: -

1º.- Designar para los cargos del Consejo que se indicarán a los siguientes señores, por plazo de cinco años, a partir del día de hoy.

PRESIDENTE: DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ.

SECRETARIA: DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ.

VOCALES: DON RICARDO, DON JUAN ANTONIO y DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ.

2º.- Nombrar Consejeros Delegados mancomunados a DOÑA MATILDE VIRGINIA, DOÑA MARÍA DEL CARMEN, DON RICARDO, DON JUAN ANTONIO y DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ, para que puedan ejercitar las siguientes facultades: -----



SOLIDARIAMENTE, o sea uno cualquiera de ellos:

A) Actos de Administración: Administrar toda clase de bienes y derechos; conceder, asumir, ejercitar, cumplir, modificar, novar, extinguir y liquidar, respectivamente, toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir, y aprobar cuentas; hacer y retirar toda clase de envíos; formular protestas y reclamaciones y hacer dejes de cuenta y abono de mercancías; recibir, abrir, contestar y firmar la correspondencia; levantar protestas de averías; hacer y contestar requerimientos notariales; celebrar contratos de arrendamiento, desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, precaristas, y todo género de ocupantes; admitir, contratar, y despedir obreros y empleados, estableciendo el régimen de su trabajo conforme a las reglamentos y convenios laborales; reconocer, aceptar pagar, cobrar, asumir, incluso solidariamente, y transmitir cualesquiera indemnizaciones, deudas, y créditos, con sus intereses, costas, comisiones y otros conceptos accesorios; firmar facturas, recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de propietarios, consocios, condueños, y demás cotitulares, o de cualquier otra clase; tomar parte en concursos y subastas, haciendo depósitos, propuestas, reservas, y protestas, y aceptando adjudicaciones; otorgar, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar suministros, fletamentos, transportes, seguros contra cualquier riesgo, arrendamientos de obras, de servicios, de toda clase de bienes muebles e inmuebles (sean inscribibles o no en el Registro de la Propiedad), y financieros si bien, éstos últimos, solo como para arrendataria; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de administración, aunque sea innominado o atípico. -----

Especialmente podrá comparar ante las Administraciones Públicas en cualquiera de sus grados, municipales, autonómicas, estatales y sus organismos autónomos o ante Administraciones u Organismos Internacionales, en especial de la Unión Europea, presentando ofertas y licitaciones para concursos promovidos por dichas administraciones. Y contratar activa

o pasivamente en nombre de la mercantil con las administraciones públicas.

Comparecer, ante los organismos competentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), y obtener de los mismos certificado electrónico emitido a nombre de dicha sociedad, al objeto de poder realizar la presentación por vía telemática de las declaraciones de dicha entidad.

Solicitar el Certificado Electrónico para Personas Jurídicas para el ámbito tributario de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM).

B) Sociedades: Constituir sociedades, suscribir sus acciones y participaciones, y desembolsar éstas mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias; aprobar estatutos; aceptar y desempeñar los cargos conferidos a la Sociedad; ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio, en especial asistir y votar en las Juntas Generales, a cuyo fin ostentará poder general para administrar todo el patrimonio en territorio nacional.

Constituir Uniones Temporales de Empresas, Sociedades Cíviles, Comunidades de Bienes, Cooperativas, Asociaciones, Fundaciones, Agrupaciones de Interés Urbanísticos y cualquier otra entidad de tipo asociativo, ejercitando en las mismas todas las facultades inherentes a la condición de socio.

C) Efectos Mercantiles, Bancos y Entidades de Ahorro: Librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir, negociar, descontar y protestar letras de cambio, cheques, y otros efectos; formular cuentas de resaca; abrir, seguir, cancelar, y liquidar cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y de crédito con garantía personal, real, o de valores, dar conformidad a sus saldos, y disponer de estos, incluso con exceso; solicitar, obtener, y recibir toda clase de avales, préstamos y créditos; constituir, transferir, modificar, cancelar, y retirar depósitos provisionales o definitivos de dinero, valores, u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar, y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos, y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y, en general, operar con Bancos, incluso el de España, y otros oficiales, y demás Entidades de crédito,



haciendo cuanto permita la legislación y la práctica bancaria.

D) Juzgados y Oficinas: 1º Generales: realizar válidamente en nombre de la mercantil poderdante, todos los actos procesales comprendidos de ordinario en la tramitación de los pleitos o actuaciones en que la parte representada figura como parte en cualquiera de las situaciones procesales.

Todo ello, ante los Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, Corporaciones, Administración y demás Organismos, Autoridades y Funcionarios ordinarios o extraordinarios, especiales o excepcionales, incluidos los distintos ámbitos dentro del territorio nacional, extranjero, supranacionales e internacionales, existentes o que puedan crearse en el futuro; por tanto, también Tribunal Constitucional, Tribunal de cuentas, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Corte de Arbitraje y Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

2º) Especiales: -----

a) Expresamente se confiere poder especial para renunciar, transigir, desistir, allanarse (especialmente a los efectos previstos en el artículo 414.2 de la L.E.C.) o someterse a cuestión a arbitraje, mediación, así como realizar las manifestaciones o actos que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto.

b) Instar u oponerse a la abstención o recusación de Jueces, Magistrados, miembros del Ministerio Fiscal, Secretarios Judiciales, Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia, peritos y demás personal jurisdicente o de autoridades en general.

c) Comparecer ante toda clase de organismos y registros públicos o privados, al efecto de obtener los datos que le fueren necesarios para la Investigación judicial del patrimonio del ejecutado, en los términos previstos en la Ley.

d) Intervenir con voz y voto en Juntas de Acreedores, especialmente para la aprobación del convenio de que se trate, nombrar Síndicos y administradores. Reconocer y

graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación.

e) Instar y contestar actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, remisión o exhibición de documentos y depósito, con inclusión de las de subastas notarial o simplemente, intervenir en ellas o contestarlas.

f) Interponer los recursos extraordinarios de casación o revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación o revisión.

g) Absolver posiciones en juicio y constar preguntas e interrogatorios de parte.

h) Especialmente faculta a los apoderados para formular declaraciones en nombre del legal representante de aquella.

i) Conferir a Procuradores de los Tribunales, todas las facultades previstas en el artículo 590 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

j) Otorgar y revocar Poderes Generales para Pleitos. Especialmente, para elegir, libremente, Letrado/s o Procurador/es, según proceda, que hayan de intervenir; otorgando los apoderamientos que sean precisos con las facultades usuales en un poder para pleitos o de representación procesal; conceder a los Abogados la facultad de subapoderar, sustituir total y parcialmente, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos, sus subapoderamientos y sus sustituciones.

Y en especial para formular declaraciones en nombre del legal representante de la mercantil poderdante.

E) Suspensiones de pagos, Quiebras y Concursos de Acreedores: Asistir con voz y voto a Juntas de acreedores; aceptar y desempeñar los cargos de Presidente, Secretario, Administrador, Interventor o Síndico, u otro, cuando correspondan a la Sociedad; aprobar o rechazar los convenios, quitas y esperas, y, en general, intervenir en todas las incidencias y cuestiones que se susciten en dichos expedientes hasta su total terminación, y el cobro de los créditos sociales.

F) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las



facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

G) **Documentos:** Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades y pedir y retirar copias.

Mancomunadamente, para que tres cualesquiera de ellos, puedan ejercitar las siguientes facultades: ---

A) **Actos de Dominio:** Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, por cualquier título oneroso, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos; ejercitar todas y cada una de las facultades inherentes a la propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda, hipoteca, anticresis, censo, arrendamiento, superficie, vuelo o levante, opción, tanteo, retracto, o cualquier otro derecho de naturaleza real, y a los de la propiedad, intelectual e industrial; otorgar, hacer, conceder, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar, activa o pasivamente, comprar y ventas, aportaciones, desembolsos, depósitos, permutas, cesiones o adjudicaciones en pago y para pago, cuentas en participación, amortizaciones, rescates, préstamos, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, agregaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, de obra derruida, y de excesos de cabida, alteraciones de finca, cartas de pago, transacciones, y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, posponer, extinguir, y cancelar, total o parcialmente, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, comunidades y censos de toda clase, propiedades horizontales, derechos de superficie, derechos de vuelo o de levante, y cualquier otro derecho real; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de dominio de carácter oneroso, aunque sea innominado o atípico.

B) **Contratas:** Formular y presentar proposiciones para

optar a concursos, subastas, suministros, destajos, servicios y estudios; concurrir a los actos de licitación, apertura de pliegos; constituir y retirar todo tipo de fianzas y depósitos provisionales o definitivos, valores y metálico en la Caja General de Depósitos, Juzgados y demás centros de dependencias del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y cobrar en su caso los intereses de los depósitos constituidos en valores públicos, pudiendo emitir los documentos y recibos oportunos, recibiendo títulos, efectos, numerarios, documentos y/o recibos en que consistieren; practicar todo tipo de diligencias, gestiones y reclamaciones; aceptar adjudicaciones, y al efecto asistir a los actos de otorgamiento; realizar los actos y facultades anteriores con las Administraciones, tanto del Estado Español como de otros Estados, en todos sus grados, Central Autonómica y Local (incluyendo a título meramente enunciativo, entre otros, Ministerios, sus Organismos y Dependencias, Organismos Autónomos, Servicios Públicos con personalidad jurídica, Sociedades Estatales y Empresas Nacionales, así como Entidades Autonómicas, Comunidades Autonómicas, Diputaciones Provinciales, Consorcios provinciales y Autonómicos, Ayuntamientos y para cuantos organismos estatales o paraestatales, nacionales o locales), bien directamente, con o sin colaboración de otras, o en forma de unión temporal, agrupación temporal, agrupación de interés económico o consorcio concertado con otras empresas.

C) **Mandatos y Poderes:** Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

D) **Especiales:** Realizar todo tipo de operaciones especiales, tales como leasing, franquicias, renting, factoring, know y cualquier otra sobre todo tipo de cosas, bienes muebles, inmuebles y vehículos.

Constituir todo tipo de fianzas, ya sean propias o a favor de terceros, si bien limitadas a aquellas operaciones



relacionadas con el objeto social.

E) **Documentos:** Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades, incluso pólizas de crédito y pedir y retirar copias de esta escritura.

Los citados señores aceptan los cargos para los que han sido designados, prometiendo desempeñarlos bien y fielmente.-----

3º.-Revocar los poderes conferidos a DON JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, titular del D.N.I. número 21.355.728K y a DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, titular del D.N.I. número 21.367.750Z, conferido en escritura autorizada el 4 de diciembre de 2015, por el Notario de Alicante, Don Francisco Benítez Ortiz, con el número 2.785 de protocolo general, que causó la inscripción 16ª en la hoja de la sociedad. No siendo necesario notificar a los apoderados su revocación, por tener conocimiento de la revocación.

4º.-Dar poderes a DON JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ, DON RICARDO TOLÓN SÁNCHEZ y DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ, cuyas circunstancias personales, se han indicado anteriormente, para que puedan ejercitar las siguientes facultades:-----

SOLIDARIAMENTE, o sea uno cualquiera de ellos:

A) Actos de Administración: Administrar toda clase de bienes y derechos; conceder, asumir, ejercitar, cumplir, modificar, novar, extinguir y liquidar, respectivamente, toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir, y aprobar cuentas; hacer y retirar toda clase de envíos; formular protestas y reclamaciones y hacer dejes de cuenta y abono de mercancías; recibir, abrir, contestar y firmar la correspondencia; levantar protestas de averías; hacer y contestar requerimientos notariales; celebrar contratos de arrendamiento, desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, precaristas, y todo género de ocupantes; admitir, contratar, y despedir obreros y empleados, estableciendo el régimen de su trabajo conforme a las reglamentos y convenios laborales; reconocer, aceptar pagar, cobrar,

asumir, incluso solidariamente, y transmitir cualesquiera indemnizaciones, deudas, y créditos, con sus intereses, costas, comisiones y otros conceptos accesorios; firmar facturas, recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de propietarios, consocios, condueños, y demás cotitulares, o de cualquier otra clase; tomar parte en concursos y subastas, haciendo depósitos, propuestas, reservas, y protestas, y aceptando adjudicaciones; otorgar, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar suministros, fletamentos, transportes, seguros contra cualquier riesgo, arrendamientos de obras, de servicios, de toda clase de bienes muebles e inmuebles (sean inscribibles o no en el Registro de la Propiedad), y financieros si bien, éstos últimos, solo como para arrendataria; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de administración, aunque sea innominado o atípico. -----

Especialmente podrá comparar ante las Administraciones Públicas en cualquiera de sus grados, municipales, autonómicas, estatales y sus organismos autónomos o ante Administraciones u Organismos Internacionales, en especial de la Unión Europea, presentando ofertas y licitaciones para concursos promovidos por dichas administraciones. Y contratar activa o pasivamente en nombre de la mercantil con las administraciones públicas.

Comparecer, ante los organismos competentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), y obtener de los mismos certificado electrónico emitido a nombre de dicha sociedad, al objeto de poder realizar la presentación por vía telemática de las declaraciones de dicha entidad.

Solicitar el Certificado Electrónico para Personas Jurídicas para el ámbito tributario de la Fábrica Nacional de Momeada y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM).

B) Sociedades: Constituir sociedades, suscribir sus acciones y participaciones, y desembolsar éstas mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias; aprobar estatutos; aceptar y desempeñar los cargos conferidos a la Sociedad;



ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio, en especial asistir y votar en las Juntas Generales, a cuyo fin ostentará poder general para administrar todo el patrimonio en territorio nacional.

