

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 11 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior y del Programa de Actuación Aislada en parcela del Hotel "Deloix", sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº 34, sometido a información pública por Resolución de la Alcaldía 26/2023 de fecha 3 de enero de 2023

Benidorm, a 9 de enero de 2023

LA SECRETARIA P.D.



MERCEDES  
YÁÑEZ  
SANCHEZ - DNI  
27435579Y

Firmado digitalmente  
por MERCEDES YÁÑEZ  
SANCHEZ - DNI  
27435579Y

## AJUNTAMENT DE BENIDORM

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX**

**C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA**

**PROMOTOR: BENITELMO, S.L.**

noviembre 2022

C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

<b>C. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA</b>	<b>2</b>
<b>C.1. INTRODUCCIÓN GENERAL</b>	<b>2</b>
<b>C.2. FORMAS DE GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>C.3. EL URBANIZADOR</b>	<b>4</b>
<b>C.5. PROPUESTA ECONOMICO-FINANCIERO</b>	<b>5</b>
C.5.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	5
C.5.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	5
C.5.3. GASTOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS	5
C.5.4. GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR	5
C.5.5. OTROS GASTOS DEL URBANIZADOR. COMPENSACIONES AL AYUNTAMIENTO	6
C.5.6. BENEFICIO DEL URBANIZADOR	6
C.5.7. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DEL PROGRAMA	6
C.5.8. INDEMNIZACIONES	7
C.5.9. RETASACIÓN DE CARGAS	7
C.5.10. PLAZOS	7
<b>C.4. RETRIBUCION AL URBANIZADOR</b>	<b>7</b>
<b>C.6. COMPROMISOS FINANCIEROS. GARANTÍAS</b>	<b>8</b>
<b>C.7. MAGNITUDES URBANISTICAS</b>	<b>9</b>
<b>C.8. MEJORAS. OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS</b>	<b>10</b>

## C. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

### C.1. INTRODUCCIÓN GENERAL

El presente documento es redactado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 175 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (DOCV n° 9129, de 16 de julio de 2021), con el fin de obtener la adjudicación de un Programa de Actuación Aislada (PAA), y que pasará a formar parte de este si el Ayuntamiento de Benidorm acuerda su aprobación.

La Alternativa Técnica a que se refiere esta Propuesta jurídico económica está presentada por BENITELMO, S.L.", para el desarrollo de la Actuación Aislada del ámbito definido por el Plan de Reforma Interior de incentivación hotelera de la parcela del Hotel Deloix, que se tramita simultáneamente.

En consecuencia, se tramita simultáneamente un Plan de Reforma Interior adaptado a la Modificación Puntual n° 1; y un Programa de Actuación Aislada adaptado a la Modificación Puntual n° 22.

El Urbanizador será el responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en el Texto Refundido de la LOTUP, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Aislada.

En este caso comprende en todo caso la redacción de los documentos técnicos, ya que en este caso no es necesario proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación y edificación, ni contratar al empresario constructor encargado de la ejecución de esta, de acuerdo con lo previsto en la Ley.

La parcela está edificada y urbanizada, siendo propiedad de BENITELMO S.L.

En consecuencia, la modalidad de gestión que se propone es por propietarios.

El Urbanizador, de acuerdo con lo estipulado en el Texto Refundido de la LOTUP se compromete, para el cumplimiento de dichos objetivos imprescindibles a:

- 1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.
- 2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

## C.2. FORMAS DE GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

De acuerdo con el artículo 176 del Texto Refundido de la LOTUP:

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.

En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de promotor o promotora podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a una persona particular o empresa mixta.

2. La promotora o promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en este texto refundido para las actuaciones integradas.

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en este texto refundido. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de este texto refundido.

5. Los programas de actuación aislada se registrarán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada.

La distribución de la propiedad está representada en el plano de la parcela en el ámbito definido por el Programa de Actuación Aislada.

