



**FRANCISCA MARIN NAVARRO, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL
AYUNTAMIENTO DE BENIDORM,**

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en su sesión ordinaria del día 10 de julio de 2023 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

6.- Despachos extraordinarios.

6.3.- Informe-Propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, para aprobar el convenio entre el Ayuntamiento de Benidorm y la mercantil IBERTELE S.L., para la monetización de los parámetros urbanísticos del inmueble sito en la calle Mercado 16.

FRANCISCO JAVIER TORREGROSA LILLO, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO ELEVA, A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, EL SIGUIENTE

INFORME PROPUESTA

Expediente: 41052/2023 Convenio cesión local edificio telefónica, calle Mercado nº 16.

Asunto: Posibilidad de sustituir la obligación de cesión de un local mediante compensación económica de igual valor (monetización).

Con fecha 1 de octubre de 2011, el Ayuntamiento de Benidorm y la entidad Telefónica de España S.A.U. firmaron convenio urbanístico por el que se establecía la voluntad de modificar los parámetros urbanísticos de dos inmuebles de los que era titular la citada entidad, uno sito en la calle Tomás Ortuño núm. 98 y otro sito en la calle Mercado 16, pasando del uso dotacional al uso de la zona de ordenación donde se ubican, es decir, al uso residencial con las compatibilidades generales, todo ello de conformidad con el apartado A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA de la modificación puntual núm. 16 del PGOU.

Con el fin de legitimar urbanísticamente y propiciar el cumplimiento del Convenio suscrito se redactó el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General núm. 16", fechado en abril de 2011 y redactado por el Área de Planeamiento del Ayuntamiento de Benidorm con el objetivo de otorgar a los inmuebles ya citados el aprovechamiento y las condiciones de uso de los suelos colindantes.

El solar sito en la calle Mercado 16 tiene la clasificación de Suelo Urbano y la calificación de Casco Tradicional (CT) regulado en las Ordenanzas Municipales en la Sección Segunda. Casco Tradicional (art. 3 a 9) admitiéndose el uso dotacional en planta baja,



primer piso y edificio exclusivo. Coincide con la parcela catastral 9995606YH4699N que presenta una superficie total de 423 m². Se corresponde con la finca registral número 32.137 del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm, inscrita al tomo 1.383, libro 526, folio 205.

La mercantil **Ibertele S.L.** está interesada en ejecutar en el solar de la Calle Mercado 16, un edificio destinado a aparcamiento de vehículos. No obstante, el Convenio Urbanístico suscrito el 1 de octubre de 2011 y la Modificación Puntual del Plan General núm. 16 atribuyeron al solar sito en la Calle Mercado núm. 16 un incremento de aprovechamiento que exige, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, la cesión de un local comercial al Ayuntamiento de 337 m² en la planta baja de la futura edificación, obligación que a tenor del art. 82.1.b. in fine 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, se puede sustituir por la correspondiente compensación económica de igual valor cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de actuación, imposibilidad evidente por la incompatibilidad de la existencia de un local comercial en planta baja con el uso de aparcamiento de vehículos que se pretende por Ibertele S.L. en la futura edificación que requiere en todas la plantas de pasillos de circulación, rampas para los vehículos, escaleras y ascensor para los peatones.

La sustitución económica de la obligación de la cesión de un local comercial en la nueva edificación propuesta por Ibertele S.L. asciende a la cantidad de DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO DOCE EUROS, CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO // 207.112, 94 €.-// según el informe de valoración actualizada emitido el 24 de enero de 2023 por D. Julio Turmo de Padura, arquitecto, todo ello en aplicación del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares que regula la prestación del Servicio de Asistencia Técnica a las Áreas de planeamiento, arquitectura e ingeniería en relación a la necesidad de justificación de la sostenibilidad y viabilidad económica de las diferentes figuras de planificación, gestión y equidistribución.

La propuesta formulada por la mercantil **IBERTELE S.L.** fue informada favorablemente el pasado 29 de noviembre de 2022 por la Jefatura del Departamento de Contratación, que además ha redactado los términos del Convenio que se somete a consideración de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, se eleva el siguiente informe propuesta, con el visto bueno de la Concejala delegada de Urbanismo, a la Junta de Gobierno Local, para que, en el ejercicio de las competencias que le han sido delegadas por resolución número 40845, de 20 de junio de



2023, de la Alcaldía-Presidencia, adopte, en su caso, los siguientes **ACUERDOS:**

Primero.- Aprobar el convenio, que se transcribe a continuación, a suscribir entre el AYUNTAMIENTO DE BENIDORM y la mercantil IBERTELE S.L. para la monetización de la obligación de ceder al Ayuntamiento un local en la planta baja de la futura edificación a realizar en la Calle Mercado 16, prevista en el Convenio urbanístico suscrito el 1 de octubre de 2011, sustituyéndola por una compensación económica que asciende a la cantidad de DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO DOCE EUROS, CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO // 207.112, 94 €.-// y que abonará la mercantil Ibertele S.L. en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento y a tenor de lo dispuesto en el del art. 82.1.b. in fine TR LOTUP.