Constituir Uniones Temporales de Empresas, Sociedades Civiles, Comunidades de Bienes, Cooperativas, Asociaciones, Fundaciones, Agrupaciones de Interés Urbanísticos y cualquier otra entidad de tipo asociativo, ejercitando en las mismas todas las facultades inherentes a la condición de socio.

C)Efectos Mercantiles, Bancos y Entidades de Ahorro: Librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir, negociar, descontar y protestar letras de cambio, cheques, y otros efectos; formular cuentas de resaca; abrir, seguir, cancelar, y liquidar cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y de crédito con garantía personal, real, o de valores, dar conformidad a sus saldos, y disponer de estos, incluso con exceso; solicitar, obtener, y recibir toda clase de avales, préstamos y créditos; constituir, transferir, modificar, cancelar, y retirar depósitos provisionales o definitivos de dinero, valores, u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar, y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos, y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y, en general, operar con Bancos, incluso el de España, y otros oficiales, y demás Entidades de crédito, haciendo cuanto permita la legislación y la práctica bancaria.

D)Juzgados y Oficinas: 1º Generales: realizar válidamente en nombre de la mercantil poderdante, todos los actos procesales comprendidos de ordinario en la tramitación de los pleitos o actuaciones en que la parte representada figura como parte en cualquiera de las situaciones procesales.

Todo ello, ante los Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, Corporaciones, Administración y demás Organismos, Autoridades y Funcionarios ordinarios o extraordinarios, especiales o excepcionales, incluidos los distintos ámbitos dentro del territorio nacional, extranjero, supranacionales e internacionales, existentes o que puedan crearse en el futuro; por tanto, también Tribunal

Constitucional, Tribunal de cuentas, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Corte de Arbitraje y Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

2º) Especiales: -----

a) Expresamente se confiere poder especial para renunciar, transigir, desistir, allanarse (especialmente a los efectos previstos en el artículo 414.2 de la L.E.C.) o someterse a cuestión a arbitraje, mediación, así como realizar las manifestaciones o actos que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto.

b) Instar u oponerse a la abstención o recusación de Jueces, Magistrados, miembros del Ministerio Fiscal, Secretarios Judiciales, Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia, peritos y demás personal jurisdicente o de autoridades en general.

c) Comparecer ante toda clase de organismos y registros públicos o privados, al efecto de obtener los datos que le fueren necesarios para la Investigación judicial del patrimonio del ejecutado, en los términos previstos en la Ley.

d) Intervenir con voz y voto en Juntas de Acreedores, especialmente para la aprobación del convenio de que se trate, nombrar Síndicos y administradores. Reconocer y graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación.

e) Instar y contestar actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, remisión o exhibición de documentos y depósito, con inclusión de las de subastas notarial o simplemente, intervenir en ellas o contestarlas.

f) Interponer los recursos extraordinarios de casación o revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación o revisión.

g) Absolver posiciones en juicio y constar preguntas e interrogatorios de parte.

h) Especialmente faculta a los apoderados para formular declaraciones en nombre del legal representante de aquella.



i) Conferir a Procuradores de los Tribunales, todas las facultades previstas en el artículo 590 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

j) Otorgar y revocar Poderes Generales para Pleitos. Especialmente, para elegir, libremente, Letrado/s o Procurador/es, según proceda, que hayan de intervenir; otorgando los apoderamientos que sean precisos con las facultades usuales en un poder para pleitos o de representación procesal; conceder a los Abogados la facultad de subapoderar, sustituir total y parcialmente, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos, sus subapoderamientos y sus sustituciones.

Y en especial para formular declaraciones en nombre del legal representante de la mercantil poderdante.

E) Suspensiones de pagos, Quiebras y Concursos de Acreedores: Asistir con voz y voto a Juntas de acreedores; aceptar y desempeñar los cargos de Presidente, Secretario, Administrador, Interventor o Síndico, u otro, cuando correspondan a la Sociedad; aproar o rechazar los convenios, quitas y esperas, y, en general, intervenir en todas las incidencias y cuestiones que se susciten en dichos expedientes hasta su total terminación, y el cobro de los créditos sociales.

F) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

G) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades y pedir y retirar copias.

Mancomunadamente, para que tres cualesquiera de ellos, puedan ejercitar las siguientes facultades: ---

A) Actos de Dominio: Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, por cualquier título oneroso, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos; ejercitar todas y cada una de las facultades inherentes a la propiedad, posesión, usufructo,

uso, habitación, servidumbre, prenda, hipoteca, anticresis, censo, arrendamiento, superficie, vuelo o levante, opción, tanteo, retracto, o cualquier otro derecho de naturaleza real, y a los de la propiedad, intelectual e industrial; otorgar, hacer, conceder, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar, activa o pasivamente, comprar y ventas, aportaciones, desembolsos, depósitos, permutas, cesiones o adjudicaciones en pago y para pago, cuentas en participación, amortizaciones, rescates, préstamos, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, agregaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, de obra derruida, y de excesos de cabida, alteraciones de finca, cartas de pago, transacciones, y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, posponer, extinguir, y cancelar, total o parcialmente, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, comunidades y censos de toda clase, propiedades horizontales, derechos de superficie, derechos de vuelo o de levante, y cualquier otro derecho real; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de dominio de carácter oneroso, aunque sea innominado o atípico.

B) Contratas: Formular y presentar proposiciones para optar a concursos, subastas, suministros, destajos, servicios y estudios; concurrir a los actos de licitación, apertura de pliegos; constituir y retirar todo tipo de fianzas y depósitos provisionales o definitivos, valores y metálico en la Caja General de Depósitos, Juzgados y demás centros de dependencias del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y cobrar en su caso los intereses de los depósitos constituidos en valores públicos, pudiendo emitir los documentos y recibos oportunos, recibiendo títulos, efectos, numerarios, documentos y/o recibos en que consistieren; practicar todo tipo de diligencias, gestiones y reclamaciones; aceptar adjudicaciones, y al efecto asistir a los actos de otorgamiento; realizar los actos y facultades anteriores con las Administraciones, tanto del Estado Español como de otros Estados, en todos sus grados,



Central Autónoma y Local (incluyendo a título meramente enunciativo, entre otros, Ministerios, sus Organismos y Dependencias, Organismos Autónomos, Servicios Públicos con personalidad jurídica, Sociedades Estatales y Empresas Nacionales, así como Entidades Autónomas, Comunidades Autónomas, Diputaciones Provinciales, Consorcios provinciales y Autonómicos, Ayuntamientos y para cuantos organismos estatales o paraestatales, nacionales o locales), bien directamente, con o sin colaboración de otras, o en forma de unión temporal, agrupación temporal, agrupación de interés económico o consorcio concertado con otras empresas.

C) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

D) Especiales: Realizar todo tipo de operaciones especiales, tales como leasing, franquicias, renting, factoring, know y cualquier otra sobre todo tipo de cosas, bienes muebles, inmuebles y vehículos.

Constituir todo tipo de fianzas, ya sean propias o a favor de terceros, si bien limitadas a aquellas operaciones relacionadas con el objeto social.

E) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades, incluso pólizas de crédito y pedir y retirar copias de esta escritura.

QUINTO: Facultar expresamente a la Presidenta del Consejo de Administración entrante Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, para que, pueda elevar a públicos los anteriores acuerdos, tanto los de la Junta como los del Consejo, y tramitar su inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo incluso subsanar y aclarar, mediante las oportunas escrituras públicas, las deficiencias formales o errores materiales que puedan producirse.

Y no habiendo ruegos ni preguntas, se levanta la Sesión por la Sra. Presidenta, tras redactar la presente Acta, que es

fiel reflejo de lo en ella tratado, y firmando de conformidad la totalidad de los socios, siendo las dieciocho horas del dicho día dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el Vº.Bº. de la Presidenta del Consejo de Administración, en Benidorm, a dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

Vº.Bº.

La Presidenta del Consejo de Administración entrante y Secretaria saliente.

Dª. Matilde Virginia Tolón Sánchez.



La Secretaria del Consejo de Administración entrante y Presidenta saliente.

Dª. Mª. del Carmen Tolón Sánchez.





Información General Mercantil

Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

REGISTRO MERCANTIL DE ALACANT/ALICANTE

Expedida el día: 22/07/2019 a las 08:03 horas.

ÍNDICE DE EPÍGRAFES SOLICITADOS:

Datos Generales:
Situaciones Especiales
Administradores / cargos

DATOS GENERALES

Índice

Denominación:	MARACAIBO SA
Inicio de Operaciones:	11/04/1970
Domicilio Social:	PTDA FOYA DEL BOL, CALLE EN PROYECTO SINBENIDORM03, ALICANTE
Duración:	Indefinida
N.I.F.:	A03028321
Datos Registrales:	Hoja A-19387 Tomo 1565 Folio 166
Objeto Social:	La promoción y en su caso construcción directa de nuevas promociones o construcciones de hoteles y la explotación de los mismos, entendiéndose que cabe la construcción por contrato o por administración y en especial la explotación del Hotel Benilex Park.
Estructura del órgano:	Consejo de administración
Último depósito contable:	2017
ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES:	No existen asientos de presentación vigentes
SITUACIONES ESPECIALES:	Existen situaciones especiales

ADMINISTRADORES Y CARGOS SOCIALES

Índice

Nombre:	TOLON SANCHEZ, RICARDO
DNI:	21404627S
Cargo:	Consejero
Fecha de nombramiento:	30/06/2014
Duración:	30/06/2019
Inscripción:	16
Fecha inscripción:	10/02/2016
Fecha de la escritura:	04/12/2015
Notario/Certificante:	BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia:	ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo:	2015/2785
Nombre:	TOLON SANCHEZ, JUAN ANTONIO
DNI:	21355728K
Cargo:	Consejero
Fecha de nombramiento:	30/06/2014

Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, MATILDE VIRGINIA
DNI: 21437727W
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 30/06/2014
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, MARIA DEL CARMEN
DNI: 21367750Z
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 30/06/2014
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, JOSE LUIS
DNI: 21391278J
Cargo: Consejero
Fecha de nombramiento: 30/06/2014
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, MARIA DEL CARMEN
DNI: 21367750Z
Cargo: Presidente
Fecha de nombramiento: 30/06/2014
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, MATILDE VIRGINIA
DNI: 21437727W
Cargo: Secretario



Fecha de nombramiento: 30/06/2014
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, JUAN ANTONIO
DNI: 21355728K
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 04/12/2015
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, RICARDO
DNI: 21404827S
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 04/12/2015
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

Nombre: TOLON SANCHEZ, JOSE LUIS
DNI: 21391276J
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 04/12/2015
Duración: 30/06/2019
Inscripción: 16
Fecha inscripción: 10/02/2016
Fecha de la escritura: 04/12/2015
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE - ALICANTE
Número de protocolo: 2015/2785

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrados sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de

consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información
(Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).



REGISTRADORES DE ESPAÑA
Diego de León, 21, 28006 Madrid
902 161 442 - 91 270 16 99



c-maracaibo2.docx

DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, en su calidad de Secretaria de la mercantil "MARACAIBO, SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en Benidorm, Partida Foya del Bol, calle en proyecto, s/nº, hoy calle Panamá, número 5, con C.I.F. número A03028321, CERTIFICO: -----

Que en el libro de Actas de la Sociedad, aparece transcrita el acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en el domicilio social, el 18 de Julio de 2019, con carácter Universal, a que se refiere el artículo 178º del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de sociedades de Capital, al estar presentes la totalidad del capital social y de los socios, una vez formalizada la preceptiva lista de asistentes que fue firmada por todos los socios y previa aceptación del siguiente orden del día: -----

1º.- Ratificación de los actos realizados por los consejeros, desde la caducidad de sus cargos hasta el día de hoy. -----

2º- Nombramiento de nuevo Consejo de Administración.

Se adoptaron por unanimidad los siguientes acuerdos, y el acta de la citada Junta, fue aprobada por todos los asistentes.

PRIMERO: Ratificar todos los actos realizados por los consejeros desde la caducidad de sus cargos hasta el día de hoy.

SEGUNDO: Nombrar Consejeros de la sociedad, por plazo de cinco años, a partir del día de hoy a los siguientes señores:-----

DON JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacido el 13 de diciembre de 1.948, casado, vecino de Alicante, con domicilio en calle Cantueso, número 7, titular del D.N.I. número 21.355.728K.

DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacida el 25 de marzo de 1951, viuda, vecina de Alicante, con domicilio en calle San Fernando, número 43, 2º, titular del D.N.I. número 21.367.750Z.

DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacido el 10 de julio de 1955, casado, vecino de Alicante, con domicilio en calle Sol Naciente, número 28, 1º Dcha., titular del D.N.I. número 21.391.278J.

DON RICARDO TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacido el 5 de agosto de 1957, casado, vecino de Alicante, con domicilio en Avenida de Oscar Esplá, número 2, 4º, P14, titular del D.N.I. número 21.404.887S.

DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ, de nacionalidad española, nacida el 28 de marzo de 1961, casada, vecina de Alicante, con domicilio en Alicante, calle San Fernando, número 47, 1º, titular del D.N.I. número 21.437.727W.

