



En la Casa Consistorial de Benidorm, a \_\_\_\_ de mayo de dos mil veintidós.

## 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, **Dª. MARIA GARCÍA CUENCA** con D.N.I ----- actuando en nombre y representación en calidad de Administradora Única persona física de la mercantil "**NUEVO RETO 21, S.L.**", constituida el 03-08-2010 ante el Notario de Onteniente D. Luz María Sancho Rodríguez al número 459 de su protocolo, con domicilio social en-----, -----, con C.I.F. nº -----, según escritura de Cambio de representante persona física de la mercantil "Nuevo Reto 21, S.L." otorgada por el Notario de Alicante D. Augusto Pérez-Coca Crespo el 31 de octubre de 2017, al número 2.823 de su protocolo, sociedad mercantil que actúa, en su calidad de Administradora Única de la mercantil **HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.** con C.I.F ----- y con domicilio social en -----, -----, constituida ante el Notario de Benidorm D. Juan Antonio Martín Carvajal el 28-12-2012 al número 964 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-681936, folio 20, tomo 38327, las sección 8<sup>a</sup>.

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

## EXPONEN

I.- Que la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U. es propietaria de la parcela recayente a las Calle Gerona nº 44 esquina con Avenida de Castellón de Benidorm, donde se ubica actualmente el "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3\*", y ocupa la finca registral número 10.329 del Registro de la Propiedad Número Dos de Benidorm, cuya nota simple se adjunta a esta acta como documento nº 1, y cuya descripción es la siguiente:

**DESCRIPCIÓN:** "Finca Urbana. Hotel de viajeros sito en la Partida del Saladar, del término de Benidorm, formado por un semisótano, planta baja y seis plantas altas, con una superficie edificada de SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO metros cuadrados, cada una de las plantas, excepto el semisótano y la planta baja que tienen QUINIENTOS CATORCE metros cuadrados cada una. Tiene capacidad para doscientas veintiocho plazas, (antes doscientos cuarenta) con ciento ocho habitaciones dobles y doce individuales. Está edificado sobre una parcela de DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO metros cuadrados, y la superficie no edificada está destinada a jardín y terrazas con una piscina. Dicho hotel se halla situado en la calle número once, sin numero de esta Villa. Sobre parte de la plana baja se encuentra instalada una Cafetería, que figura bajo el nombre de "Cafetería Bambinos".

**TÍTULO:** Aportación por ampliación de capital mediante aportación no dineraria, elevada a público en fecha 27 de diciembre de 2006, ante el Notario de Benidorm, D. Luis María Sánchez Bernal, con el número 2.592 de su protocolo.



**INSCRIPCIÓN:** En el Registro de la propiedad número Dos de Benidorm al Tomo 513, Libro 91, Folio 64, finca registral número 10.329, inscripción 1<sup>a</sup>.

**CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE LA FINCA:** 03028000135444.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 1894906YH5629S.

**SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO:** Edificación Abierta, grado 2, nivel de uso b.

**II.-** Que la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U. tiene previsto realizar obras de Reforma del “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3\*” antes descrito, de acuerdo con la regulación contenida en la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera”, 2<sup>a</sup> Actualización Mayo 2016*, mediante la renovación, mejora y ampliación del hotel actual, permitiendo con ello la elevación de la categoría del hotel a 4 estrellas superior ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, pasando de las 120 habitaciones del actual a 182, con un aumento de 62 habitaciones, y un incremento aproximado de aprovechamiento de 1.729,90 m<sup>2</sup>u, previo reequilibrio dotacional conforme establece el artículo 67.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

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

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

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

**VI.-** La cesión de la banda de retranqueos, prevista en la Modificación Puntual Nº 1 del P.G.M.O., contempla la afección TOTAL, es decir subsuelo, suelo y vuelo de 11,50 m<sup>2</sup> recayente a la Avenida de Castellón, y la afección PARCIAL, es decir vuelo, de 196,40 m<sup>2</sup> de la franja recayente a la Calle Gerona y la Avenida de Castellón, obligatoria esta última, como



dotación viaria de 2 metros de retranqueos, siendo diferida respecto al suelo de ésta última al estar materialmente ocupados y no ser técnicamente posible por hacer inviable económica y/o funcionalmente conveniente su incorporación al dominio público, y en cuyo caso, se adquiere un compromiso formal de su incorporación efectiva al dominio público cuando se ejecuten actos de uso, transformación y edificación del suelo de nueva planta, de los previstos en el artículo 232.b) del TRLOTUP, o norma que la sustituya.