La delimitación del PAA afecta a una sola parcela, cuya titularidad corresponde actualmente a Benitelmo S.L., por lo que **se propone la gestión por propietarios**.

No existen parcelas de titularidad dudosa o desconocida. Tampoco consta la existencia de bienes de titularidad municipal.

De este modo, la actuación de dotación se compone de un ámbito con la parcela del Hotel Deloix, que ocupa una superficie medida topográficamente de 12.654 m<sup>2</sup>. Esta parcela, de acuerdo con la Modificación nº 7 del Plan General, cedió una superficie de 498 m<sup>2</sup> destinados a viario de la futura rotonda situada en el cruce de la Avenida Severo Ochoa y la calle Rumanía.

En consecuencia, la superficie de la parcela a efectos de cálculo de la edificabilidad es de 13.152 m<sup>2</sup>.

### C.3. EL URBANIZADOR

La Alternativa Técnica la presenta la mercantil BENITELMO, S.L., en su condición de aspirante a la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador del ámbito definido por la parcela del hotel.

La mercantil BENITELMO, S.L., está domiciliada a efectos de notificaciones en Benidorm, Avenida Doctor Severo Ochoa, camping Racó, Código Postal 03503, y CIF B-03313269.

La mercantil BENITELMO, S.L., es la propietaria de la totalidad de la parcela del ámbito definido en el Programa de Actuación Aislada.

"BENITELMO, S.L.", se compromete redactar los documentos técnicos que sirven de fundamento a la Alternativa Técnica presentada para el desarrollo de la Actuación Aislada del ámbito definido por el Plan de Reforma Interior.

## C.5. PROPUESTA ECONOMICO-FINANCIERO

### C.5.1. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 175.2 del Texto Refundido de la LOTUP, referido al contenido documental del programa de actuación aislada, la Proposición jurídico-económica, que contemple la estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

En este caso el ámbito vial de la parcela ya está urbanizado, por lo que no existen costes de urbanización.

### C.5.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En este caso el edificio de hotel está consolidado en la parcela, por lo que no existen costes de las obras de edificación.

### C.5.3. GASTOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS

Los gastos de redacción del Plan de Reforma Interior y del Programa de Actuación Aislada al que acompaña, que incluye una propuesta de Convenio. Incluye los honorarios técnicos y jurídicos, que serán los siguientes:

**GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS = 45.000 €**

### C.5.4. GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR

Este apartado se refiere a los gastos de gestión, tasas ante la Administración local, gastos de publicaciones, registros de la propiedad, y en general los correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

Los gastos de gestión indicados son los siguientes:

**GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR = 26.500 €**

## C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

## C.5.5. OTROS GASTOS DEL URBANIZADOR. COMPENSACIONES AL AYUNTAMIENTO

De acuerdo con el contenido del Plan de Reforma Interior y del Programa de Actuación Aislada al que acompaña, el Urbanizador como propietario de la parcela debe compensar al Ayuntamiento de Benidorm por dos conceptos: sustitución económica por la obligación de cesión de suelo dotacional y por el excedente de aprovechamiento generado. Ambos conceptos por la aplicación de las Modificaciones Puntuales nº 1 y nº 22 respectivamente.

Dicha compensación, que se ha calculado en los documentos de Plan de Reforma Interior y en la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada (documento A), con destino a patrimonio municipal de suelo, y ascienden a las siguientes cantidades:

- Sustitución económica cesión suelo dotacional PRI (MP 1): 176.336,14 €
- Sustitución económica 10 % incremento aprovechamiento PRI (MP 1): 115.737,52 €
- Sustitución económica cesión suelo dotacional PAA (MP 22): 27.029,40 €
- Sustitución económica 20 % incremento aprovechamiento PAA (MP 22): 52.323,98 €

**TOTAL COMPENSACIONES ECONÓMICAS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO (PRI + PAA): 371.426,91 €**

## C.5.6. BENEFICIO DEL URBANIZADOR

No se establece beneficio para el Urbanizador.

