



MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

En la Casa Consistorial de Benidorm, a catorce de junio de dos mil veintiuno.

REUNIDOS

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

Y de otra, **D. MIGUEL ANGEL MAYOR CANO**, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº -----, vecino de -----, con domicilio en -----, en nombre y representación en calidad de Administrador solidario de la mercantil "**ONA SOL, S.L.**", con domicilio social en -----, con C.I.F. nº -----, según escritura de nombramiento de administrador y modificación de estatutos otorgada por el Notario de Benidorm D^a. María José Quesada Callejón el 12 de febrero de 2015, al número 93 de su protocolo. Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Benidorm D. José Luis Ruiz Mesa el 8 de mayo de 1990, al número 1567 de su protocolo, y adaptada mediante escritura autorizada por el Notario de Benidorm D. José Antonio Pérez Ramos el día 7 de junio de 1996, al número 978 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1457 genera, folio 147, hoja número-A-927, inscripción 4^a.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse y,

EXPONEN

I.- Que "ONA SOL, S.L.U." es propietaria de la parcela recayente a la Avenida Estocolmo, Calle Berlín, Calle Manila y Calle Sierra Dorada de Benidorm, donde se ubica actualmente el hotel "PORT BENIDORM", y ocupa la finca registral número 6732 (CRU: 0302000003613) del Registro de la Propiedad Número 2 de Benidorm, cuya nota simple se adjunta a este acta, y cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN: "URBANA: EDIFICIO DESTINADO A HOTEL denominado HOTEL LOS DALMATAS, hoy denominado "HOTEL PORT BENIDORM", que ocupa una extensión de dos mil setecientos sesenta y ocho metros setenta y un decímetros cuadrados, quedando el resto del solar destinado a zonas ajardinadas, aparcamientos, piscinas e instalaciones complementarias, en término de Benidorm (Alicante), partida de Racó o Rincón de Loix, Pino y Curt, hoy Avenida de Estocolmo, número cuatro.- Consta de veintitrés plantas altas, a saber: Planta de sótano: En dicha planta se encuentran ubicadas la sala de máquinas, caldera de agua caliente y calefacción, caldera de vapor, maquinaria de aire acondicionado, grupos de presión, filtros de piscina y sistema de tratamiento de aguas. Taller de los servicios técnicos, lavandería y lencería, cuadro general de alumbrado y fuerza, grupo electrónico, aseos para el



personal, con una superficie construida de cuatrocientos treinta y cinco metros y doce decímetros cuadrados.- Planta baja: Consta de hall de entrada, recepción, conserjería, central de teléfonos, salón número uno, salón número dos, bar inglés, oficinas, despacho dirección, economato, bodega, cámaras frigoríficas, bar cafetería, calle, tiendas, cuatro locales, patio de servicios, vestuarios generales de personas y aseos, vivienda del Director, aseos para clientes y personal con una superficie de construida de mil setecientos sesenta y ocho metros y un decímetros cuadrados.- Planta Primera general: Consta de cocina, personal y clientes, repostería, cafetería, bar restaurante, comedor clientes, salón polivalente, comedor de personal, cámaras frigoríficas de día, aseos clientes y de personal. Superficie construida de mil cuatrocientos cincuenta y tres metros sesenta y dos decímetros cuadrados. Entreplanta: Totalmente diáfana y dedicada exclusivamente a red de distribución, de instalaciones generales del Hotel. Planta Primera de habitaciones, consta de gimnasio y 10 habitaciones, nueve de las cuales serán de tipo adaptado. Planta Segunda a Dieciocho de habitaciones, consta cada una de ellas de 16 habitaciones y un office. La superficie por planta es de quinientos treinta y ocho metros, sesenta y siete decímetros cuadrados. Planta ático: Terraza de cubierta y casetón de ascensores principales, montacargas y montaplatos. La superficie construida es de noventa y cuatro metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados. Se halla construido sobre una parcela de terreno sita en término de Benidorm, conocida con los nombres de Racó o Rincón de Loix, Pino y Curt de una superficie de ocho mil ochenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados (según reciente medición ocho mil noventa y un metros cuadrados), que linda: Norte, en línea de noventa y un metros y sesenta y cuatro centímetros, con la calle de Berlín; Sur, en línea de ciento catorce metros y sesenta y un centímetros, con Hotel Mont-Park y complejo; Este, en línea de ochenta y siete metros y cuarenta y siete centímetros, con Parque Loix; y Oeste, en línea de ochenta y siete metros y cuarenta y siete centímetros, con la calle Estocolmo.”

