



En la Casa Consistorial de Benidorm, a ____ de febrero 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, **D. ROMÁN MAYOR RONDA** con D.N.I. -----, y **D. MIGUEL MORALES LLINARES**, con D.N.I. -----, actuando en nombre y representación, en su calidad de Administradores Mancomunados, de la mercantil **INMOBILIARIA BERNIA, S.A.**, según escritura de protocolización de acuerdos sociales relativa al nombramiento de consejeros de la sociedad y nombramiento de consejeros delegados, otorgada por el Notario de Benidorm D. Luis María Sánchez Bernal el 16 de septiembre de 2016, al número 1197 de su protocolo. Con C.I.F A-03172749 y con domicilio social en ----- Inscrita inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1.449 general, folio 60, hoja número A-13827.

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

EXPONEN

I.- Que la mercantil **INMOBILIARIA BERNIA, S.A** es propietaria de la parcela recayente a las calles Primavera y Verano Benidorm, donde se ubica actualmente el hotel "PRIMAVERA PARK", y ocupa las fincas registrales números 4/1168 y 4/8751 del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm, cuyas notas simples se adjuntan a esta acta como documento nº 1, y cuyas descripciones son las siguientes:

I.1. FINCA REGISTRAL: 4/1168:

DESCRIPCIÓN: "URBANA. Trozo de terreno en término de Benidorm, calle Verano, número nueve. Tiene una superficie de mil treinta metros cuadrados. Linderos: norte, TIERRAS DE DON TOMÁS CLIMENT BALLESTER; sur, HOTEL EASO; este, TIERRAS DE DON TOMÁS CLIMENT BALLESTER, CALLE VERANO EN MEDIO; oeste, FINCA DE DOÑA DOLORES LLORCA. La finca de este número se encuentra vinculada "ob rem" a la finca 4/8751, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Benidorm, Don Luis María Sánchez Bernal, protocolo 1225 del año 2021."

TÍTULO: Adquirido el pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de aportación, en escritura otorgada por el Notario de Benidorm D. José Luis Ruíz Mesa, de fecha 29 de diciembre de 1989.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la propiedad número Tres de Benidorm al Tomo 811, Libro 419, Folio 23, finca registral número 4/1168, inscripción 2ª.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE LA FINCA: 03044000162297.



REFERENCIA CATASTRAL: 0497406YH5609N0001ZM.

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

I.2. FINCA REGISTRAL: 4/8751:

DESCRIPCIÓN: "URBANA: EDIFICIO destinado a HOTEL, denominado PRIMAVERA PARK, en término de BENIDORM, calle Primavera, intersección con la calle Verano y Parque L'Aigüera, con acceso según catastro por CALLE VERANO, NÚMERO ONCE. El terreno sobre el que se ubica tiene una superficie de tres mil ciento noventa y cinco metros, treinta y dos decímetros cuadrados, según catastro su superficie es de tres mil doscientos dieciséis metros cuadrados. La suma total de las superficies de esta finca de tres mil doscientos dieciséis metros cuadrados, más la de la finca con la que se encuentra Vinculada ob rem, de novecientos dieciocho metros cuadrados, es de cuatro mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados. Tiene acceso al conjunto por las calles Primavera y Verano, proyectándose una rampa que arranca desde la calle Primavera. (...) "

TÍTULO: Adquirido el pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de compraventa, en escritura otorgada por el Notario de Benidorm D. José María López-Urrutia Fernández, de fecha 18 de marzo de 1992.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la propiedad número Tres de Benidorm al Tomo 691, Libro 300, Folio 58, finca registral número 4/8751, inscripción 6ª.

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE LA FINCA: 03044000306806.

REFERENCIA CATASTRAL: 0497403YH5609N0001JM.

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

II.- Que la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A. tiene previsto realizar obras de Reforma del Hotel "PRIMAVERA PARK" antes descrito, de acuerdo con la regulación contenida en la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera", 2ª Actualización Mayo 2016*, consiste en 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, 16,00 m² de las habitaciones existentes y computando la superficie real existente, y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación y en los apartamentos, con un incremento aproximado de aprovechamiento de 1.700,26 m²u y un total de 203 habitaciones, 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 dos zonas recayentes a las Calles Primavera y Verano, y la afección PARCIAL, es decir vuelo, de una zona de la franja recayente a la Calle Verano, 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 Nº 1.- CESIÓN DE LA BANDA DE RETRANQUEOS DEL HOTEL PRIMAVERA PARK SOBRE PLANO GEORREFERENCIADO; y PLANO Nº 2.- CESIÓN DE BANDA (2m) DE RETRANQUEO DEL HOTEL PRIMAVERA PARK 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 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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A., una vez aprobado definitivamente y firme el PRI, y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el incremento de superficie establecido en el PRI, la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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 Primavera y Verano que a continuación se detallan.

IX.- Que la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A., a fin de materializar la cesión del suelo dotacional necesario en el PRI en la propia parcela del hotel "PRIMAVERA PARK", 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 - identificada en color ROJO- de 88,04 m² de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Verano.



- CESION TOTAL DE SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura - identificada en color VERDE- de 73,63 m² de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Primavera.
- CESION PARCIAL DEL VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, - identificada en color AZUL- de 170,82 m² de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Verano.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA: D. ROMÁN MAYOR RONDA y D. MIGUEL MORALES LLINARES, en nombre y representación de la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A., ceden 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 N° 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 - identificada en color ROJO- de 88,04 m² de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Verano.
- CESION TOTAL DE SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura - identificada en color VERDE- de 73,63 m² de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Primavera.
- CESION PARCIAL DEL VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, DE 2,00 metros de anchura, - identificada en color AZUL- de 170,82 m² de superficie de su propiedad, en la zona recayente a la Calle Verano.

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: El Ayuntamiento de Benidorm reconoce al cedente el derecho de uso y disfrute, a título precario, del suelo 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 exponendo de la presente acta).



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 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 161,67 m², aplicando los coeficientes correctores de la cesión de 1 (subsuelo / suelo / vuelo) en las Zonas ROJA y VERDE; y de 170,82 m², aplicando el coeficiente corrector de la cesión de 0,5 (vuelo) en la Zona AZUL, por lo que se hace efectiva en esa franja de retranqueos la superficie de cesión de 85,41 m².

SEXTA: D. ROMÁN MAYOR RONDA y D. MIGUEL MORALES LLINARES, en nombre y representación de la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A., se obligan a realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad Número Tres 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 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

“ INMOBILIARIA BERNIA, S.A”

Román Mayor Ronda

Miguel Morales LLinares