



69

En la Casa Consistorial de Benidorm, a ocho de Octubre de dos mil cuatro.

**REUNIDOS:**

De una parte, **D. VICENTE PÉREZ DEVESA**, Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, quién actúa en representación del mismo, al amparo de autorización conferida por acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha treinta y uno de marzo de dos mil tres.

Y de otra, [REDACTED], mayor de edad, con domicilio en Benidorm, Avda. Comunidad Valenciana, nº 3 accesorio; provista de D.N.I. nº 22.542.184-E, en nombre y representación, en su calidad de Apoderada, de la mercantil, "**EDIFICACIONES CALPE, S.A.**", domiciliada en Valencia, Calle Doctor Romagosa, nº 1, 1º, con C.I.F. nº A-46106654.

D. [REDACTED], mayor de edad, con domicilio en Benidorm (Alicante), Avenida de Beniardá, nº 2, Locales Playmon Plaza 1º, provisto de D.N.I. nº 22.539.049-S, en nombre y representación, en su calidad de Administrador Solidario, de la mercantil, "**M.P. URBANIZACIONES, S.L.**", con C.I.F. nº B-5300060; asimismo en representación, en su calidad de Apoderado, de la mercantil "**F.P.O., S.A.**", con C.I.F. nº A-03358280, ambas domiciliadas en Benidorm, Avenida de Beniardá, nº 2.

D. [REDACTED], mayor de edad, con domicilio en Benidorm, Avenida de Beniardá, nº 4, provisto de D.N.I. nº 19.483.648-A, en su propio nombre y derecho.

Con la fe pública de [REDACTED], Secretario Delegado para asuntos urbanísticos del Ayuntamiento.

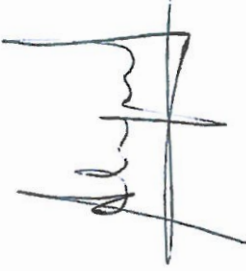
Los intervinientes se reconocen capacidad y representación bastante, en la calidad en que actúan para obligarse, y

**EXPONEN**


I.- Que las mercantiles **EDIFICACIONES CALPE, S.A., M.P. URBANIZACIONES, S.L., F.P.O., S.A.** y [REDACTED], son titulares en proindiviso de las siguientes fincas:




### 1.- FINCA REGISTRAL Nº 19.009



**Descripción:** Terreno monte denominado Sierra Helada, situado en el término de Benidorm, comprensivo después de varias segregaciones, de un resto de CIENTO NOVENTA Y SIETE HECTÁREAS, VEINTISIETE ÁREAS, NOVENTA CENTIÁREAS, SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (1.973.356,75 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, con terrenos de Alfaz del Pí y tierras de Santiago Llorca Cerdá; Sur y Este, con el Mar Mediterráneo y terrenos herederos de Alfonso Puchades; y Oeste, con playa de Benidorm, tierras de Josefa Zaragoza, D. José Baddin y otros, parcelas que se segregaron a la finca primitiva y resto de donde se segrega.




**Inscripción:** La descrita finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Benidorm, al Tomo 711, Libro 225, Folio 203, Finca 19.009.




**Título:** El Sr. Puchades Orts, en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio con carácter privativo, por herencia en escritura otorgada en Benidorm el día 22 de mayo de 1.976 ante su Notario José Monfort Romero; la mercantil F.P.O, S.A., en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio mediante su aportación en escritura otorgada en Benidorm el 8 de abril de 1.989 ante su Notario José Ramón Rius Mestre; la mercantil EDIFICACIONES CALPE, S.A., en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio por compraventa a Banco Santander, S.A., otorgada en Escritura Pública de fecha 11 de noviembre de 1.998; la mercantil M.P. URBANIZACIONES, S.L., en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio mediante su aportación en escritura otorgada en Benidorm el 28 de diciembre de 2.001 ante su Notario Ángel Manuel Puras Ripollés.

### 2.- FINCA REGISTRAL Nº 19.013



**Descripción:** Terreno monte sito en término de Benidorm, Partida Sierra Helada, comprensivo de SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (76.455 m<sup>2</sup>); Lindante: Sur y Este, el Mar Mediterráneo; y por los demás aires, con el resto de donde se segregó, antes de "Asensi, Pérez y Lillo", y hoy de Herederos de D. Alfonso Puchades Jou, Edificaciones Calpe, S.A. y Murcia Puchades, S.A.



**Inscripción:** La descrita finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Benidorm, al Tomo 711, Libro 225, Folio 207, Finca 19.013.