TERCERO: Están presentes los señores designado en esta Junta para los cargos de Consejeros, aceptan sus cargos, aseverando no hallarse incursos en ninguna de las prohibiciones, incapacidades o incompatibilidades establecidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril o por otras disposiciones legales vigentes en la medida y las condiciones fijadas en ellas. -----

CUARTO: Los citados señores como únicos miembros del Consejo de Administración, acuerdan por unanimidad, celebrar reunión del mismo, con el siguiente orden del día: -

- Designación de cargos del Consejo.
- Nombramiento de Consejeros-Delegados.
- Revocación de poder.
- Dar nuevos poderes.

Adoptándose por unanimidad los siguientes acuerdos: -

1º.- Designar para los cargos del Consejo que se indicarán a los siguientes señores, por plazo de cinco años, a partir del día de hoy.

PRESIDENTE: DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ.

SECRETARIA: DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ.

VOCALES: DON RICARDO, DON JUAN ANTONIO y DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ.

2º.- Nombrar Consejeros Delegados a DOÑA MATILDE VIRGINIA, DOÑA MARÍA DEL CARMEN, DON RICARDO, DON JUAN ANTONIO y DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ, para que puedan ejercitar las siguientes facultades: -----

SOLIDARIAMENTE, o sea uno cualquiera de ellos:

A) **Actos de Administración:** Administrar toda clase de bienes y derechos; conceder, asumir, ejercitar, cumplir, modificar, novar, extinguir y liquidar, respectivamente, toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir, y aprobar cuentas; hacer y retirar toda clase de envíos; formular protestas y reclamaciones y hacer dejes de cuenta y abono de mercancías; recibir, abrir, contestar y firmar la correspondencia; levantar protestas de averías; hacer y contestar requerimientos notariales; celebrar contratos de arrendamiento, desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, precaristas, y todo género de ocupantes; admitir,



contratar, y despedir obreros y empleados, estableciendo el régimen de su trabajo conforme a las reglamentos y convenios laborales; reconocer, aceptar pagar, cobrar, asumir, incluso solidariamente, y transmitir cualesquiera indemnizaciones, deudas, y créditos, con sus intereses, costas, comisiones y otros conceptos accesorios; firmar facturas, recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de propietarios, consocios, condueños, y demás cotitulares, o de cualquier otra clase; tomar parte en concursos y subastas, haciendo depósitos, propuestas, reservas, y protestas, y aceptando adjudicaciones; otorgar, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar suministros, fletamentos, transportes, seguros contra cualquier riesgo, arrendamientos de obras, de servicios, de toda clase de bienes muebles e inmuebles (sean inscribibles o no en el Registro de la Propiedad), y financieros si bien, éstos últimos, solo como para arrendataria; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de administración, aunque sea innominado o atípico.-----

Especialmente podrá comparar ante las Administraciones Públicas en cualquiera de sus grados, municipales, autonómicas, estatales y sus organismos autónomos o ante Administraciones u Organismos Internacionales, en especial de la Unión Europea, presentando ofertas y licitaciones para concursos promovidos por dichas administraciones. Y contratar activa o pasivamente en nombre de la mercantil con las administraciones públicas.

Comparecer, ante los organismos competentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), y obtener de los mismos certificado electrónico emitido a nombre de dicha sociedad, al objeto de poder realizar la presentación por vía telemática de las declaraciones de dicha entidad.

Solicitar el Certificado Electrónico para Personas Jurídicas para el ámbito tributario de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM).

B) Sociedades: Constituir sociedades, suscribir sus acciones y participaciones, y desembolsar éstas mediante

aportaciones dinerarias o no dinerarias; aprobar estatutos; aceptar y desempeñar los cargos conferidos a la Sociedad; ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio, en especial asistir y votar en las Juntas Generales, a cuyo fin ostentará poder general para administrar todo el patrimonio en territorio nacional.

Constituir Uniones Temporales de Empresas, Sociedades Civiles, Comunidades de Bienes, Cooperativas, Asociaciones, Fundaciones, Agrupaciones de Interés Urbanísticos y cualquier otra entidad de tipo asociativo, ejercitando en las mismas todas las facultades inherentes a la condición de socio.

C)Efectos Mercantiles, Bancos y Entidades de Ahorro: Librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir, negociar, descontar y protestar letras de cambio, cheques, y otros efectos; formular cuentas de resaca; abrir, seguir, cancelar, y liquidar cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y de crédito con garantía personal, real, o de valores, dar conformidad a sus saldos, y disponer de estos, incluso con exceso; solicitar, obtener, y recibir toda clase de avales, préstamos y créditos; constituir, transferir, modificar, cancelar, y retirar depósitos provisionales o definitivos de dinero, valores, u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar, y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos, y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y, en general, operar con Bancos, incluso el de España, y otros oficiales, y demás Entidades de crédito, haciendo cuanto permita la legislación y la práctica bancaria.

D)Juzgados y Oficinas: 1º Generales: realizar válidamente en nombre de la mercantil poderdante, todos los actos procesales comprendidos de ordinario en la tramitación de los pleitos o actuaciones en que la parte representada figura como parte en cualquiera de las situaciones procesales.

Todo ello, ante los Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, Corporaciones, Administración y demás Organismos, Autoridades y Funcionarios ordinarios o extraordinarios, especiales o excepcionales, incluidos los distintos ámbitos dentro del territorio nacional, extranjero, supranacionales e internacionales, existentes o que puedan crearse en el futuro; por tanto, también Tribunal Constitucional, Tribunal de cuentas, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Corte de Arbitraje y Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

2º)Especiales: -----

a)Expresamente se confiere poder especial para renunciar, transigir, desistir, allanarse (especialmente a los efectos previstos en el artículo 414.2 de la L.E.C.) o someterse a cuestión a arbitraje, mediación, así como realizar



las manifestaciones o actos que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto.

b) Instar u oponerse a la abstención o recusación de Jueces, Magistrados, miembros del Ministerio Fiscal, Secretarios Judiciales, Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia, peritos y demás personal jurisdicente o de autoridades en general.

c) Comparecer ante toda clase de organismos y registros públicos o privados, al efecto de obtener los datos que le fueren necesarios para la Investigación judicial del patrimonio del ejecutado, en los términos previstos en la Ley.

d) Intervenir con voz y voto en Juntas de Acreedores, especialmente para la aprobación del convenio de que se trate, nombrar Síndicos y administradores. Reconocer y graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación.

e) Instar y contestar actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, remisión o exhibición de documentos y depósito, con inclusión de las de subastas notarial o simplemente, intervenir en ellas o contestarlas.

f) Interponer los recursos extraordinarios de casación o revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación o revisión.

g) Absolver posiciones en juicio y constar preguntas e interrogatorios de parte.

h) Especialmente faculta a los apoderados para formular declaraciones en nombre del legal representante de aquella.

i) Conferir a Procuradores de los Tribunales, todas las facultades previstas en el artículo 590 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

j) Otorgar y revocar Poderes Generales para Pleitos. Especialmente, para elegir, libremente, Letrado/s o Procurador/es, según proceda, que hayan de intervenir; otorgando los apoderamientos que sean precisos con las facultades usuales en un poder para pleitos o de representación procesal; conceder a los Abogados la facultad de subapoderar, sustituir total y parcialmente, así como la de

obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos, sus subapoderamientos y sus sustituciones.

Y en especial para formular declaraciones en nombre del legal representante de la mercantil poderdante.

E)Suspensiones de pagos, Quiebras y Concursos de Acreedores: Asistir con voz y voto a Juntas de acreedores; aceptar y desempeñar los cargos de Presidente, Secretario, Administrador, Interventor o Síndico, u otro, cuando correspondan a la Sociedad; aproar o rechazar los convenios, quitas y esperas, y, en genera, intervenir en todas las incidencias y cuestiones que se susciten en dichos expedientes hasta su total terminación, y el cobro de los créditos sociales.

F)Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

G) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades y pedir y retirar copias.

Mancomunadamente, para que tres cualesquiera de ellos, puedan ejercitar las siguientes facultades: --

A)Actos de Dominio: Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, por cualquier título oneroso, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos; ejercitar todas y cada una de las facultades inherentes a la propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda, hipoteca, anticresis, censo, arrendamiento, superficie, vuelo o levante, opción, tanteo, retracto, o cualquier otro derecho de naturaleza real, y a los de la propiedad, intelectual e industrial; otorgar, hacer, conceder, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar, activa o pasivamente, comprar y ventas, aportaciones, desembolsos, depósitos, permutas, cesiones o adjudicaciones en pago y para pago, cuentas en participación, amortizaciones, rescates, préstamos, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, agregaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, de obra derruida, y de excesos de cabida, alteraciones de finca, cartas de pago, transacciones, y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, posponer, extinguir, y cancelar, total o parcialmente, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, comunidades y censos de toda clase, propiedades horizontales, derechos de superficie, derechos



de vuelo o de levante, y cualquier otro derecho real; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de dominio de carácter oneroso, aunque sea innominado o atípico.

B) Contratas: Formular y presentar proposiciones para optar a concursos, subastas, suministros, destajos, servicios y estudios; concurrir a los actos de licitación, apertura de pliegos; constituir y retirar todo tipo de fianzas y depósitos provisionales o definitivos, valores y metálico en la Caja General de Depósitos, Juzgados y demás centros de dependencias del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y cobrar en su caso los intereses de los depósitos constituidos en valores públicos, pudiendo emitir los documentos y recibos oportunos, recibiendo títulos, efectos, numerarios, documentos y/o recibos en que consistieren; practicar todo tipo de diligencias, gestiones y reclamaciones; aceptar adjudicaciones, y al efecto asistir a los actos de otorgamiento; realizar los actos y facultades anteriores con las Administraciones, tanto del Estado Español como de otros Estados, en todos sus grados, Central Autonómica y Local (incluyendo a título meramente enunciativo, entre otros, Ministerios, sus Organismos y Dependencias, Organismos Autónomos, Servicios Públicos con personalidad jurídica, Sociedades Estatales y Empresas Nacionales, así como Entidades Autonómicas, Comunidades Autonómicas, Diputaciones Provinciales, Consorcios provinciales y Autonómicos, Ayuntamientos y para cuantos organismos estatales o paraestatales, nacionales o locales), bien directamente, con o sin colaboración de otras, o en forma de unión temporal, agrupación temporal, agrupación de interés económico o consorcio concertado con otras empresas.

C) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

D)Especiales: Realizar todo tipo de operaciones especiales, tales como leasing, franquicias, renting, factoring, know y cualquier otra sobre todo tipo de cosas, bienes muebles, inmuebles y vehículos.

Constituir todo tipo de fianzas, ya sean propias o a favor de terceros, si bien limitadas a aquellas operaciones relacionadas con el objeto social.

E)Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades, incluso pólizas de crédito y pedir y retirar copias de esta escritura.

Los citados señores aceptan los cargos para los que han sido designados, prometiendo desempeñarlo bien y fielmente.-----

3º.-Revocar los poderes conferidos a DON JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, titular del D.N.I. número 21.355.728K y a DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, titular del D.N.I. número 21.367.750Z, conferido en escritura autorizada el 4 de diciembre de 2015, por el Notario de Alicante, Don Francisco Benítez Ortiz, con el número 2.785 de protocolo general, que causó la inscripción 16ª en la hoja de la sociedad. No siendo necesario notificar a los apoderados su revocación, por tener conocimiento de la revocación.

4º.-Dar poderes a DON JUAN ANTONIO TOLÓN SÁNCHEZ, DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, DON JOSÉ LUIS TOLÓN SÁNCHEZ, DON RICARDO TOLÓN SÁNCHEZ y DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ, cuyas circunstancias personales, se han indicado anteriormente, para que puedan ejercitar las siguientes facultades: -----

SOLIDARIAMENTE, o sea uno cualquiera de ellos:

A)Actos de Administración: Administrar toda clase de bienes y derechos; conceder, asumir, ejercitar, cumplir, modificar, novar, extinguir y liquidar, respectivamente, toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir, y aprobar cuentas; hacer y retirar toda clase de envíos; formular protestas y reclamaciones y hacer dejes de cuenta y abono de mercancías; recibir, abrir, contestar y firmar la correspondencia; levantar protestas de averías; hacer y contestar requerimientos notariales; celebrar contratos de arrendamiento, desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, precaristas, y todo género de ocupantes; admitir, contratar, y despedir obreros y empleados, estableciendo el régimen de su trabajo conforme a las reglamentos y convenios laborales; reconocer, aceptar pagar, cobrar, asumir, incluso solidariamente, y transmitir cualesquiera indemnizaciones, deudas, y créditos, con sus intereses, costas, comisiones y otros conceptos accesorios; firmar



facturas, recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de propietarios, consocios, condueños, y demás cotitulares, o de cualquier otra clase; tomar parte en concursos y subastas, haciendo depósitos, propuestas, reservas, y protestas, y aceptando adjudicaciones; otorgar, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar suministros, fletamentos, transportes, seguros contra cualquier riesgo, arrendamientos de obras, de servicios, de toda clase de bienes muebles e inmuebles (sean inscribibles o no en el Registro de la Propiedad), y financieros si bien, éstos últimos, solo como para arrendataria; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de administración, aunque sea innominado o atípico.-----

Especialmente podrá comparar ante las Administraciones Públicas en cualquiera de sus grados, municipales, autonómicas, estatales y sus organismos autónomos o ante Administraciones u Organismos Internacionales, en especial de la Unión Europea, presentando ofertas y licitaciones para concursos promovidos por dichas administraciones. Y contratar activa o pasivamente en nombre de la mercantil con las administraciones públicas.

