

A05	<p data-bbox="427 750 863 808">CONVENIO</p> <p data-bbox="427 826 1374 871">CONVENIOS DE RENOVACIÓN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS</p>
<p data-bbox="475 1003 1139 1205" style="text-align: center;">HOTEL CASA DEL SOL</p>	

**TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA  
RENOVACIÓN y MEJORA DEL HOTEL CASA DEL SOL Y LA  
REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA UA-103´ R8**

En Puerto de la Cruz, a 14 de abril de 2015.

**REUNIDOS**

De una parte, **DON DOMINGO BERRIEL MARTÍNEZ**, Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, con domicilio a efectos de este Convenio en la Avenida de Anaga nº 35, Edificio Usos Múltiples I, 9ª Planta, Santa Cruz de Tenerife.

Y de una parte, **DOÑA SANDRA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecina de Puerto de la Cruz con domicilio en la Plaza de Europa s/n, provista del DNI número 43.361.106-B.

Y de otra, **DON CIPRIANO A. DORTA CHÁVEZ**, mayor de edad, con DNI número 41.957.143Z con domicilio en el Puerto de la Cruz, Carretera del Botánico, s/n.

**INTERVIENEN**

**El Sr. Berriel Martínez**, interviene como Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en representación del GOBIERNO DE CANARIAS, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.1.k) de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. Dicha intervención queda circunscrita, exclusivamente, a las estipulaciones del presente convenio que tengan por objeto alguno de los contenidos previstos en el artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y

de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; precepto referido a los convenios de planeamiento. En consecuencia, para la Administración autonómica solamente se generarán los derechos y obligaciones que sean imputables a dicho título limitado de intervención en el presente convenio.

**La Sra. Rodríguez González** actúa como Presidenta del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz y en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta, cargo para el que fue nombrada mediante Acuerdo plenario el día 24 de octubre de 2014, y en ejercicio de las facultades atribuidas al amparo de lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 63 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

**El Sr. Dorta Chávez**, lo hace en nombre y representación como administrador único de la entidad Mercantil PEZ AZUL, S.L. provista del CIF número B-38353793, domiciliada en el Puerto de La Cruz, Carretera del Botánico s/n, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario Don Alfonso de la Fuente Sancho, el 23 de junio de 1994, con el número 595 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 1106, folio 124, hoja TF 8397, inscripción primera.

Actúa como Administrador único de la sociedad, para cuyo cargo fue nombrado y lo aceptó en la escritura de constitución social, aseverando bajo su responsabilidad la vigencia del mismo.

Se acompaña como **Anexo I** la escritura de Elevación a Público de acuerdos sociales de fecha 6 de noviembre de 1998, otorgada ante el Notario Don Manuel Ramos Linares.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico y, en consecuencia,

## EXPONEN

### I. TITULARIDAD

Que la mercantil PEZ AZUL, S.L. es propietaria en pleno dominio de la totalidad de las fincas que se describen:

**A).- EDIFICACIÓN** destinada a HOTEL denominado CASA DEL SOL, el Robado calle Finlandia número 6, con su piscina y jardines, cuyo solar mide 1.359m<sup>2</sup>.

**INSCRIPCIÓN:** En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, tomo 1099, libro 527, folio 141 finca número 3972.

**B).- PARAJE CIUDAD JARDIN SAN FERNANDO**, con una superficie de 747m<sup>2</sup>.

**INSCRIPCIÓN:** En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, tomo 1068, libro 496, folio 112 finca número 6873.

La descripción y datos básicos de los inmuebles anteriores se recogen en el **Anexo II** del presente convenio, mediante la Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

### II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz de 1993 (PGO) al Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprobó el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias se aprobó definitivamente de forma condicionada por acuerdo de la COTMAC de 2 de abril de 2003, tras varios acuerdos municipales aprobando los cambios para la subsanación

de errores requerida, se dictó resolución dando por corregidas las deficiencias, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el BOC número 121, de 23 de junio de 2006.

La publicación de las Normas urbanísticas de la Adaptación Básica del PGO se llevó a cabo en el BOP número 199 de 13 de noviembre de 2007, y su entrada en vigor se produjo el día 1 de diciembre de ese mismo año.

En el documento del Plan General de Ordenación de Puerto de La Cruz en vigor, incluye una pequeña parte de la parcela de la propiedad dentro del ámbito de actuación de la U.A.-103 destinada a un uso residencial, ocupada en su mayor parte por el complejo turístico PARQUE VACACIONAL EDEN, y por tanto su desarrollo se deberá ejecutar a través de un sistema de gestión que permita la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la actuación entre los propietarios afectados.