## C.5.7. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DEL PROGRAMA

El total de las cargas estimadas del Programa, que debe asumir íntegramente el Urbanizador, son las siguientes:

<b>PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN</b>	<b>0,00 €</b>
<b>PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN</b>	<b>0,00 €</b>
<b>GASTOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS</b>	<b>45.000,00 €</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR</b>	<b>26.500,00 €</b>
<b>COMPENSACIONES ECONÓMICAS AL AYUNTAMIENTO</b>	<b>371.426,91 €</b>
<b>BENEFICIO DEL URBANIZADOR</b>	<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL CARGAS DEL PROGRAMA</b>	<b>442.926,91 €</b>

#### C.5.8. INDEMNIZACIONES

No existen indemnizaciones.

#### C.5.9. RETASACIÓN DE CARGAS

No procede.

#### C.5.10. PLAZOS

El Urbanizador se obliga a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución de las determinaciones del Plan de Reforma Interior y del Programa de Actuación Aislada.

En este caso una vez aprobados ambos documentos se compensará al Ayuntamiento por los conceptos de sustitución económica por la obligación de cesión de suelo dotacional y por el excedente de aprovechamiento generado, por lo que en ese momento la vigencia del Programa estará cumplida.

En todo caso, se establece **UN PLAZO MÁXIMO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA DE 1 AÑO.**

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo Administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación.

#### C.4. RETRIBUCION AL URBANIZADOR

En este caso no procede, al ser el urbanizador el propietario de los terrenos, y al estar la parcela urbanizada y edificada.



## C.6. COMPROMISOS FINANCIEROS. GARANTÍAS

De acuerdo con el Texto Refundido de la LOTUP, las garantías urbanísticas que haya de presentar el urbanizador a favor de la administración o de los propietarios afectados, o las que estos aporten en beneficio de esta o aquel, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:

- a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.
- b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien libre de cargas, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.

Las garantías se cancelarán por cumplimiento del obligado. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada del propietario no urbanizador por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.

De acuerdo con el artículo 154 de la LOTUP, las modalidades de garantía de un Programa de Actuación Aislada son igualmente exigibles en los Programas de Actuación Aislada cuyo objeto sea una obra de edificación como es el caso.

Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, que se prevea en el programa de actuación aislada:

- En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores, o en su caso a los propietarios aspirantes a urbanizador, la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la firma del convenio de programación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al 2 % de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación aislada efectuada por el ayuntamiento.

C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

- Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación aislada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

“BENITELMO, S.L.” con el fin de asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa, constituirá una garantía mediante alguna de las modalidades establecidas en el artículo 150 del Texto Refundido de la LOTUP (mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público o alternativamente; por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse), por el importe que corresponde al **2 % del Presupuesto estimado de las cargas del Programa** como **garantía provisional**.

Asimismo, **una vez aprobado el Convenio**, se constituirá una garantía mediante alguna de las modalidades establecidas en el Texto Refundido de la LOTUP (mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público o alternativamente; por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse), por el importe que corresponde al **5 % del Presupuesto estimado de las cargas del Programa** como **garantía definitiva hasta la finalización del Programa**.

**No obstante, al no ser necesarias obras de urbanización y edificación, estas garantías podrían no ser necesarias en el caso de que BENITELMO S.L. haga efectiva las compensaciones económicas en favor del Ayuntamiento en los plazos indicados en el convenio, una vez aprobado el programa.**

## C.7. MAGNITUDES URBANISTICAS

Las condiciones de ordenación serán las aplicables directamente por las normativas y ordenanzas municipales de Benidorm, que se deben adaptar estrictamente a las condiciones del Plan General y el planeamiento de desarrollo vigente para la zona, además de las condiciones del Plan de Reforma Interior de incentiación hotelera y el Programa de Actuación Aislada aprobado.

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

C. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

## C.8. MEJORAS. OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS

No procede.

Benidorm, a noviembre de 2022

Fdo: Consuelo Moll Vives

Administradora Única de BENITELMO, S.L.  
NIF 21.389.135-D