Comparecer, ante los organismos competentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), y obtener de los mismos certificado electrónico emitido a nombre de dicha sociedad, al objeto de poder realizar la presentación por vía telemática de las declaraciones de dicha entidad.

Solicitar el Certificado Electrónico para Personas Jurídicas para el ámbito tributario de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM).

B) Sociedades: Constituir sociedades, suscribir sus acciones y participaciones, y desembolsar éstas mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias; aprobar estatutos; aceptar y desempeñar los cargos conferidos a la Sociedad; ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio, en especial asistir y votar en las Juntas Generales, a cuyo fin ostentará poder general para administrar todo el patrimonio en territorio nacional.

Constituir Uniones Temporales de Empresas, Sociedades Civiles, Comunidades de Bienes, Cooperativas, Asociaciones, Fundaciones, Agrupaciones de Interés Urbanísticos y cualquier otra entidad de tipo asociativo, ejercitando en las mismas todas las facultades inherentes a la condición de socio.

C)Efectos Mercantiles, Bancos y Entidades de Ahorro: Librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir, negociar, descontar y protestar letras de cambio, cheques, y otros efectos; formular cuentas de resaca; abrir, seguir, cancelar, y liquidar cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y de crédito con garantía personal, real, o de valores, dar conformidad a sus saldos, y disponer de estos, incluso con exceso; solicitar, obtener, y recibir toda clase de avales, préstamos y créditos; constituir, transferir, modificar, cancelar, y retirar depósitos provisionales o definitivos de dinero, valores, u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar, y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos, y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y, en general, operar con Bancos, incluso el de España, y otros oficiales, y demás Entidades de crédito, haciendo cuanto permita la legislación y la práctica bancaria.

D)Juzgados y Oficinas: 1º Generales: realizar válidamente en nombre de la mercantil poderdante, todos los actos procesales comprendidos de ordinario en la tramitación de los pleitos o actuaciones en que la parte representada figura como parte en cualquiera de las situaciones procesales.

Todo ello, ante los Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, Corporaciones, Administración y demás Organismos, Autoridades y Funcionarios ordinarios o extraordinarios, especiales o excepcionales, incluidos los distintos ámbitos dentro del territorio nacional, extranjero, supranacionales e internacionales, existentes o que puedan crearse en el futuro; por tanto, también Tribunal Constitucional, Tribunal de cuentas, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Corte de Arbitraje y Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

2º)Especiales: -----

a)Expresamente se confiere poder especial para renunciar, transigir, desistir, allanarse (especialmente a los efectos previstos en el artículo 414.2 de la L.E.C.) o someterse a cuestión a arbitraje, mediación, así como realizar las manifestaciones o actos que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto.

b)Instar u oponerse a la abstención o recusación de Jueces, Magistrados, miembros del Ministerio Fiscal, Secretarios Judiciales, Oficiales, Auxiliares y Agentes de la



Administración de Justicia, peritos y demás personal jurisdicente o de autoridades en general.

c) Comparecer ante toda clase de organismos y registros públicos o privados, al efecto de obtener los datos que le fueren necesarios para la Investigación judicial del patrimonio del ejecutado, en los términos previstos en la Ley.

d) Intervenir con voz y voto en Juntas de Acreedores, especialmente para la aprobación del convenio de que se trate, nombrar Síndicos y administradores. Reconocer y graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación.

e) Instar y contestar actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, remisión o exhibición de documentos y depósito, con inclusión de las de subastas notarial o simplemente, intervenir en ellas o contestarlas.

f) Interponer los recursos extraordinarios de casación o revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación o revisión.

g) Absolver posiciones en juicio y constar preguntas e interrogatorios de parte.

h) Especialmente faculta a los apoderados para formular declaraciones en nombre del legal representante de aquella.

i) Conferir a Procuradores de los Tribunales, todas las facultades previstas en el artículo 590 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

j) Otorgar y revocar Poderes Generales para Pleitos. Especialmente, para elegir, libremente, Letrado/s o Procurador/es, según proceda, que hayan de intervenir; otorgando los apoderamientos que sean precisos con las facultades usuales en un poder para pleitos o de representación procesal; conceder a los Abogados la facultad de subapoderar, sustituir total y parcialmente, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos, sus subapoderamientos y sus sustituciones.

Y en especial para formular declaraciones en nombre del legal representante de la mercantil poderdante.

E) Suspensiones de pagos, Quiebras y Concursos de Acreedores: Asistir con voz y voto a Juntas de acreedores;

[Handwritten signature]

aceptar y desempeñar los cargos de Presidente, Secretario, Administrador, Interventor o Síndico, u otro, cuando correspondan a la Sociedad; aproar o rechazar los convenios, quitas y esperas, y, en general, intervenir en todas las incidencias y cuestiones que se susciten en dichos expedientes hasta su total terminación, y el cobro de los créditos sociales.

F) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

G) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades y pedir y retirar copias.

Mancomunadamente, para que tres cualesquiera de ellos, puedan ejercitar las siguientes facultades: --

A) Actos de Dominio: Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, por cualquier título oneroso, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos; ejercitar todas y cada una de las facultades inherentes a la propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda, hipoteca, anticresis, censo, arrendamiento, superficie, vuelo o levante, opción, tanteo, retracto, o cualquier otro derecho de naturaleza real, y a los de la propiedad, intelectual e industrial; otorgar, hacer, conceder, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar, activa o pasivamente, comprar y ventas, aportaciones, desembolsos, depósitos, permutas, cesiones o adjudicaciones en pago y para pago, cuentas en participación, amortizaciones, rescates, préstamos, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, agregaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, de obra derruida, y de excesos de cabida, alteraciones de finca, cartas de pago, transacciones, y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, posponer, extinguir, y cancelar, total o parcialmente, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, comunidades y censos de toda clase, propiedades horizontales, derechos de superficie, derechos de vuelo o de levante, y cualquier otro derecho real; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de dominio de carácter oneroso, aunque sea innominado o atípico.

B) Contratas: Formular y presentar proposiciones para



optar a concursos, subastas, suministros, destajos, servicios y estudios; concurrir a los actos de licitación, apertura de pliegos; constituir y retirar todo tipo de fianzas y depósitos provisionales o definitivos, valores y metálico en la Caja General de Depósitos, Juzgados y demás centros de dependencias del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y cobrar en su caso los intereses de los depósitos constituidos en valores públicos, pudiendo emitir los documentos y recibos oportunos, recibiendo títulos, efectos, numerarios, documentos y/o recibos en que consistieren; practicar todo tipo de diligencias, gestiones y reclamaciones; aceptar adjudicaciones, y al efecto asistir a los actos de otorgamiento; realizar los actos y facultades anteriores con las Administraciones, tanto del Estado Español como de otros Estados, en todos sus grados, Central Autonómica y Local (incluyendo a título meramente enunciativo, entre otros, Ministerios, sus Organismos y Dependencias, Organismos Autónomos, Servicios Públicos con personalidad jurídica, Sociedades Estatales y Empresas Nacionales, así como Entidades Autonómicas, Comunidades Autonómicas, Diputaciones Provinciales, Consorcios provinciales y Autonómicos, Ayuntamientos y para cuantos organismos estatales o paraestatales, nacionales o locales), bien directamente, con o sin colaboración de otras, o en forma de unión temporal, agrupación temporal, agrupación de interés económico o consorcio concertado con otras empresas.

C) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

D) Especiales: Realizar todo tipo de operaciones especiales, tales como leasing, franquicias, renting, factoring, know y cualquier otra sobre todo tipo de cosas, bienes muebles, inmuebles y vehículos.

Constituir todo tipo de fianzas, ya sean propias o a favor de terceros, si bien limitadas a aquellas operaciones

relacionadas con el objeto social.

E) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades, incluso pólizas de crédito y pedir y retirar copias de esta escritura.

QUINTO: Facultar expresamente a la Presidenta del Consejo de Administración entrante Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, para que, pueda elevar a públicos los anteriores acuerdos, tanto los de la Junta como los del Consejo, y tramitar su inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo incluso subsanar y aclarar, mediante las oportunas escrituras públicas, las deficiencias formales o errores materiales que puedan producirse.

Y no habiendo ruegos ni preguntas, se levanta la Sesión por la Sra. Presidenta, tras redactar la presente Acta, que es fiel reflejo de lo en ella tratado, y firmando de conformidad la totalidad de los socios, siendo las dieciocho horas del dicho día dieciocho de julio de dos mil diecinueve.

Y para que conste, y como corrección a la certificación que de este mismo acta, expedía el día dieciocho de dos mil diecinueve, expido la presente certificación, con el Vº.Bº. de la Presidenta del Consejo de Administración, en Benidorm, a treinta de octubre de dos mil diecinueve.

Vº.Bº.

La Presidenta del Consejo de Administración
Dª. Matilde Virginia Tolón Sánchez.

La Secretaria del Consejo de Administración. -----
Dª. Mª. del Carmen Tolón Sánchez.



ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA
(Con valor meramente informativo)

FA5751305

06/2019

**FRANCISCO BENITEZ ORTIZ****NOTARIO**

C. PARIS 1, 1º

☎ 965 20 33 77 - 965 13 16 18

C.P 03003 ALICANTE

**«ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE
ACUERDOS SOCIALES DE NOMBRAMIENTO DE
CONSEJERO, ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LA SESIÓN
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
NOMBRAMIENTO DE VOCAL Y DE CONSEJERO
DELEGADO»**

NÚMERO: TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS.-----

En ALICANTE, mi residencia, a once de febrero de dos
mil veinte. -----

Ante mí, **FRANCISCO BENITEZ ORTIZ,**
Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de Valencia. ----

===== COMPARECE =====

DOÑA MATILDE VIRGINIA TOLÓN SÁNCHEZ, mayor
de edad, casada, de nacionalidad española, residente en
España, empresaria, vecina de Alicante (03001), con
domicilio en calle San Fernando, 47, 01º y con D.N.I. y N.I.F.
número 21.437.727-W. -----

===== INTERVIENE =====

En representación y como Presidenta del Consejo de
Administración, de la mercantil **"MARACAIBO, S.A."**, de

nacionalidad española y duración indefinida: -----

Domiciliada: En Benidorm (Alicante), Partida Foya del Bol, calle en proyecto, s/nº, hoy calle Panamá, número 5. --

Objeto: La promoción y en su caso construcción directa de nuevas promociones o construcciones de hoteles y la explotación de los mismos, entendiéndose que cabe la construcción por contrata o por administración y en especial la explotación del Hotel Benilex Park. -----

Constitución: Mediante escritura autorizada por el Notario de Benidorm, Don José Monfort Romero, el 11 de abril de 1970. -----

Adaptados sus Estatutos, en escritura autorizada el 30 de octubre de 1992, por el Notario que fue de Alicante, Don José María Mompó Bisbal. -----

Nombrado nuevo Consejo de Administración y Consejeros Delegados, en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Francisco Benítez Ortiz, el 10 de diciembre de 2009, con el número 2.742 de protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil, donde causó la inscripción 14ª en la referida hoja abierta a esta Sociedad). -----

Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante, al tomo 1.565 general, folio 168, hoja número A-19.687. -----

Nombrado nuevo Consejo de Administración, Consejeros

FA5751304

06/2019



Delegados, revocado poderes, en escritura autorizada el 22 de julio de 2019, por el Notario de Alicante, Don Francisco Benitez Ortiz, con el número 1.929 de protocolo general.----

C.I.F. número A03028321. -----

Ley 10/10 de 28 de Abril: Yo, el 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 el Informe Sobre Titularidad Real que he obtenido a través del Servicio telemático del Consejo General del Notariado (SIGNO), manifestando no haberse modificado el contenido de la misma. -----

Fundamento de la representación: La cualidad de presidenta del Consejo de Administración de la sociedad citada, resulta del acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad, en sesión celebrada el día dieciocho de julio de dos mil diecinueve, en la que se la nombró, por plazo de cinco años, para dicho cargo que aceptó. Dichos acuerdos fueron elevados a públicos, en la citada escritura de 22 de julio de 2019, ante citada, autorizada por el Notario de Alicante, Don

Francisco Benitez Ortiz, con el número 1.929 de protocolo general, que causó la inscripción 17ª, en la hoja de la sociedad, copia autorizada de la cual tengo a la vista.-----

Estando especialmente facultada para este otorgamiento, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día cuatro de febrero de dos mil veinte, con carácter Universal y del acuerdo del Consejo de Administración, celebrado en la misma Junta, conforme resulta de la certificación expedida por la Secretaria del Consejo de Administración de la sociedad, Doña María del Carmen Tolón Sánchez, con el Vº.Bº. de la Presidenta de dicho Consejo, Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, aquí compareciente, cuyas firmas legitimo por reputarlas auténticas, me entrega e incorporo a esta matriz, para insertar en sus copias.-----

Yo, el Notario, me aseguro de la vigencia, tanto de la sociedad representada, como de su representante legal, mediante consulta telemática al Registro Mercantil, que incorporo a esta matriz, y juzgo a la compareciente, bajo mi responsabilidad con facultades suficientes para la elevación a público de acuerdos sociales de nombramiento de consejero, elevación a público de la sesión del consejo de administración de nombramiento de vocal y de consejero delegado, que se instrumenta en esta escritura.-----

FA5751303

06/2019



La compareciente, en el concepto en que interviene, me asevera la vigencia actual e inalterada de su citado cargo, facultades representativas, y persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa, **así como que dicha Sociedad, no ha variado su domicilio ni su objeto social.**