**Título:** El Sr. Puchades Orts, en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio con carácter privativo, por herencia en escritura otorgada en Benidorm el día 22 de mayo de 1.976 ante su Notario José Monfort Romero; la mercantil F.P.O, S.A., en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio mediante su aportación en escritura otorgada en Benidorm el 8 de abril de 1.989 ante su Notario José Ramón Rius Mestre; la mercantil EDIFICACIONES CALPE, S.A., en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio por compraventa a Banco Santander Central Hispano, S.A., otorgada en Escritura Pública de fecha 14 de diciembre de 2.000, ante la fe del Notario de Benidorm, D. José Antonio Pérez Ramos; la mercantil M.P. URBANIZACIONES, S.L., en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio mediante su aportación en escritura otorgada en Benidorm el 28 de diciembre de 2.001 ante su Notario Ángel Manuel Puras Ripollés.

Según manifiesta la parte cedente, de las fincas descritas se hallan incluidos 462.599 metros cuadrados en el ámbito del Sector de "APR-7" del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm, de los que corresponden 386.144 m<sup>2</sup> a la finca descrita bajo el número 1.- anterior y 76.455 m<sup>2</sup>, su total superficie en título, de la descrita bajo el número 2.- anterior. La concreta ubicación de cada una se indica en plano suscrito por los intervinientes que se acompaña a la presente Acta.

II.- Que el Ayuntamiento de Benidorm, por razones medioambientales y de generación de suelos dotacionales, ha considerado conveniente liberar de toda edificación dicho Sector APR-7. Con tal finalidad, en fecha 25 de Abril de 2.003, se suscribió Convenio Urbanístico con diversos propietarios de suelo incluido en el Sector, al objeto de preparar las bases de la futura compensación de los aprovechamientos de que se verían privados como consecuencia de la supresión de posibilidades edificatorias a los suelos afectados, de forma que en ningún caso redundará en pérdida de los derechos urbanísticos adquiridos. A estos efectos ha de dejarse constancia que la superficie total del APR-7 en el Plan General es de 542.200 m<sup>2</sup> de suelo y su aprovechamiento total es de 102.421 m<sup>2</sup> útiles, cifras que las partes confirman y toman como punto de partida para la compensación a realizar en otros suelos.

III.- Que dicha operación urbanística ha adquirido una utilidad pública adicional, pues con ella se posibilita dar cumplimiento al condicionante impuesto por el Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en su resolución de fecha 20 de Julio de 2.001, por la que se aprueba definitivamente la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del P.G.M.O., referente a medidas de fomento de la calidad de las instalaciones hoteleras de Benidorm. Dicho condicionante consistía en la generación de nuevos espacios dotacionales públicos que viniesen a cubrir el nivel de estándares aplicables a la mayor edificabilidad generada en el uso hotelero, conforme a las previsiones de dicha modificación puntual del planeamiento general.



IV.- Que en ejecución parcial de dicho Convenio de 25 Abril 2003, con la finalidad de dar cumplimiento a lo previamente concertado y comprometido en el mismo y lograr la consecución de los referidos objetivos de interés público-urbanísticos, ambas partes proceden a otorgar la presente **ACTA DE CESION CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO**, con sometimiento a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA:** Las mercantiles Edificaciones Calpe, S.A., M.P. Urbanizaciones, S.L., F.P.O., S.A., según están representadas, y D. Antonio M. Puchades Orts, ceden al AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, en la proporción en que son propietarios, la superficie de 121.992,50 metros cuadrados de las fincas descritas en el expositivo anterior, que se halla incluida en el ámbito del Sector APR-7 del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm, y de la que corresponden 45.537,50 m<sup>2</sup> a la finca descrita bajo el nº 1 del anterior expositivo I. (registral nº 19.009) y 76.455 m<sup>2</sup> que es su total superficie, de la descrita bajo el nº 2 del mismo expositivo (registral nº 19.013). Dicha cesión se efectúa con reserva por parte de las mercantiles y persona física cedentes del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la superficie transmitida, que representa 23.044,15 m<sup>2</sup> útiles de edificabilidad, y para su futuro destino a espacios dotacionales públicos.

**SEGUNDA:** El aprovechamiento reservado se materializará mediante su compensación con terrenos que ha de recibir el Ayuntamiento de Benidorm en concepto de su diez por ciento de participación en el aprovechamiento lucrativo del Sector PP 1/1 "Armanello". Dado que a la fecha presente se hallan ya comprometidas determinadas compensaciones con cargo a esta misma bolsa de aprovechamiento, se hace constar que el aprovechamiento a compensar en dicho Sector es de 23.044,15 m<sup>2</sup> útiles de edificabilidad. La parte de suelo cedido que se compensará de esta forma en el Sector PP 1/1 "Armanello", será la correspondiente a una superficie de 121.992,50 m<sup>2</sup> de suelo del Sector "APR-7", cuya concreta ubicación se indica en el Plano adjunto a este contrato señalado con el número 2. La atribución de las concretas parcelas resultantes en que se concrete este aprovechamiento, se formalizará en el Proyecto de Reparcelación del Sector PP 1/1 "Armanello" que en su día se apruebe, debiendo asumir las mercantiles y persona física cedentes la parte proporcional de los costes y cargas de urbanización que le correspondan en la gestión del Sector, a cuyo efecto se le comunicará en el momento procedimental oportuno el trámite de elección de la modalidad de retribución al Agente Urbanizador del Sector.