“CONVENIO PARA LA MONETIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL ESTABLECIDA EN EL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO POR EL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM Y LA ENTIDAD TELEFÓNICA S.A.U. PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL INMUEBLE SITO EN LA CALLE MERCADO 16.

En la Casa Consistorial de Benidorm, a ____ de de dos mil veintitrés.

REUNIDOS:

De una parte, **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, asistido por **D. FRANCISCA MARÍN NAVARRO** Secretaria General del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra, **D. PEDRO LUIS CLEMENTE MARTÍN**, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 25.131.993-P, vecino de Zaragoza, C/ Corona de Aragón núm. 22, actuando en nombre y representación en calidad de Administrador Único por tiempo indefinido de la mercantil “IBERTELE S.L.”, en virtud de escritura de cambio de domicilio social, adaptación de sociedad limitada a la nueva legislación y renovación de cargos, otorgada por el Notario de Zaragoza D. Antonio Francisco Lacleriga Ruíz, el 28 de enero de 1997, al número 385 de su protocolo; con domicilio social en Zaragoza, Calle Nuestra Señora de Salz nº 77, bajos, C.I.F. Nº B-50311778. Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Jose Andres Garcia Lejarreta, el tres de enero de mil novecientos ochenta y nueve, número 27 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 1430, folio 83, hoja número Z-9787, inscripción 1ª, y cuyo objeto social es: realización de cualquier actividad que tenga por objeto la instalación, alquiler no financiero, venta y mantenimiento de cualquier sistema de teledistribución de imagen y sonido, operaciones de importación y exportación de



componentes y equipos electrónicos, actividades de comercialización y producción de imágenes y sonido por cualquier medio técnico.

INTERVIENEN:

D. Antonio Pérez Pérez, en su citada condición de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM**, al que representa legalmente de acuerdo con el art. 21.2.b) la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, haciéndolo asistido por la Secretaria General accidental de la Corporación Doña Francisca Marín Navarro, que lo hace a los efectos de dar fe del presente acto, de acuerdo con normativa reguladora de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

D. Pedro Luis Clemente Martín, en nombre y representación de la entidad mercantil **"IBERTELE S.L."**, que actúa en este acto en su condición de promotora de la construcción de un edificio para destinarlo al uso de aparcamiento a ejecutar en el solar sito en la Calle Mercado 16 de Benidorm.

Todos los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad y representación suficientes para suscribir el presente documento y obligarse a su contenido, y a tal efecto,

EXPONEN:

I.- Con fecha 1 de octubre de 2011, el Ayuntamiento de Benidorm y la entidad Telefónica de España S.A.U. firmaron convenio urbanístico por el que se establecía la voluntad de modificar los parámetros urbanísticos de dos inmuebles de los que era titular la citada entidad, uno sito en la calle Tomás Ortuño núm. 98 y otro sito en la calle Mercado 16, pasando del uso dotacional al uso de la zona de ordenación donde se ubican, es decir, al uso residencial con las compatibilidades generales, todo ello de conformidad con el apartado A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA de la modificación puntual núm. 16 del PGOU.

II.- Con el fin de legitimar urbanísticamente y propiciar el cumplimiento del Convenio suscrito se redactó el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General núm. 16", fechado en abril de 2011 y redactado por el Área de Planeamiento del Ayuntamiento de Benidorm con el objetivo de otorgar a los inmuebles ya citados el aprovechamiento y las condiciones de uso de los suelos colindantes.

III.- El solar sito en la calle Mercado 16 tiene la clasificación de Suelo Urbano y la calificación de Casco Tradicional (CT) regulado en las Ordenanzas Municipales en la Sección Segunda. Casco Tradicional (art. 3 a 9) admitiéndose el uso dotacional en planta baja, primer piso y edificio exclusivo. Coincide con la parcela catastral 9995606YH4699N que presenta una superficie total de 423 m². Se corresponde con la finca registral número 32.137 del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm, inscrita al tomo 1.383, libro 526, folio 205.



IV.- El Convenio Urbanístico suscrito con fecha 1 de octubre de 2011 establece la obligación de ceder al Ayuntamiento un local en la planta baja de la futura edificación a realizar en la Calle Mercado 16, de 337m².