Tiene a mi juicio, la compareciente en el concepto en que interviene, la capacidad legal necesaria y legitimación para otorgar esta escritura de ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE NOMBRAMIENTO DE CONSEJERO, ELEVACIÓN A PÚBLICO DE LA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE VOCAL Y DE CONSEJERO DELEGADO, y al efecto. -----

==== O T O R G A: ====

PRIMERO: Que cumplimentando los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día cuatro de febrero de dos mil veinte, con carácter Universal, los eleva a públicos, en la forma y términos que resultan de la certificación que ha quedado incorporada a esta matriz, el contenido íntegro de la cual se tiene aquí por reproducido a todos los efectos, para evitar innecesarias

repeticiones. -----

SEGUNDO: Asimismo eleva a públicos los acuerdos del Consejo en su reunión celebrada en la misma Junta General Extraordinaria de accionistas, con carácter Universal, antes referida, el contenido íntegro de la cual se tiene aquí por reproducido a todos los efectos, para evitar innecesarias repeticiones. -----

Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, me acredita a mí, el Notario, que Don José Luis Tolón Sánchez, fallecido el siete de noviembre de dos mil diecinueve, mediante exhibición del certificado de defunción, fotocopia del cual que auténtico, por ser identidad a su original, incorporo a esta matriz, para insertar en sus copias.-----

Inscripción Parcial: Se solicita conforme al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, la inscripción parcial. ---

***QUIEN TRAMITA**

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, y en especial, le advierto sobre la necesidad de la inscripción del presente documento en el Registro Mercantil. -----

LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS.- De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de la persona interviniente serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. La

FA5751302

06/2019



GOBIERNO DEL ESTADO



finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con la persona interesada y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. -----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La persona interviniente podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de la interviniente esta deberá haberle informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

El Responsable del Fichero es la Notaria con domicilio a estos efectos en C/ Paris nº 1, 1º, de Alicante.-----

Asimismo, la persona compareciente presta su consentimiento al Notario autorizante, para que, en el caso de que se haya designado cualquier persona física o jurídica, con el fin de realizar la gestión y tramitación de esta escritura, ceda sus datos personales a dicha persona. Los datos cedidos serán exclusivamente aquellos necesarios para la inscripción del documento en los Registros correspondientes, la liquidación de impuestos, y cualquier otra tramitación necesaria en cada caso concreto, así como para la posterior facturación de los servicios. -----

Informo a la compareciente del derecho que le asiste, de acuerdo con lo establecido por el artículo ciento noventa y tres del reglamento notarial a leer por sí el presente instrumento público, y una vez enterada de ello renuncia a ejercer este derecho. -----

En su consecuencia, yo, el notario, le leo el contenido íntegro de éste instrumento público. Manifiesta expresamente su consentimiento, que presta libremente ante mí, y en prueba de su conformidad lo firma conmigo, el Notario, que, de identificarle por su documento de identidad reseñado en la comparecencia, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la

FA5751301

06/2019



TIMBRE DEL ESTADO



otorgante y, en todo cuanto sea pertinente, de todo lo demás contenido en el presente documento público extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, de la misma serie que el presente, en orden correlativo ascendente, siendo éste el último de ellos, yo el Notario, Doy fe. -----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4, 5, 7 y nª 8ª.	
DOCUMENTO SIN CUANTÍA.	TOTAL: 143,49 € (Impuestos excluidos)

Está la firma de la compareciente. Signado. FRANCISCO BENITEZ ORTIZ. Rubricado y sellado. -----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



Información General Mercantil

Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

REGISTRO MERCANTIL DE ALACANT/ALICANTE

Expedida el día: 04/02/2020 a las 09:40 horas.

INDICE DE EPIGRAFES SOLICITADOS:

Datos Generales
Situaciones Especiales
Administradores / cargos

DATOS GENERALES

Índice

Denominación : MARACAIBO SA
 Inicio de Operaciones : 11/04/1970
 Domicilio Social : PTDA FOYA DEL BOL, CALLE EN PROYECTO SYN BENIDORM03-ALICANTE
 Duración : Indefinida
 N.I.F. : A03028321
 Datos Registrales : Hoja A-19887 Tomo 1565 Folio 168
 Objeto Social: La promoción y en su caso construcción directa de nuevas promociones o construcciones de hoteles y la explotación de los mismos, entendiéndose que cabe la construcción por contrata o por administración y en especial la explotación del Hotel Benilex Park.-
 Estructura del órgano: Consejo de administración
 Último depósito contable: 2018
 ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES: No existen asientos de presentación vigentes
 SITUACIONES ESPECIALES: Existen situaciones especiales

ADMINISTRADORES Y CARGOS SOCIALES

Índice

Nombre: TOLON SANCHEZ, MARIA DEL CARMEN
 DNI: 21367780Z
 Cargo: Consejero
 Fecha de nombramiento: 18/07/2019
 Duración: 18/07/2024
 Inscripción: 17
 Fecha inscripción: 14/01/2020
 Fecha de la escritura: 22/07/2019
 Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
 Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
 Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, JOSE LUIS
 DNI: 21391278J
 Cargo: Consejero
 Fecha de nombramiento: 18/07/2019

FA5751300

06/2019



Registadores Mercantiles de España

Page 2 of 5

Duración: 18/07/2024
 Inscripción: 17
 Fecha inscripción: 14/01/2020
 Fecha de la escritura: 22/07/2019
 Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
 Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
 Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, RICARDO
 DNI: 21404827S
 Cargo: Consejero
 Fecha de nombramiento: 18/07/2019
 Duración: 18/07/2024
 Inscripción: 17
 Fecha inscripción: 14/01/2020
 Fecha de la escritura: 22/07/2019
 Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
 Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
 Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MATILDE VIRGINIA
 DNI: 21437727W
 Cargo: Consejero
 Fecha de nombramiento: 18/07/2019
 Duración: 18/07/2024
 Inscripción: 17
 Fecha inscripción: 14/01/2020
 Fecha de la escritura: 22/07/2019
 Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
 Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
 Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, JUAN ANTONIO
 DNI: 21355728K
 Cargo: Consejero
 Fecha de nombramiento: 18/07/2019
 Duración: 18/07/2024
 Inscripción: 17
 Fecha inscripción: 14/01/2020
 Fecha de la escritura: 22/07/2019
 Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
 Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
 Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MATILDE VIRGINIA
 DNI: 21437727W
 Cargo: Presidente
 Fecha de nombramiento: 18/07/2019
 Duración: 18/07/2024
 Inscripción: 17
 Fecha inscripción: 14/01/2020
 Fecha de la escritura: 22/07/2019
 Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
 Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
 Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MARIA DEL CARMEN
 DNI: 21387750Z
 Cargo: Secretario

Fecha de nombramiento: 18/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, JUAN ANTONIO
DNI: 21355728K
Cargo: Consejero Delegado solidario
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MATILDE VIRGINIA
DNI: 21437727W
Cargo: Consejero Delegado solidario
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 22/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, JOSE LUIS
DNI: 21391278J
Cargo: Consejero Delegado solidario
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, RICARDO
DNI: 21404827S
Cargo: Consejero Delegado solidario
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MARIA DEL CARMEN
DNI: 21367750Z

FA5751299

06/2019



EJECUTIVO



Registadores Mercantiles de España

Page 4 of 5

Cargo: Consejero Delegado solidario
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, RICARDO
DNI: 21404827S
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, JUAN ANTONIO
DNI: 21355728K
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MATILDE VIRGINIA
DNI: 21437727W
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, MARIA DEL CARMEN
DNI: 21367750Z
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

Nombre: TOLON SANCHEZ, JOSE LUIS

DNI: 21391276J
Cargo: Consejero Delegado mancomunado
Fecha de nombramiento: 22/07/2019
Duración: 18/07/2024
Inscripción: 17
Fecha inscripción: 14/01/2020
Fecha de la escritura: 22/07/2019
Notario/Certificante: BENÍTEZ ORTIZ, FRANCISCO
Residencia: ALICANTE/ALACANT - ALICANTE
Número de protocolo: 2019/1929

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

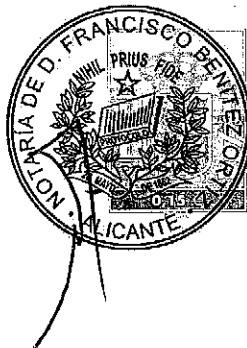
Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).

REGISTRADORES DE ESPAÑA
 Diego de León, 21. 28006 Madrid
 91 270 16 99



06/2019

06/2019



FA5751298



MINISTERIO
DE JUSTICIA
Página/Página 1/1

Tomo/Tom: 00274

REGISTROS CIVILES
P. ESPAÑA
319

Registro Civil de/Registre Civil de Elche/Elx
Sección/Secció 3ª **Certificación Literal**
Certificació Literal

(1-3-5) DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO :

(8-6) Nombre : JOSE LUIS

(7-6) Primer Apellido : TOLON

(7-6) Segundo Apellido : SANCHEZ

(10-1-1-1) DNI : 21391278J

Sexo : (3-4-1) VARÓN

(8-6-1) hijo de : JUAN ANTONIO (8-6-2) y de : MARÍA CARMEN

(4-1) Estado : (4-1-1) CASADO (6-1) Nacionalidad : ESPAÑA

(9-7-6) Nacido el día : diez de julio de mil novecientos cincuenta y cinco

(2-4-6) Lugar de nacimiento : ALICANTE/ALACANT

(2-1-1-3) Provincia : ALICANTE

(2-1-1) País : ESPAÑA

(2-1-2-1) Domicilio último (2-1-3-6) : C/ SOL NACIENTE 28 1 DC

(2-1-3-2) ALICANTE/ALACANT (2-1-1-3) Provincia : ALICANTE (2-1-1) País : ESPAÑA

(5-3) DEFUNCIÓN:

(9-9) Día : siete de noviembre de dos mil diecinueve.

(9-4-4) Hora : veinte horas veinte minutos

(2-6) Lugar : PARQUE MUNICIPAL DE ELCHE

(2-1-3-2) ELCHE/ELX (2-1-1-3) Provincia : ALICANTE (2-1-1) País : ESPAÑA

El enterramiento será en : INCINERACIÓN (2-1-3-2) ALICANTE/ALACANT

(2-1-1-3) Provincia : ALICANTE (2-1-1) País : ESPAÑA

OBSERVACIONES :

Se practica esta inscripción en virtud de ORDEN DEL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN

Nº 4 de ELCHE/ELX , ALICANTE , ESPAÑA . DILIGENCIAS PREVIAS

Nº 2112/2019.

Hora : trece horas treinta y nueve minutos

Fecha : ocho de noviembre de dos mil diecinueve.

(SIGUEN FIRMAS)

Encargado D./Dña : ANA SANCHO ALPAÑÉS

Secretario D./Dña : JUAN CARLOS GARCÍA - TORRES MARTÍNEZ

REGISTRO CIVIL DE ELCHE/ELX

CERTIFICO que la presente certificación literal expedida con la autorización prevista en el art. 26 del Reglamento del Registro Civil, contiene la reproducción íntegra del asiento correspondiente obrante en Tomo 00274 página 319 de la Sección 3ª de este Registro Civil.

CERTIFIQUE que el present certificat literal expedit amb l'autorització prevista en l'article 26 del Reglament del Registre Civil, conté la reproducció íntegra de l'assenyament corresponent que obra en el tom 00274 pàgina 319 de la Secció 3ª d'este Registre Civil.

Elche/Elx , veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve
Elx , vint-i-set de novembre de dos mil dinou

D./Dña ANA BELÉN QUEVEDO GÓMEZ. Funcionario Delegado / Funcionari Delegat

DOÑA MARÍA DEL CARMEN TOLÓN SÁNCHEZ, en su calidad de Secretaria de la mercantil "MARACAIBO, SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en Benidorm, Partida Foya del Bol, calle en proyecto, s/nº, hoy calle Panamá, número 5, con C.I.F. número A03028321, CERTIFICO:-----

Que en el libro de Actas de la Sociedad, aparece transcrita el acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en el domicilio social, el 4 de febrero de 2020, con carácter Universal, a que se refiere el artículo 178º del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de sociedades de Capital, al estar presentes y representados por tanto la totalidad del capital social y de los socios, una vez formalizada la preceptiva lista de asistentes que fue firmada por todos los socios y previa aceptación del siguiente orden del día:-----

-Nombramiento de nuevo Consejero, Vocal del Consejo de Administración y Consejero Delegado, por fallecimiento del anterior Consejero, Vocal del Consejo de Administración y Consejero Delegado, Don José Luis Tolón Sánchez, acaecido el siete de noviembre de dos mil diecinueve.

Se adoptaron por unanimidad los siguientes acuerdos, y el acta de la citada Junta, fue aprobada por todos los asistentes.

PRIMERO: Nombrar nuevo Consejero de la Sociedad, por plazo de cinco años a partir del día de hoy, a DON OSCAR TOLÓN JORDÁ, mayor de edad, soltero, de nacionalidad española, residente en España, empresario, vecino de Alicante, calle Pedro Más García, número 10, 2º centro, titular del D.N.I. y N.I.F. número 48.334.033-Q.

Estando presente el señor designado en esta Junta para el cargo de Consejero, acepta su cargo, aseverando no hallarse incurso en ninguna de las prohibiciones, incapacidades o incompatibilidades establecidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril, o por otras disposiciones legales vigentes en la medida y las condiciones fijadas en ellas.

