



MERCEDES
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

En la Casa Consistorial de Benidorm, a tres 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^a. JOSEFA MARÍA INMACULADA DEVESA MARTÍNEZ**, mayor de edad, provista de D.N.I. número -----, vecina de -----, con domicilio en-----, actuando en nombre y representación en calidad de Administradora Solidaria de la mercantil "**HOTELES DEVESA, S.L.U.**", según Escritura de Revocación y Nombramiento de Cargos, otorgada por el Notario de Benidorm D. Juan Antonio Martín Carvajal el 23 de mayo de 2012, al número 338 de su protocolo. Con domicilio social en -----, -----, con C.I.F. Nº-----. Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 3.047I, folio 219, hoja número-A-6.161, inscripción 20^a.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse y,

EXPONEN

I.- Que "**HOTELES DEVESA, S.L.U.**" es propietaria de la parcela recayente a las Avenidas Racharell, República Argentina y Puerto Rico de Benidorm, donde se ubica actualmente el hotel "**POSEIDÓN PLAYA**", y ocupa la finca registral número 45127 del Registro de la Propiedad Número 1 de Benidorm, cuya nota simple se adjunta a este acta, y cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN: "*EDIFICIO destinado a Hotel de dos estrellas, denominado Hotel Sol Garzas, y en la actualidad HOTEL POSEIDON PLAYA, que ocupa una extensión de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN metros cuadrados, quedando el resto del solar destinado a zonas ajardinadas, aparcamientos, piscinas e instalaciones complementarias. Consta de veintiuna plantas, a saber: planta de sótano, con una superficie construida, excluidos los aljibes, de NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO metros, NOVENTA Y CINCO decímetros cuadrados, distinguiéndose en ella, dos zonas, una destinada a personal del hotel con dormitorios y aseos independientes para ambos sexos, y la otra a servicios generales del edificio, es decir, sala de calderas, transformadores y contadores eléctricos, depósito de fuel-oil, almacenes, grupos de hidropresión y descalcificación, aljibes y servicios. Planta de semisótano, con una superficie construida de MIL SEISCIENTOS NUEVE metros, OCHENTA decímetros cuadrados, y comprende: comedor, club de servicio de bar, aseos de clientes, cocina con los servicios correspondientes a la misma, cámaras y antecámaras frigoríficas, cafetín, lavandería, lencería,*



comedor y estar del personal y economato. Planta baja, con una superficie construida de MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN metros cuadrados, que comprende: amplio hall de acceso en el que se sitúan la recepción, dirección, oficinas y central telefónica, tienda, peluquería y nurserie, salón social con bar y sala de televisión, las cuales tienen salida a amplia terraza exterior, dormitorios para guías y alto personal y, frente a ellos, el apartamento del Director del Hotel. Diecisiete plantas de pisos, todas iguales entre sí, con una superficie construida, cada una, incluidas las terrazas, de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO metros, SETENTA decímetros cuadrados; en cada una de ellas se han distribuido dieciocho habitaciones dobles con baño completo, todas iguales, excepto las dos de esquina que son algo mayores, y disponen de una pequeña zona de estar, y todas con terraza cubierta individual a la fachada principal; son pues, en total, trescientas seis habitaciones, todas exteriores, con capacidad para seiscientos doce camas. Planta de desvíos, exenta sin cerramientos, siendo su función principal la de que se ordenan en ella las conducciones de las plantas superiores, sirviendo también como cámara aislante entre las plantas destinadas a dormitorios de clientes -zona noche- y las plantas inferiores -zona día-: en superficie cubierta es también de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO metros, SETENTA decímetros cuadrados. Comunicaciones verticales. Está dotada de una batería de cuatro ascensores rápidos de subida y bajada, y una escalera noble, complementándose con escalera y ascensor de servicio. El edificio se halla dotado de los adecuado servicios e instalaciones de agua, electricidad y saneamiento, destinándose la superficie del solar no ocupada por la edificación, que se ha dicho, a zonas de jardín, aparcamiento, piscina e instalaciones complementarias. -----

Se halla construido sobre una parcela de terreno en la partida de Rachadell, del término de Benidorm, con frente a la Avenida de la Armada Española, que mide ONCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN metros cuadrados, que forman una única manzana, con los siguientes Linderos: al Norte, con la Avenida República Argentina; al Sur, con el ensanche de la Avenida de la Armada Española, y con la Avenida Puerto Rico; al Este, Avenida Racharell; y al Oeste, Avenida Puerto Rico. –“

TITULO: Adquirida por en virtud de escritura pública autorizada por de Benidorm D. Juan-Antonio Martín Carvajal, el día 22 abril de 2021, al número 285 de su protocolo.

INSCRIPCION: En el Registro de la Propiedad Número Uno de Benidorm, al tomo 1.115, libro 723 de la Sección 2ª, folio 78, finca 45127, con Identificación Única de Finca Registral número 03043000228972 inscripción 1ª.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca agrupada se corresponde con las parcelas catastrales con referencia 8795401YH4689S0001MT y 8795402YH4689N0001OB.

SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO: Suelo Urbano en zona de calificación pormenorizada de Edificación Abierta, grado 2, nivel de uso a (EA 3a).

II.- Que la mercantil “HOTELES DVESA, S.L.U.” tiene previsto realizar obras de mejora y ampliación del hotel “POSEIDÓN PLAYA” sito en Avenida Racharell nº 1 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 312 habitaciones del hotel actual a un incremento de $68+220=288$ de nueva planta (conjunto de 600 en total), 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 PGM0 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.

La franja de retranqueos queda reflejada en el plano georreferenciado de definición geométrica – PLANO Nº 1 -, aportado por "HOTELES DVEA, S.L.U." y aceptado por el Departamento Municipal de Topografía, que se adjunta a esta acta.

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 PGM 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 “HOTELES DVESA, S.L.U.”, 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 “HOTELES DVESA, S.L.U.”, 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 las Avenidas Racharell, República Argentina y Puerto Rico.

IX.- Que la mercantil “HOTELES DVESA, S.L.U.”, a fin de materializar la cesión del suelo dotacional necesario en el PRI en la propia parcela del hotel “POSEIDÓN PLAYA”, 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 “HOTELES DEVESA, S.L.U.”, constituye el PLANO Nº 2 adjunto 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 583,00 m² de su propiedad, recayente a las Avenidas Racharell, República Argentina y Puerto Rico.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA: D^a. JOSEFA MARÍA INMACULADA DEVESA MARTÍNEZ en nombre y representación de la mercantil “HOTELES DEVESA, S.L.U.”, 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 583,00 m² de su propiedad, recayente a las Avenidas Racharell, República Argentina y Puerto Rico.

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

TERCERA: La cesión se efectúa libre de instalaciones que lo invadan, como cerramientos, que puedan existir sobre la parcela cedida en 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 583,00 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 583,00 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^a. JOSEFA MARÍA INMACULADA DEVESA MARTÍNEZ en nombre y representación de la mercantil “HOTELES DEVESA, S.L.U.”, se obliga a realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad Número 1 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.

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

EL SECRETARIO

Antonio Pérez Pérez

Esteban Capdepón Fernández

“HOTELES DEVESA, S.L.U.”

Josefa María I. Devesa Martínez