V.- La mercantil IBERTELE S.L. está interesada en ejecutar en el solar de la Calle Mercado 16, un edificio destinado a aparcamiento de vehículos. No obstante, la obligación de ceder al Ayuntamiento un local en la planta baja de la futura edificación resulta absolutamente incompatible con las necesidades del uso como aparcamiento de la futura edificación, ya que parte de la superficie de las plantas son pasillos de circulación, escaleras y ascensor, por lo que para solventar el problema planteado ha propuesto a la Corporación la monetización de la cesión del local que se sustituiría por la entrega de una cantidad de dinero a fijar por el Ayuntamiento mediante la correspondiente tasación.

VI.- La propuesta formulada ha sido informada favorablemente el pasado 29 de noviembre de 2022 por la Jefatura del Departamento de Contratación y Patrimonio en informe elevado a la Concejalía delegada de Urbanismo y en el que se hace constar que *“... no se ve inconveniente en admitir la sustitución de la cesión de un local en la planta baja de la futura edificación por una compensación económica de igual valor ante la imposibilidad de dar cumplimiento a la obligación de cesión de un local en planta baja prevista en el Convenio urbanístico suscrito el 1 de octubre de 2011 con el uso de aparcamiento de la futura edificación, para lo cual el Departamento de Arquitectura deberá delimitar y valorar económicamente la sustitución de la cesión”*.

VII.- La ejecución del edificio para aparcamiento de vehículos viene referida exclusivamente al solar sito en la Calle Mercado núm. 16 al que por mor del Convenio Urbanístico suscrito el 1 de octubre de 2011 y la Modificación Puntual del Plan General núm. 16 se le atribuyó un incremento de aprovechamiento que exige, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, la cesión de un local comercial al Ayuntamiento en la planta baja de la futura edificación, obligación que a tenor del art. 82.1.b. in fine 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, se puede sustituir por la correspondiente compensación económica de igual valor cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de actuación, imposibilidad evidente por la incompatibilidad de la existencia de un local comercial en planta baja con el uso de aparcamiento que se pretende en la futura edificación que requiere en todas la plantas de pasillos de circulación, rampas para los vehículos, escaleras y ascensor para los peatones.



VIII.- La sustitución económica de la obligación de la cesión de un local comercial en la nueva edificación asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO DOCE EUROS, CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO // 207.112, 94 €.-//** según el informe de valoración actualizada emitido el 24 de enero de 2023 por **D. Julio Turmo de Padura**, arquitecto, todo ello en aplicación del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares que regula la prestación del Servicio de Asistencia Técnica a las Áreas de planeamiento, arquitectura e ingeniería en relación a la necesidad de justificación de la sostenibilidad y viabilidad económica de las diferentes figuras de planificación, gestión y equidistribución.

IX.- El art. 104 del TR LOTUP, establece que el Patrimonio Público de Suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo, formado, entre otros bienes, por los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en el presente texto refundido. Y de conformidad con todo lo expuesto, se acuerdan las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA: Monetizar la obligación de ceder al Ayuntamiento un local en la planta baja de la futura edificación a realizar en la Calle Mercado 16, prevista en el Convenio urbanístico suscrito el 1 de octubre de 2011, sustituyéndola por una compensación económica que asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO DOCE EUROS, CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO // 207.112, 94 €.-//** en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento y a tenor de lo dispuesto en el del art. 82.1.b. in fine TR LOTUP.

Segunda: Para que el pago de la compensación económica ahora convenida y la obtención de ingresos por la venta de las plazas de aparcamiento del futuro edificio a ejecutar en el solar de la Calle Mercado 16 se produzcan con el menor intervalo de tiempo posible, se acuerda aplazar su ingreso en la Hacienda Municipal hasta que el edificio esté construido y con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de obtención de la licencia de primera ocupación del edificio de aparcamientos.

Tercera. - Como garantía adicional se establece que la falta de pago de la cantidad de **DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO DOCE EUROS, CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO // 207.112, 94 €.-//**, habilitará al Ayuntamiento a suspender los



efectos y la ejecutividad de la previa licencia de obras hasta que se produzca su pago.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los intervinientes el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de todo lo cual el Secretario General da fe.”

Segundo. - Facultar al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm para la firma de cuantos documentos públicos o privados sean precisos para la ejecución de los términos del convenio.

Tercero. - En virtud de los principios de transparencia y publicidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 24.a). 6º de la Ley 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, el convenio será sometido al trámite de información pública, por plazo de veinte días, de conformidad con lo establecido en el art. 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Los reunidos, por unanimidad, acuerdan prestar conformidad de la misma.

Para que conste en el expediente de su razón, con la salvedad de lo preceptuado en el art. 206 del R.O.F., expido la presente con el visto bueno del Alcalde, Antonio Pérez Pérez.