TITULO: Le pertenece en virtud de escritura de aumento de capital otorgada ante el Notario de Benidorm, D. Luis María Sánchez Bernal, en fecha 27 de enero de 2014, al número 98 de su protocolo.

INSCRIPCION: En el Registro de la Propiedad Nº 2 de Benidorm, al tomo 744, libro 258, folio 13, finca registral número 6732.

REFERENCIA CATASTRAL: 2389501YH5629S0001SH.

SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO: Suelo urbano en zona de calificación pormenorizada para Edificación Abierta, grado 2, nivel de uso b (clave EA-2b)

II.- Que la mercantil “ONA SOL, S.L.” tiene previsto realizar obras de mejora y ampliación del hotel “PORT BENIDORM” sito en Avenida Estocolmo nº 4 en Benidorm, para proceder a la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas superior, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, pasando de 281 habitaciones del hotel actual a un incremento de 119 de nueva planta (400 en total), y un incremento aproximado de aprovechamiento de 2.564,69 m²u, en aplicación de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera” (MAYO 2016), de la normativa pormenorizada del Plan General 1990, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 31 de julio de 2017 y publicada en el BOP de la Provincia de



Alicante nº 170 de 05-09-17, posibilitando una operación de renovación urbana, ampliando el tamaño de las habitaciones y espacios comunes, previo reequilibrio dotacional conforme establece el artículo 63.3 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

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

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

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

VI.- La cesión de la banda de retranqueos prevista en la Modificación Puntual Nº 1 del P.G.M.O., contempla la afección completa, es decir, subsuelo, suelo y vuelo, obligatoria esta última, como dotación viaria de 2 metros de retranqueos, pudiendo ser diferida respecto al subsuelo únicamente en rehabilitación y/o ampliaciones de hoteles existentes, en el supuesto de que esté materialmente ocupado y no sea técnicamente posible por hacer inviable económica y/o funcionalmente conveniente su incorporación al dominio público, y en cuyo caso, se 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.a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o norma que la sustituya.

Se adjuntan a la presente acta, planos georreferenciados de definición geométrica de parcela y de la franja de retranqueos, PLANO Nº 1.- PLANO GEORREFERENCIADO; PLANO Nº 2. SUPERFICIE DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS DEL PORT BENIDORM Y RESTO DE LA PARCELA SOBRE PLANO DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO; aportados por "ONA SOL, S.L.", y aceptados por el Departamento Municipal de Topografía

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



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

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

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

- 1.-CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO = COEFICIENTE 1
 - 2.-CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO= COEFICIENTE 25.
 - 3.- CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO = COEFICIENTE 950.
 - 4.- CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO) = ACTUALIZACION IPC /1,25.
- A.3.9.-MATRIZ RESUMEN COEFICIENTES

MATRIZ DE COEFICIENTES 2ª ACTUALIZACION MOD Nº 1 PGMO 1990 MAYO 2016	
CONCEPTO	COEFICIENTES CORRECTORES
CESION COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS	1
CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	0,5
CESION SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	0,5
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO	1
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO	950
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO	25
CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO)	ACTUALIZACION IPC / 1,25

VIII.- Conforme establece la cláusula primera del Convenio Urbanístico a suscribir con “ONA SOL, S.L.”, una vez aprobado definitivamente y firme el PRI, y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el incremento de superficie establecido en el PRI, la mercantil “ONA SOL, S.L.”, deberá haber formalizado previamente la cesión al Ayuntamiento de la titularidad de la superficie de cesión total del suelo, subsuelo y vuelo de la franja de retranqueo establecida en el PRI recayente a la Avenida Estocolmo y Calle Berlín.