SEGUNDO: ~~Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, Doña María del Carmen Tolón Sánchez, Don Ricardo y Don Juan Antonio Tolón Sánchez y Don Oscar Tolón Jordá,~~ como únicos miembros del Consejo de Administración, acuerdan por unanimidad, celebrar reunión del mismo, con el siguiente orden del día:

PRIMERO.-Nombramiento de Vocal del Consejo de Administración.

SEGUNDO.- Y nombramiento de Consejero Delegado.

Adoptándose por unanimidad los siguientes acuerdos:

-Se nombra Vocal del Consejo de Administración a DON OSCAR TOLÓN JORDÁ, plazo de cinco años a partir del día de hoy.

El designado acepta el cargo, par el que ha sido designado.

2º.-Nombrar Consejero Delegado a Don Oscar Tolón

FA5751297

06/2019



SECRETARÍA DE JUSTICIA



Jordá, para que junto con los demás Consejeros Delegados que en cada momento tenga nombrado el Consejo de Administración, pueda ejercitar las siguientes facultades:

SOLIDARIAMENTE, o sea uno cualquiera de ellos:

A) Actos de Administración: Administrar toda clase de bienes y derechos; conceder, asumir, ejercitar, cumplir, modificar, novar, extinguir y liquidar, respectivamente, toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir, y aprobar cuentas; hacer y retirar toda clase de envíos; formular protestas y reclamaciones y hacer dejes de cuenta y abono de mercancías; recibir, abrir, contestar y firmar la correspondencia; levantar protestas de averías; hacer y contestar requerimientos notariales; celebrar contratos de arrendamiento, desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, precaristas, y todo género de ocupantes; admitir, contratar, y despedir obreros y empleados, estableciendo el régimen de su trabajo conforme a las reglamentos y convenios laborales; reconocer, aceptar pagar, cobrar, asumir, incluso solidariamente, y transmitir cualesquiera indemnizaciones, deudas, y créditos, con sus intereses, costas, comisiones y otros conceptos accesorios; firmar facturas, recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de propietarios, consocios, condueños, y demás cotitulares, o de cualquier otra clase; tomar parte en concursos y subastas, haciendo depósitos, propuestas, reservas, y protestas, y aceptando adjudicaciones; otorgar, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar suministros, fletamentos, transportes, seguros contra cualquier riesgo, arrendamientos de obras, de servicios, de toda clase de bienes muebles e inmuebles (sean inscribibles o no en el Registro de la Propiedad), y financieros si bien, éstos últimos, solo como para arrendataria; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de administración, aunque sea innominado o atípico.

Especialmente podrá comparar ante las Administraciones Públicas en cualquiera de sus grados, municipales, autonómicas, estatales y sus organismos autónomos o ante Administraciones u Organismos Internacionales, en especial de la Unión Europea, presentando ofertas y licitaciones para concursos promovidos por dichas administraciones. Y contratar activa o pasivamente en nombre de la mercantil con las administraciones públicas.

Comparecer, ante los organismos competentes de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), y obtener de los mismos certificado electrónico emitido a nombre de dicha sociedad, al objeto de poder realizar la presentación por vía telemática de las declaraciones de dicha entidad.

Solicitar el Certificado Electrónico para Personas

Jurídicas para el ámbito tributario de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda (FNMT-RCM).

B) Sociedades: Constituir sociedades, suscribir sus acciones y participaciones, y desembolsar éstas mediante aportaciones dinerarias o no dinerarias; aprobar estatutos; aceptar y desempeñar los cargos conferidos a la Sociedad; ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio, en especial asistir y votar en las Juntas Generales, a cuyo fin ostentará poder general para administrar todo el patrimonio en territorio nacional.

Constituir Uniones Temporales de Empresas, Sociedades Civiles, Comunidades de Bienes, Cooperativas, Asociaciones, Fundaciones, Agrupaciones de Interés Urbanísticos y cualquier otra entidad de tipo asociativo, ejercitando en las mismas todas las facultades inherentes a la condición de socio.

C) Efectos Mercantiles, Bancos y Entidades de Ahorro: Librar, aceptar, endosar, cobrar, pagar, intervenir, negociar, descontar y protestar letras de cambio, cheques, y otros efectos; formular cuentas de resaca; abrir, seguir, cancelar, y liquidar cuentas de ahorro, cuentas corrientes, y de crédito con garantía personal, real, o de valores, dar conformidad a sus saldos, y disponer de estos, incluso con exceso; solicitar, obtener, y recibir toda clase de avales, préstamos y créditos; constituir, transferir, modificar, cancelar, y retirar depósitos provisionales o definitivos de dinero, valores, u otros bienes; comprar, vender, canjear, pignorar, y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos, y amortizaciones; arrendar cajas de seguridad; y, en general, operar con Bancos, incluso el de España, y otros oficiales, y demás Entidades de crédito, haciendo cuanto permita la legislación y la práctica bancaria.

D) Juzgados y Oficinas: 1º Generales: realizar válidamente en nombre de la mercantil poderdante, todos los actos procesales comprendidos de ordinario en la tramitación de los pleitos o actuaciones en que la parte representada figura como parte en cualquiera de las situaciones procesales.

Todo ello, ante los Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Juntas, Jurados, Sindicatos, Corporaciones, Administración y demás Organismos, Autoridades y Funcionarios ordinarios o extraordinarios, especiales o excepcionales, incluidos los distintos ámbitos dentro del territorio nacional, extranjero, supranacionales e internacionales, existentes o que puedan crearse en el futuro; por tanto, también Tribunal Constitucional, Tribunal de cuentas, Tribunal Europeo de Derechos Humanos, Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Corte de Arbitraje y Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

2º) **Especiales:**

a) Expresamente se confiere poder especial para

FA5751296



06/2019



renunciar, transigir, desistir, allanarse (especialmente a los efectos previstos en el artículo 414.2 de la L.E.C.) o someterse a cuestión a arbitraje, mediación, así como realizar las manifestaciones o actos que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto.

b) Instar u oponerse a la abstención o recusación de Jueces, Magistrados, miembros del Ministerio Fiscal, Secretarios Judiciales, Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia, peritos y demás personal jurisdicente o de autoridades en general.

c) Comparecer ante toda clase de organismos y registros públicos o privados, al efecto de obtener los datos que le fueren necesarios para la Investigación judicial del patrimonio del ejecutado, en los términos previstos en la Ley.

d) Intervenir con voz y voto en Juntas de Acreedores, especialmente para la aprobación del convenio de que se trate, nombrar Síndicos y administradores. Reconocer y graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación.

e) Instar y contestar actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, remisión o exhibición de documentos y depósito, con inclusión de las de subastas notarial o simplemente, intervenir en ellas o contestarlas.

f) Interponer los recursos extraordinarios de casación o revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación o revisión.

g) Absolver posiciones en juicio y constar preguntas e interrogatorios de parte.

h) Especialmente faculta a los apoderados para formular declaraciones en nombre del legal representante de aquella.

i) Conferir a Procuradores de los Tribunales, todas las facultades previstas en el artículo 590 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

j) Otorgar y revocar Poderes Generales para Pleitos. Especialmente, para elegir, libremente, Letrado/s o Procurador/es, según proceda, que hayan de intervenir; otorgando los apoderamientos que sean precisos con las facultades usuales en un poder para pleitos o de representación procesal; conceder a los Abogados la facultad de subapoderar, sustituir total y parcialmente, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos, sus subapoderamientos y sus sustituciones.

Y en especial para formular declaraciones en nombre del legal representante de la mercantil poderdante.

E) Suspensiones de pagos, Quiebras y Concursos de Acreedores: Asistir con voz y voto a Juntas de acreedores; aceptar y desempeñar los cargos de Presidente, Secretario, Administrador, Interventor o Síndico, u otro,

cuando correspondan a la Sociedad; aproar o rechazar los convenios, quitas y esperas, y, en general, intervenir en todas las incidencias y cuestiones que se susciten en dichos expedientes hasta su total terminación, y el cobro de los créditos sociales.

F) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

G) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades y pedir y retirar copias.

Mancomunadamente, para que tres cualesquiera de ellos, puedan ejercitar las siguientes facultades:

A) Actos de Dominio: Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o pasivamente, por cualquier título oneroso, respecto de toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos; ejercitar todas y cada una de las facultades inherentes a la propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda, hipoteca, anticresis, censo, arrendamiento, superficie, vuelo o levante, opción, tanteo, retracto, o cualquier otro derecho de naturaleza real, y a los de la propiedad, intelectual e industrial; otorgar, hacer, conceder, aceptar, modificar, extinguir, y liquidar, activa o pasivamente, comprar y ventas, aportaciones, desembolsos, depósitos, permutas, cesiones o adjudicaciones en pago y para pago, cuentas en participación, amortizaciones, rescates, préstamos, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, agregaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva, de obra derruida, y de excesos de cabida, alteraciones de finca, cartas de pago, transacciones, y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, posponer, extinguir, y cancelar, total o parcialmente, usufructos, usos, habitaciones, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, condiciones resolutorias, comunidades y censos de toda clase, propiedades horizontales, derechos de superficie, derechos de vuelo o de levante, y cualquier otro derecho real; y, en general, otorgar, aceptar, modificar, extinguir, liquidar, y realizar, activa o pasivamente, cualquier otro acto o contrato de dominio de carácter oneroso, aunque sea innominado o atípico.

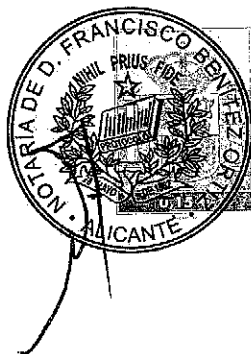
B) Contratas: Formular y presentar proposiciones para optar a concursos, subastas, suministros, destajos, servicios y estudios; concurrir a los actos de licitación, apertura de pliegos; constituir y retirar todo tipo de fianzas y depósitos provisionales o definitivos, valores y metálico en la Caja General de Depósitos, Juzgados y demás centros de

FA5751295

06/2019



06/2019



dependencias del Estado, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio y cobrar en su caso los intereses de los depósitos constituidos en valores públicos, pudiendo emitir los documentos y recibos oportunos, recibiendo títulos, efectos, numerarios, documentos y/o recibos en que consistieren; practicar todo tipo de diligencias, gestiones y reclamaciones; aceptar adjudicaciones, y al efecto asistir a los actos de otorgamiento; realizar los actos y facultades anteriores con las Administraciones, tanto del Estado Español como de otros Estados, en todos sus grados, Central Autonómica y Local (incluyendo a título meramente enunciativo, entre otros, Ministerios, sus Organismos y Dependencias, Organismos Autónomos, Servicios Públicos con personalidad jurídica, Sociedades Estatales y Empresas Nacionales, así como Entidades Autonómicas, Comunidades Autonómicas, Diputaciones Provinciales, Consorcios provinciales y Autonómicos, Ayuntamientos y para cuantos organismos estatales o paraestatales, nacionales o locales), bien directamente, con o sin colaboración de otras, o en forma de unión temporal, agrupación temporal, agrupación de interés económico o consorcio concertado con otras empresas.

C) Mandatos y Poderes: Otorgar mandatos, y toda clase de poderes, con todas, algunas o alguna de las facultades previstas en los apartados anteriores; conceder a los mandatarios y apoderados la facultad de subapoderar, así como la de obtener copias; revocar los mandatos y poderes conferidos y sus subapoderamientos y actuar por la Sociedad cuando ésta sea mandataria o apoderada.

D) Especiales: Realizar todo tipo de operaciones especiales, tales como leasing, franquicias, renting, factoring, know y cualquier otra sobre todo tipo de cosas, bienes muebles, inmuebles y vehículos.

Constituir todo tipo de fianzas, ya sean propias o a favor de terceros, si bien limitadas a aquellas operaciones relacionadas con el objeto social.

E) Documentos: Firmar cuantos documentos públicos y privados hagan falta para el ejercicio de las anteriores facultades, incluso pólizas de crédito y pedir y retirar copias de esta escritura.

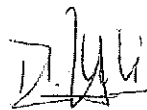
El citado señor aceptar el cargo para el que ha sido designado.

TERCERO: Facultar expresamente a la Presidenta del Consejo de Administración entrante Doña Matilde Virginia Tolón Sánchez, para que, pueda elevar a públicos los anteriores acuerdos, tanto los de la Junta como los del Consejo, y tramitar su inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo incluso subsanar y aclarar, mediante las oportunas escrituras públicas, las deficiencias formales o errores materiales que puedan producirse.

Y no habiendo ruegos ni preguntas, se levanta la Sesión por la Sra. Presidenta, tras redactar la presente Acta, que es

fiel reflejo de lo en ella tratado, y firmando de conformidad la totalidad de los asistentes, siendo las diecinueve horas y veinte minutos del dicho día cuatro de febrero de dos mil veinte.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el Vº.Bº. de la Presidenta del Consejo de Administración, en Benidorm, a cuatro de febrero de dos mil veinte.



Vº.Bº.

La Presidenta del Consejo de Administración
Dª. Matilde Virginia Tolón Sánchez.



La Secretaria del Consejo de Administración.
Dª. Mª. del Carmen Tolón Sánchez.