**TERCERA:** El restante aprovechamiento, correspondiente al resto de superficie a ceder en APR-7 (462.599 – 121.992,50 = 340.606,50 m<sup>2</sup>) se materializará mediante la adjudicación de suelo en otros sectores del P.G.M.O. (programados o que se programen en los nuevos Sectores que se originen por revisión del Plan), conforme a la Tabla de Coeficientes de Equivalencia previamente aceptada en el anterior



Convenio Urbanístico, y mediante la cual, ponderando las especiales condiciones de ubicación del Suelo Urbano del Sector APR-7 en relación con otros sectores del vigente P.G.M.O., se preveían las siguientes equivalencias:

**TABLA DE COEFICIENTES DE EQUIVALENCIA**

1,00 m2 UTIL DE APR-7 equivale a:

1,00 m2 UTIL en	PP1/1 ARMANELLO
1,25 m2 UTIL en	PP1/2 DISCOTECAS (con uso residencial)
1,25 m2 UTIL en	PP2/1 PONIENTE
1,50 m2 UTIL en	PAU 1 MURTAL
2,00 m2 UTIL en	PP4/1 CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL

**CUARTA:** Las partes reiteran que la totalidad de los aprovechamientos reservados deberán ser compensados en un plazo máximo de cinco años, a contar desde la suscripción del Convenio inicial de fecha 25 de Abril de 2003.

Transcurrido dicho plazo, sin haberse procedido por el Ayuntamiento a la adjudicación de toda o parte de la compensación pactada, la mercantil cedente podrá solicitar del Ayuntamiento la indemnización económica del valor real del aprovechamiento urbanístico no compensado. A tal efecto, la valoración de dicho aprovechamiento se corresponderá con el precio que en ese momento tengan los suelos en los sectores previstos para la compensación en este Convenio, con arreglo a los coeficientes establecidos (o en caso de no existir en los más afines).

**QUINTA:** La formalización en escritura pública a favor del Ayuntamiento de la superficie dicha se efectuará cuando se apruebe e inscriba el Proyecto de Reparcelación del P.P-1 Armanello en el que se asigne a los cedentes la parcela o parcelas correspondientes.


**SEXTA:** La eficacia de la cesión y de la reserva de aprovechamiento que mediante este documento se instrumenta, queda condicionada a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, Certificación de cuyo acuerdo se entregará a la mercantil cedente.

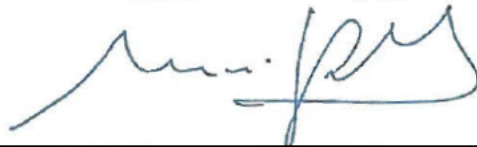
**SÉPTIMA:** Como quiera que el presente documento se formaliza en ejecución del citado Convenio inicial de fecha 25 de Abril de 2003 en ningún caso ha de entenderse como modificación de aquél, por lo que las partes ratifican íntegramente lo pactado en dicho Convenio inicial y declaran subsistentes todos los derechos y obligaciones que del mismo se derivan.



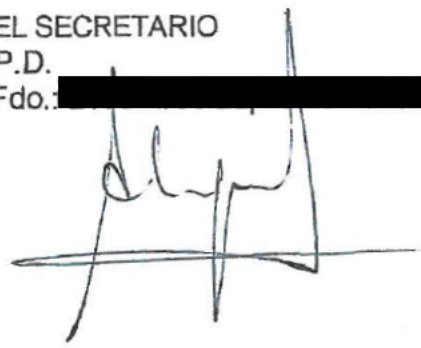
Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los intervinientes el presente documento por quintuplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados, de todo lo cual, como Secretario en Funciones Delegadas, doy fe.

  
EL ALCALDE  
Fdo.: D. Vicente Pérez Devesa

  
[Redacted]  
Actuando en nombre y representación de  
- EDIFICACIONES CALPE, S.A. -

  
[Redacted]  
Actuando en nombre y representación de  
- M.P. URBANIZACIONES, S.L. -  
- F.P.O., S.A. -

Fdo:   
[Redacted]

EL SECRETARIO  
P.D.  
Fdo.:   
[Redacted]