Se adjuntan a la presente acta, como documentos números 2 y 3 planos de la definición geométrica de parcela y de la franja de retranqueos del proyecto presentado: PLANO N° 1.- CESIÓN DE LA BANDA DE RETRANQUEOS DEL "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3\*" OBRE PLANO GEORREFERENCIADO; y PLANO N° 2.- CESIÓN DE BANDA (2m) DE RETRANQUEO DEL "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3\*" SOBRE PLANO GEORREFERENCIADO DE SUPERFICIE DE CESIÓN Y RESTO DE PARCELA., 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 N° 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	25



REGAD/O	
CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO)	ACTUALIZACION IPC/ 1,25

**VIII.-** Conforme establece la cláusula primera del Convenio Urbanístico a suscribir con la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, 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 HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U. deberá haber formalizado la cesión al Ayuntamiento de la titularidad de la superficie de cesión de la franja de retranqueo establecida en el PRI recayente a las Calle Gerona y Castellón que a continuación se detallan.

**IX.-** Que la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U., a fin de materializar la cesión del suelo dotacional necesario en el PRI en la propia parcela del “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3\*”, procede en este acto a ceder al Ayuntamiento de Benidorm las superficies conforme al PRI redactado y a los PLANOS Nº 1 y 2 adjuntos a esta acta siguientes:

- CESION TOTAL DE SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, de 11,50 m<sup>2</sup> de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Avenida de Castellón.
- CESION PARCIAL DEL VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, de 196,40 m<sup>2</sup> de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Gerona y Avenida de Castellón.

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

#### ESTIPULACIONES

**PRIMERA:** D<sup>a</sup>. MARIA GARCÍA CUENCA, en nombre y representación de la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U., cede al Ayuntamiento de Benidorm, el pleno dominio de la siguientes superficies 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 esta acta:

- CESION TOTAL DE SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, de 11,50 m<sup>2</sup> de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Avenida de Castellón.
- CESION PARCIAL DEL VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, de 196,40 m<sup>2</sup> de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Gerona y Avenida de Castellón.

**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, contemplando el PRI la demolición de los elementos constructivos en la zona de retranqueos, a excepción de una zona de instalaciones, conforme a la Resolución del informe ambiental y territorial estratégico del "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3\*\*" publicado en el D.O.G.V. nº 8760 de 12-03-2020, encartado en el expediente de EATE PL-21/2017, estado que deberá acreditar el interesado al Ayuntamiento de Benidorm previamente a la aprobación del PRI.

**CUARTA:** El Ayuntamiento de Benidorm reconoce al cedente el derecho de uso y disfrute, a título precario, del suelo y subsuelo que no ha sido objeto de cesión, del que podrá disfrutar en tanto se soliciten actos de uso, transformación y edificación del suelo de nueva planta, de los previstos en el artículo 232.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje o normativa que lo sustituya (Remisión al punto VI del exponente de la presente acta).

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

**SEXTA:** 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 2<sup>a</sup> Actualización de la Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) (Pág. 20 y 21 de la Memoria Justificativa), según se recoge en el PRI, siendo la superficie de cesión de la franja de 2 metros de 11,50 m<sup>2</sup>, aplicando los coeficientes correctores de la cesión de 1 (subsuelo / suelo / vuelo); y de 196,40 m<sup>2</sup>, aplicando el coeficiente corrector de la cesión de 0,5 (vuelo), por lo que se hace efectiva en esa franja de retranqueos la superficie total de cesión ponderada de 109,70 m<sup>2</sup>, conforme al informe del Arquitecto Municipal de 12 de abril de 2022 (apartado CUARTO).

**SÉPTIMA:** D<sup>a</sup>. MARIA GARCÍA CUENCA, en nombre y representación de la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U., se obliga a realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad Número Dos de Benidorm. Asimismo, se compromete a modificar la escritura de declaración de obra nueva de hotel, para reflejar en ella la cesión, atribuyéndose en dicha escritura la titularidad de las cesiones y su afección al dominio público.

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

**NOVENA:** La mercantil cedente se obliga a hacer constar la cesión que mediante este documento efectúa, una vez comunicado el acuerdo plenario que refiere la cláusula anterior, en cualquier acto dispositivo que sobre la finca pueda efectuarse en el futuro, responsabilizándose ante el



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

Para que conste, y en señal de conformidad, firman los intervenientes 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**

**“HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.”**

**María García Cuenca**