FA5751294



06/2019

NOTARIO



CONCUERDA fielmente con su original que, bajo el número indicado, obra en mi protocolo general corriente. Y yo, el Notario autorizante, expido copia para la compareciente, según interviene, en doce folios de papel exclusivo para documentos notariales, todos ellos de la misma serie que el presente. Están numerados en orden ascendente, siendo el presente el primero de los doce. Rubrico todos ellos y signo, firmo y sello el presente. En Alicante el mismo día de su otorgamiento. DOY FE.-----



Francisco Benítez

Registro Mercantil de Alicante
Avenida de Eusebio Sempere, 13 - 03003 ALICANTE/ALACANT

MARACAIBO SA

DOCUMENTO: 1/2020/4.853,0 **ASIENTO:** 351/1178 **DE FECHA:** 27/02/2020

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 4269

LIBRO : 0

FOLIO : 183

HOJA : A-19687

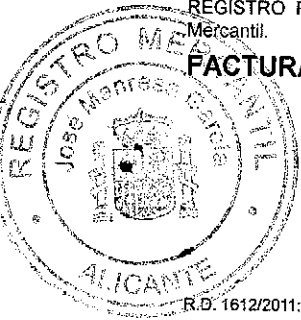
INSCRIP.: 18

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Índice Centralizado de Incapacitados ni en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL, conforme a lo dispuesto en el artículo 81 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

FACTURA: 11/2020/1803

ALICANTE/ALACANT , 5 de Marzo de 2020

EL REGISTRADOR



R.D. 1612/2011: Base: 168,0€ I.U.T. Nº Arancel: 24. Base S/C: Nº arancel: 1,13,20,21,23,24,25. Honorarios (Sin I.V.A.): 145,90

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Ref: Alcaldía 2019/REGING-14570
Asunto: Informe Ambiental PRI Hotel Benilux

Maracaibo Sa
Panama 5
03502 BENIDORM
Alicante

NOTIFICACIÓN

La Alcaldía tomó la resolución número 2171/2020 de fecha 16/06/2020 11:59:20 del siguiente tenor literal:

Vistos los informes emitidos por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de fecha 13 de enero de 2020, el Arquitecto Municipal de fecha 11 de junio de 2020 y la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos Municipal de fecha 12 de junio de 2020, así como el acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 11 de junio de 2020, en la que se acuerda: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL "HOTEL BENILUX", SITO EN AVENIDA PANAMA Nº 5-, del siguiente tenor literal:

"INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Título: Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la 2ª actualización de la Modificación Nº 01 "Incentivación Hotelera" (MAYO 2016) del PGMO 1990, en el Hotel "Benilux Park-".

Promotor: Ayuntamiento de Benidorm.

Autoridad Sustantiva: Ayuntamiento de Benidorm.

Órgano Ambiental/Territorial: Ayuntamiento de Benidorm.

Interesado: "MARACAIBO, S.A."

Localización: Benidorm (Alicante)

Nº. Expte. PL-10/2019

Antecedentes, objeto y justificación:

A iniciativa de la mercantil "MARACAIBO, S.A" con CIF Nº A-03028321 se ha presentado en fecha 23 de diciembre de 2019 (REGING-14570) instancia, a fin de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 1 / 8

ID DOCUMENTO: EVGQW0LOt2+4I6wy3QxoQE80LLs=
Verificación código: <https://sede.benidorm.org/verifica>



Territorial Estratégica, del Plan de Reforma Interior de mejora y ampliación del hotel "BENILUX PARK" sito en Avenida de Panamá Nº5 en Benidorm, para proceder a la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 10,00 metros útiles por habitación, pasando de 216 habitaciones del hotel actual a 199, con una disminución de 23, y un incremento aproximado de aprovechamiento de 676,80 m2u, en aplicación de la 2ª actualización de la Modificación Nº 01 "Incentivación Hotelera" (MAYO 2016) del PGM 1990 (BOP 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).

Consta el expediente de Documento Inicial Estratégico y borrador del Plan de Reforma Interior, como determinan los artículos 50.1 y 2, 40 y Anexos VII y VIII de la LOTUP.

Tras la entrada en vigor de la Ley 10/2015 de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana, que establece que el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental, en los tres supuestos del artículo 115 de la Ley, y constituida la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo, se acordó en la sesión ordinaria celebrada el pasado 28 de febrero de 2019, el inicio del expediente de evaluación ambiental, por el procedimiento simplificado, al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, a la vista de los informes emitidos por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 18 de diciembre de 2019, y Arquitecto Municipal de 10 de enero de 2020, y de la Asistencia Medioambiental Municipal – "Vielca Ingenieros S.A." de 14-05-2020/REGING-4523.

Nos encontramos con un instrumento de planeamiento que debe ser objeto de evaluación ambiental. De conformidad con el artículo 48.c) de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial es el que realiza el análisis técnico del expediente y formula la declaración ambiental y territorial estratégica. Este órgano es el Ayuntamiento en el supuesto primero del apartado c) del artículo 48 de la LOTUP, según redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, que establece:

"1.- En los instrumentos de planeamiento urbanístico que se afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definitiva en la presente ley."

Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente consiste en un Plan General, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP nº 279 de 05-10-1990). Dicho planeamiento no fue sometido en su totalidad a evaluación ambiental.

Normativa aplicable:

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (artículo 45 y ss).

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 2 / 8



El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 21.1 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Procedimiento:

La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo fue constituida por Decreto del Alcalde Nº 491/2016 de 28 de enero de 2016, en el mismo se regula las atribuciones, composición y funcionamiento de la misma.

En la sesión de la Comisión de Evaluación Ambiental celebrada el pasado 28 de febrero de 2019, en su punto "2.8." del orden del día, a la vista del informe emitido por el Arquitecto Municipal y ponente de la misma se acordó el inicio del expediente de evaluación ambiental de referencia, por el procedimiento simplificado al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Evacuados los informes preceptivos, el expediente se eleva a resolución de la próxima Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, a fin de la emisión de informe ambiental favorable, y posterior tramitación reglamentaria de conformidad con lo establecido en el artículo 51.7 de la Ley 5/2015, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que establece:

"7. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa."

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

Consultas:

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de 11 de junio de 2020, en sus apartados "UNDÉCIMO" y "DUODÉCIMO", concluye:

" UNDECIMO. Respecto a los organismos supra sectoriales, en la EATE tramitada con anterioridad se justificó el cumplimiento de las condiciones ambientales y otros riegos naturales en el ámbito o elementos naturales o patrimoniales a contemplar, como se justifica en el informe adjunto de 30/01/2020 de la Asistencia Técnica Municipal para su evaluación, con las siguientes conclusiones:

a. Corroborar la no afección de las normativas sectoriales

b. Al no tratarse de edificación de nueva planta no son de aplicación las previsiones del Art.20 del PATRICOVA, salvo que la ampliación las contemple, incorporándose a las ordenanzas del PRI.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 3 / 8



c. No obstante, en la tramitación Urbanística del PRI se estudiará por el Ayuntamiento las mejoras en la red de pluviales susceptibles de ser mejoradas, definiéndose un área de actuación coherente, y en su caso establecimiento en el Convenio Urbanístico de una cláusula que recogiese esta obligación a cargo de la parcela hotelera.

DUODECIMO. En cuanto a la tramitación y respecto al artículo 51.1 de la LOTUP, que remite al 49.1. respecto a las consultas previas, hay que estar a lo dispuesto en el 49 bis.3. b., introducido en la modificación de la LOTUP (1/2019), ya que:

3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.
b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares
c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen.

En el caso de los PRI hoteleros en suelo urbano, han puesto de manifiesto los informes de viabilidad y sostenibilidad económica, la escasa repercusión tanto sobre el incremento poblacional, como la necesidad de refuerzo de infraestructuras, habiendo quedado demostrado que el aumento de eficiencia en las redes de servicios urbanos es superior a los aumentos de las demandas de recursos (agua, electricidad, conectividad etc.), una fortaleza demostrada del modelo urbano de Benidorm, derivando a la fase urbanística las mejoras que se van introduciendo respecto al riesgo de inundación, clave en la resiliencia urbana ante el cambio climático."

Órgano competente:

El órgano competente (órgano ambiental y territorial) en el Ayuntamiento de Benidorm para emitir el informe Ambiental y Territorial Estratégico a que se refiere el artículo 51.2.b) de la Ley 5/2015, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), es el Alcalde-Presidente, conforme a la cláusula residual conferida en el artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en concordancia con lo que establece el artículo 48.c) de la LOTUP, en su redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que lo atribuye al ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental.

Análisis Ambiental:

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 11 de junio 2020, en relación al Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan de Reforma Interior de referencia, en el que se analizan los objetivos de la planificación y la descripción de la problemática sobre la que se actúa, del que se extrae lo siguiente:

Se acompaña del pertinente Documento Inicial Estratégico, como determina el Art.50.1 de la LOTUP en sus primeros tres apartados: a), b) y c):

1. OBJETIVOS. Renovación y ampliación de la instalación mejorando su categoría. Incremento del suelo dotacional.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 4 / 8



2. ALCANCE, AMBITO Y ALTERNATIVAS. Mejora y renovación urbana, en una instalación hotelera, pero dentro de una estrategia de rehabilitación urbana integral contenida en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N°01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016). La alternativa de no realizar la actuación es desfavorable para el medio ambiente.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN. Una vez tramitado ambiental y urbanísticamente, mediante las pertinentes autorizaciones administrativas, proceder a realizar las obras necesarias y las cesiones dotacionales, recogidas en el pertinente convenio urbanístico con el Ayuntamiento.

Respecto al análisis ambiental y territorial como determina el Art.50.1 de la LOTUP en sus tres últimos apartados: d), e) f):

1. DIAGNOSTICO DEL MEDIO AMBIENTE. En esta parte del casco urbano construido con la tipología de edificación abierta no existen problemas medio-ambientales importantes, salvo los dimanantes de la edad de la edificación promedio que se acerca al medio siglo de antigüedad, y la degradación de la imagen urbana de los zócalos comerciales, problemática sobre la que se pretende incidir con esta actuación. No existen riesgos naturales específicos que le afecten. No existe riesgo de inundación, teniendo en cuenta los Art.20 y 24 del PATRICOVA.
2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL CAMBIO CLIMATICO. Todos los efectos serán favorables ya que el incremento del suelo dotacional es básico para mejorar las condiciones del entorno urbano, en especial de un área de densidad media-baja, como se ha desarrollado profusamente en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N°01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016).
3. INCARDINACION EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA CV. El documento es plenamente coherente con la D3, D24, D36, D51, D65, D78 además de recoger las directrices generales para el Área Funcional de la Marina Baixa. La vigente 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N°01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016) integra la aplicación del Decreto Hotelero 75/2015, no existiendo afección a otros instrumentos de rango jerárquico superior, se adapta a lo que determina el PATIVEL.

Respecto al análisis ambiental y territorial como determina el Art.50.2 de la LOTUP en sus primeros cuatro apartados: a), b), c) y d):

1. MOTIVACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO, dada la mínima, pero favorable afección al medio ambiente, al tratarse de un ámbito de suelo urbano consolidado.
2. EL RESUMEN DE MOTIVOS DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA es mejor la alternativa de actuar mediante PRI que no actuar, permitiendo el envejecimiento y la obsolescencia de la planta hotelera, o actuar sin PRI, que no permitiría renovar la instalación o ampliarla con menor tamaño, y además se perdería el interés público de la actuación, el incremento del suelo dotacional.
3. MEDIDAS PARA COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. Se contienen profusamente desarrollados en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N°01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016).
4. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. El Ayuntamiento con la tramitación del Plan y el Convenio a él aparejado, en los diferentes hitos de la disciplina urbanística, con las autorizaciones de licencia ambiental y de edificación, velará por el cumplimiento y aplicación de sus determinaciones, y de manera indirecta con la aplicación de CTE, se implementarán las Directrices Europeas en materia de ahorro y eficiencia energéticas.

Respecto al paisaje, se justificó ampliamente en la Mod 01, y se desarrollará acompañando al documento definitivo del PRI, de un estudio de integración paisajística en la tramitación urbanística, que justificará la no afección al paisaje urbano de Benidorm y su total integración, dada la particularidad de su "skyline", y

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 5 / 8



que, con esta actuación, introduciendo nuevos materiales en la rehabilitación que contribuirá a su mejora.

Respecto al Artículo 40.5 de la LOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, aunque no sería estrictamente necesarios ya que están profusamente recogidos en la mecánica establecida en la propia Modificación Puntual del Plan General N° 01, como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, en la actualización de la misma (MAYO 2.016) se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del borrador del PRI deberá adaptarse a este documento. Por ello se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI.

Resumen ANEXOS VII y VIII DE LA LOTUP:

1. No es un Plan para establecer un marco para otros proyectos o actividades
2. No es un Plan que influya en otros planes.
3. Promueve el desarrollo sostenible al aumentar las dotaciones públicas.
4. Se trata de una modificación menor de un Plan Urbanístico de carácter pormenorizado.
5. No tendrá repercusión sobre aspectos medioambientales su aplicación.
6. Las características medioambientales de la zona de ordenación no se verán alteradas Será irrelevante su impacto en el cambio climático durante la vigencia del mismo
7. No tendrá implicación alguna sobre espacios naturales o especies protegidas.
8. El cumplimiento de la legislación vigente con el PRI cumplirá con los objetivos de las normativas medioambientales, como pudieran ser los contenidos en la Ley 7/2015.
9. Serán irrelevantes los efectos sobre el medio ambiente, el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores.
10. No tendrá incidencia la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
11. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo, se recogen en Art. 36, 63 y anexo IV (LOTUP) cuyo cumplimiento se recogerá en el PRI.
12. Los motivos de la selección de las alternativas contempladas se encuentran en la Memoria Justificativa del Documento Inicial Estratégico.
13. Se informará como determina el artículo 56.3 de la LOTUP cuatrienalmente de la aplicación del PRI, al tratarse de un Plan Municipal.