IX.- Que la mercantil “ONA SOL, S.L.”, a fin de materializar la cesión del suelo dotacional necesario en el PRI en la propia parcela del hotel “PORT BENDIORM”, procede en este acto a ceder en este acto al Ayuntamiento de Benidorm la superficie conforme al PLANO Nº 1 adjunto, cuya geometría superpuesta sobre el plano del proyecto constructivo presentado por “ONA SOL, S.L.”, constituye el PLANO Nº 2, asimismo aceptado por el Departamento Municipal de Topografía, que se adjunta a esta acta.



- CESION COMPLETA Y TOTAL DE SUELO, SUBSUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, que da una superficie total de 320,52 m² de su propiedad, recayente a la Avenida Estocolmo y Calle Berlín.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA: D. MIGUEL ANGEL MAYOR CANO en nombre y representación de la mercantil "ONA SOL, S.L.", cede al Ayuntamiento de Benidorm, el pleno dominio de la siguiente superficie a segregar de la finca descrita en el expositivo "I" anterior, y cuya concreta localización aparece grafiada en los PLANOS Nº 1 y 2, suscritos por los intervinientes que se adjunta a este acta:

- CESION COMPLETA Y TOTAL DE SUELO, SUBSUELO Y VUELO, DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, que da una superficie total de 320,52 m² de su propiedad, recayente a la Avenida Estocolmo y Calle Berlín, con las que enfrenta el Hotel PORT BENIDORM.

SEGUNDA: La presente cesión de superficie se efectúa con carácter gratuito y en concepto de libre de cargas y gravámenes, renunciando la mercantil cedente a cualquier tipo de indemnización o valor expropiatorio para el momento en que deba entregarse la posesión al Ayuntamiento de Benidorm, una vez ejecutadas las obras de reforma y ampliación del Hotel PORT BENIDORM.

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

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

QUINTA: La superficie de cesión, a la fecha de suscripción de la presente acta es el correspondiente a la aplicación de los cálculos contenidos en la *2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016)* (Pág. 20 y 21 de la Memoria Justificativa) o actualización que la sustituya, según se recoge en el PRI, siendo la superficie de cesión de la franja de 2 metros de 320,52 m² y aplicando los coeficientes correctores de la cesión de (suelo / subsuelo / vuelo) de 1 de la Tabla A.3.9., por o que se hace efectiva en esa franja de retranqueos la superficie de cesión de (suelo / subsuelo / vuelo) de 320,52 m².

SEXTA: De conformidad con el apartado A.3.8. de la referida *2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016)* que regula la adquisición de suelo dotacional y cesiones anticipadas en el tiempo al Patrimonio Municipal de Suelo, es de aplicación el procedimiento de incentivación mejorando el Valor Unitario de Suelo mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la



formalización del acta y la efectiva aprobación del PRI que asume esta carga dotacional, que será como mínimo 1,25 si continúa la tendencia negativa de este índice.

SÉPTIMA: D. MIGUEL ANGEL MAYOR CANO en nombre y representación de la mercantil “ONA SOL, S.L.”, se obliga a realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad Número 2 de Benidorm.

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

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

DÉCIMA: En la franja de superficie de cesión recayente a la Calle Estocolmo se hallan plantadas cuatro palmeras de la variedad “phoenix dactylifera”, de aproximadamente siete metros de altura de tronco cada una de ellas, que con motivo de la cesión pasan a ser patrimonio municipal. No obstante, la mercantil cedente acepta hacerse cargo de las labores ordinarias de riego, poda y tratamiento fitosanitario de las cuatro palmeras, bajo la supervisión del Ingeniero Técnico Agrónomo municipal. Cualquier otra actuación que exceda de las anteriores corresponderá al Ayuntamiento de Benidorm.

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

EL ALCALDE

Antonio Pérez Pérez

EL SECRETARIO

Esteban Capdepón Fernández

“ONA SOL, S.L.”

Miguel Angel Mayor Cano