Respecto a los organismos supra sectoriales, en la EATE tramitada con anterioridad se justificó el cumplimiento de las condiciones ambientales y otros riesgos naturales en el ámbito o elementos naturales o patrimoniales a contemplar, como se justifica en el informe adjunto de 30/01/2020 de la Asistencia Técnica Municipal para su evaluación, con las siguientes conclusiones:

- a) Corroborar la no afección de las normativas sectoriales
- b) Al no tratarse de edificación de nueva planta no son de aplicación las previsiones del Art.20 del PATRICOVA, salvo que la ampliación las contemple, incorporándose a las ordenanzas del PRI.
- c) No obstante, en la tramitación Urbanística del PRI se estudiará por el Ayuntamiento las mejoras en la red de pluviales susceptibles de ser mejoradas, definiéndose un área de actuación coherente, y en su caso establecimiento en el Convenio Urbanístico de una cláusula que recogiese esta obligación a cargo de la parcela hotelera.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 6 / 8





CONCLUSION: Se propone elevar a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, el presente expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, según establece el artículo 51 de la LOTUP de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, el Plan de Reforma Interior de renovación y mejora del hotel "BENILUX PARK" sito Avenida de Panamá Nº5, de Benidorm, ya que no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, habiendo tenido en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Plan no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, emitiendo INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

Resolución:

"Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, y Ponente de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, de fecha 11 de junio de 2020, en los que se analiza el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL HOTEL "BENILUX PARK", de conformidad con lo previsto en los artículos 51, 57 y concordantes de la LOTUP, y considerando, de acuerdo con los criterios de su Anexos VII y VIII, que la propuesta no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, por su limitado contenido no tiene incidencia significativa sobre el modelo territorial vigente en el municipio y que no hay afección medioambiental ni paisajística en la alternativa de la ordenación propuesta, por la presente, en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente en materia de régimen local, esta Alcaldía **RESUELVE** :

PRIMERO: Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico **FAVORABLE** en el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº 01 "INCENTIVACIÓN HOTELERA" (MAYO 2016), del PGMO 1990, en el Hotel "BENILUX PARK" sito en la Avenida Panamá número 5 de Benidorm, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la Ley 5/2015, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

SEGUNDO: Durante la tramitación urbanística del Plan de Reforma Interior se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Durante la tramitación urbanística del PRI deberá incorporarse a su Documentación integrante un Estudio de Integración Paisajística en el que se justifique que la aprobación del PRI no tendrá efectos negativos sobre el paisaje circundante, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para ello, todo ello de acuerdo con lo indicado en el Apartado A.3.3. Documentación técnica necesaria de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación hotelera" (Actualización Febrero 2015) y en el Artículo 40 de la LOTUP.

2. Durante la tramitación urbanística del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza el "Hotel BENILUX

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 7 / 8

PARK" que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.

3.Respecto al Artículo 40.5 de la LOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, aunque no sería estrictamente necesarios ya que están profusamente recogidos en la mecánica establecida en la propia Modificación Puntual del Plan General N° 01, como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, en la actualización de la misma (MAYO 2.016) se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del borrador del PRI deberá adaptarse a este documento. Por ello se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI.

TERCERO : De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 de la LOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

CUARTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 *in fine* de la LOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

QUINTO: Notificar esta resolución a los interesados que aparezcan en el expediente ambiental de esta actuación, incluyendo esta resolución en la documentación de planeamiento urbanístico.

SEXTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 *in fine* de la LOTUP, publicar esta resolución en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana."

De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 de la LOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes .

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	17-06-2020 12:04:04

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 – 03501 Benidorm (ALICANTE)

Tlf: 96 681 54 00 – Fax: 96 586 39 44

Página: 8 / 8



Ajuntament de Benidorm

Informació pública de l'aprovació de l'informe ambiental i territorial estratègic del pla de reforma interior de l'hotel Benilux, situat a l'avinguda de Panamà número 5.
[2020/4947]

En compliment del que es disposa en l'article 51.7 de la Llei 5/2015, de 25 de juliol de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, i en compliment del Decret de l'Alcaldia núm. 4712/2017, de data 6 de novembre de 2017, es procedix a la publicació de la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic favorable en el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica del pla de reforma interior Hotel Benilux Park, situat en l'avinguda Panamà núm. 5. L'informe ambiental i territorial estratègic està inserit en la pàgina web: www.benidorm.org.

A iniciativa de la mercantil «Maracaibo, S.A» amb CIF núm. A-03028321 s'ha presentat en data 23 de desembre de 2019 (REGING-14570) instància, a fi d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica, del pla de reforma interior de millora i ampliació de l'hotel «Benilux Park» situat en l'avinguda de Panamà núm. 5 a Benidorm, per a procedir a l'elevació de la categoria de la instal·lació a 4 estrelles, ampliant la grandària de les habitacions fins a un màxim de 10,00 metres útils per habitació, passant de 216 habitacions de l'hotel actual a 199, amb una disminució de 23, i un increment aproximat d'aprofitament de 676,80 m²u, en aplicació de la 2a actualització de la Modificació núm. 01 «Incentivació Hoteleria» (MAIG 2016) del PGMO 1990 (BOP núm. 170 de 05-09-17), possibilitant una operació de renovació urbana, ampliant la grandària de les habitacions i espais comuns, previ reequilibri dotacional segons estableix l'article 63.3 de la Llei 5/2014 de 25 de juliol de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Vist l'informe emés per l'Arquitecte Municipal, i Ponent de la Comissió d'avaluació ambiental i territorial estratègica de Plans i Programes, de data 11 de juny de 2020, en els quals s'analitza el Document Inicial Estratègic de l'Hotel «Benilux Park», de conformitat amb el que es preveu en els articles 51, 57 i concordants de la LOTUP, i considerant, d'acord amb els criteris dels seus annexos VII i VIII, que la proposta no té incidència significativa en el model territorial vigent en el municipi, no produeix increment significatiu en el consum de recursos; no modifica els objectius de qualitat en relació amb la gestió urbanística pel que, pel seu limitat contingut no té incidència significativa sobre el model territorial vigent en el municipi i que no hi ha afecció mediana ambiental ni paisatgística en l'alternativa de l'ordenació proposada, per la present, en virtut de les atribucions conferides per la legislació vigent en matèria de règim local, esta Alcaldia resol:

Primer

Emitre informe ambiental i territorial estratègic favorable en el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica pla de reforma interior (PRI) per a l'aplicació de la 2a Actualització de la Modificació puntual del Pla General núm. 01 «Incentivació Hoteleria» (MAIG 2016), del PGMO 1990, a l'Hotel «Benilux Park» situat en l'avinguda Panamà número 5 de Benidorm, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, conforme als criteris establits en l'annex VIII de la Llei 5/2015, de 25 de juliol de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP), corresponent continuar la tramitació conforme amb el capítol III del títol III del llibre I de la LOTUP, o a la legislació sectorial corresponent.

Segon

Durant la tramitació urbanística del pla de reforma interior s'hauran de tindre en compte les següents

1. Durant la tramitació urbanística del PRI haurà d'incorporar-se a la seua Documentació integrant un estudi d'integració paisatgística en el qual es justifique que l'aprovació del PRI no tindrà efectes negatius sobre el paisatge circumdant, i si escau, es definisquen les mesures preventives i/o correctores necessàries per a açò, tot això d'acord amb el que indica l'apartat A.3.3. Documentació tècnica necessària de la

Ayuntamiento de Benidorm

Información pública de la aprobación del informe ambiental y territorial estratégico del plan de reforma interior del hotel Benilux, sito en la avenida de Panamá, número 5.
[2020/4947]

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51.7 de la Ley 5/2015, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, y en cumplimiento del Decreto de la Alcaldia núm. 4712/2017 de fecha 6 de noviembre de 2017, se procede a la publicación de la resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan de Reforma Interior Hotel Benilux Park, sito en Avenida Panamá núm. 5. El Informe Ambiental y Territorial Estratégico se halla inserto en la página web: www.benidorm.org.

A iniciativa de la mercantil Maracaibo, SA con CIF A-03028321 se ha presentado en fecha 23 de diciembre de 2019 (REGING-14570) instancia, a fin de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, del Plan de Reforma Interior de mejora y ampliación del hotel Benilux Park sito en Avenida de Panamá núm. 5 en Benidorm, para proceder a la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 10,00 metros útiles por habitación, pasando de 216 habitaciones del hotel actual a 199, con una disminución de 23, y un incremento aproximado de aprovechamiento de 676,80 m²u, en aplicación de la 2ª actualización de la Modificación núm. 01 «Incentivación Hoteleria» (mayo 2016) del PGMO 1990 (BOP núm. 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).

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, y Ponente de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, de fecha 11 de junio de 2020, en los que se analiza el Documento Inicial Estratégico del Hotel Benilux Park, de conformidad con lo previsto en los artículos 51, 57 y concordantes de la LOTUP, y considerando, de acuerdo con los criterios de su Anexos VII y VIII, que la propuesta no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, por su limitado contenido no tiene incidencia significativa sobre el modelo territorial vigente en el municipio y que no hay afeción medioambiental ni paisajística en la alternativa de la ordenación propuesta, por la presente, en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente en materia de régimen local, esta Alcaldia resuelve:

Primero

Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General núm. 1 «Incentivación Hoteleria» (mayo 2016), del PGMO 1990, en el Hotel «BENILUX PARK» sito en la Avenida Panamá número 5 de Benidorm, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII de la Ley 5/2015, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

Segundo

Durante la tramitación urbanística del Plan de Reforma Interior se deberán tener en cuenta las siguientes

1. Durante la tramitación urbanística del PRI deberá incorporarse a su Documentación integrante un Estudio de Integración Paisajística en el que se justifique que la aprobación del PRI no tendrá efectos negativos sobre el paisaje circundante, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para ello, todo ello de acuerdo



Modificació Puntual del Pla General núm. 01 «Incentivació hotelera» (Actualització Febrer 2015) i en l'article 40 de la LOTUP.

2. Durant la tramitació urbanística del PRI s'estudiarà per l'Àrea d'Enginyeria de l'Ajuntament de Benidorm les possibles millores en la xarxa de pluvials de l'àrea en la qual es localitza el «Hotel BENILUX PARK» que minoren la incidència del risc d'inundació en la zona definint-se per a això una àrea d'actuació coherent per a, si és procedent, establir en el corresponent Conveni Urbanístic una clàusula que reculla l'obligació de l'execució a costa de la parcel·la hotelera d'estes millores.

3. Respecte a l'article 40.5 de la LOTUP, l'estudi de viabilitat econòmica i memòria de sostenibilitat econòmica, encara que no seria estrictament necessaris, ja que estan profusament recollits en la mecànica establida en la mateixa modificació puntual del pla general núm. 01, com queda allí reflectit no suposen cap càrrega econòmica per a les arques públiques, en l'actualització de la mateixa (MAIG 2016) s'ha incorporat este informe i aplicat les seues indicacions. És per això que la documentació de l'esborrany del PRI haurà d'adaptar-se a este document. Per això s'emetrà informe de l'Assistència Tècnica Municipal en la fase urbanística d'exposició pública i informes del PRI.

Tercer

De conformitat amb el que es preveu en l'article 51.7 de la LOTUP, contra la present resolució, per no ser un acte definitiu en via administrativa, no és possible interposar-hi cap recurs, sense perjudici dels que, si escau, siguen procedents en via judicial contenciós-administrativa enfront de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudici dels que siguen procedents en via administrativa contra l'acte, si s'escau, d'aprovació del pla o programa; la qual cosa no és inconvenient perquè puguen utilitzar-se els mitjans de defensa que en el seu dret estimen pertinents.

Quart

De conformitat amb el que es preveu en l'article 51.7 *in fine* de la LOTUP, l'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'haguera procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació.

Cinqué

Notificar esta resolució als interessats que apareguen en l'expedient ambiental d'esta actuació, incloent-hi esta resolució en la documentació de planejament urbanístic.

Sisè

De conformitat amb el que es preveu en l'article 51.7 *in fine* de la LOTUP, publicar esta resolució en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Benidorm, 17 de juny de 2020.— La regidora delegada d'Urbanisme: Lourdes Caselles Doménech.

con lo indicado en el Apartado A.3.3. Documentación técnica necesaria de la Modificación Puntual del Plan General núm. 01 «Incentivación hotelera» (Actualización febrero 2015) y en el Artículo 40 de la LOTUP.

2. Durante la tramitación urbanística del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza el Hotel Benilux Park Que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.

3. Respecto al Artículo 40.5 de la LOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, aunque no sería estrictamente necesarios ya que están profusamente recogidos en la mecánica establecida en la propia Modificación Puntual del Plan General núm. 01, como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, en la actualización de la misma (mayo 2.016) se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del borrador del PRI deberá adaptarse a este documento. Por ello se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI.

Tercero

De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 de la LOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Cuarto

De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 *in fine* de la LOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Quinto

Notificar esta resolución a los interesados que aparezcan en el expediente ambiental de esta actuación, incluyendo esta resolución en la documentación de planeamiento urbanístico.

Sexto

De conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 *in fine* de la LOTUP, publicar esta resolución en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Benidorm, 17 de junio de 2020.— La concejal-delegada de Urbanismo: Lourdes Caselles Domenech.