El documento del **Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz (PMM)** se elaboró con el alcance que a este instrumento le da la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y turística.

Su aprobación inicial se produce por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 310 de fecha 11 de diciembre de 2012, y se somete a información pública, mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, por un plazo de 2 meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación (BOC nº 253 de 28/12/2012 y Diario de Avisos de fecha 12/01/2013).

El 1 de junio de 2013 entró en vigor la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Durante este periodo de información pública se llevaron a cabo negociaciones con propietarios e interesados de las distintas

actuaciones incluidas en el PMM para la suscripción de convenios urbanísticos que garanticen el objeto de la renovación y rehabilitación integral del destino.

Con motivo de lo anterior y por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias de fecha 14 de febrero de 2014 se acordó someter el PMM a un nuevo trámite de información pública y tramitación interadministrativa, por plazo de cuarenta y cinco días hábiles. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias del 21 de febrero de 2014 y en los periódicos El Día, Diario de Avisos y La Opinión de Tenerife el día 25 de febrero siguiente.

Consecuencia de este nuevo periodo de información pública y de los informes sectoriales de las distintas administraciones, el PMM vio alterado su contenido y por tanto el de los convenios firmados por los interesados, que afectan, entre otros, a los anteproyectos incorporados como Anexos del documento y que deberán ser adaptados a la aprobación definitiva del PMM por los titulares.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 237.3 del TRLOTENC se elaboró la propuesta de Texto definitivo de Convenio, de la que se dio vista a los interesados que negociaron o suscribieron el texto inicial para su aceptación, reparo o renuncia.

El 11 de marzo de 2015 se reunió en la Dirección General de Ordenación del Territorio la Comisión para la Valoración Conjunta del PMM de conformidad con lo previsto en el artículo 8.4 de la Ley 2/2013.

En esa misma fecha se celebra Sesión Extraordinaria de la COTMAC adoptando acuerdos que afectan al contenido del PMM.

Resultado de dicha Sesión, se corrigen nuevamente algunas de las actuaciones del PMM y por tanto los convenios suscritos para su desarrollo, en el sentido que se expresa en el presente.

Con el objeto de garantizar, por una parte, la remodelación de la planta alojativa del Hotel Casa del Sol y por otra, la ejecución de la

unidad de actuación colindante, el PMM, contempla la reordenación y redelimitación de la U.A. 103 delimitada desde el PGO en dos Unidades de actuación independientes (UA. 103 y UA 103´) pasando a constituir cada una de ellas una actuación de propietario único en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) con uso Turístico.

### **III. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Conscientes de que el marco normativo ha variado para adaptarse a las nuevas circunstancias sociales, turísticas, económicas etc... y en particular, la trascendental relevancia que el sector turístico tiene en la economía del municipio, entre los objetivos del PMM resulta conveniente la adopción de aquellas actuaciones que sean necesarias para la renovación del destino turístico.

La actuación A05 y la UA-103´ del R-8 se detallan en el Fichero de Actuaciones del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación.

Los objetivos de las actuaciones, que se definen en las Fichas y en la memoria del Plan, tienen como finalidad, respecto la unidad de actuación, obtener unas condiciones edificatorias de las parcelas resultantes que sean perfectamente asimilables al entorno de la zona, así como la correcta urbanización y edificación del lugar y la cesión de los terrenos destinados a espacio libre mediante el desarrollo y ejecución de la citada UA-103´ del PMM. Respecto la renovación de la planta alojativa del hotel Casa del Sol la cualificación del espacio turístico del municipio de Puerto de la Cruz, en coherencia con los fines que se persiguen por el propio Plan y en cumplimiento de los mandatos que se fijan por la legislación y los instrumentos normativos de rango superior. Este interés público trata de conectarse con los intereses legítimos de la propiedad, de forma que mediante el concurso de la iniciativa pública y privada se consigna la adaptación de medidas impulsoras para mejorar la calidad y competitividad del espacio turístico de Puerto de la Cruz.

#### IV. CAPACIDAD LEGAL DE LAS PARTES

Las partes intervinientes se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar, al amparo de lo previsto en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, en la representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto, en el marco de la mejora de la calidad de la oferta de alojamiento del núcleo turístico de Puerto de la Cruz, de un lado, facilitar el desarrollo de la actuación de propietario único (UA-103´) que permita el establecimiento de las condiciones urbanísticas de las parcelas lucrativas resultantes a partir de la nueva ordenación introducida y de otro, la renovación de la planta alojativa del establecimiento hotelero denominado HOTEL CASA DEL SOL.

#### SEGUNDA.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El Sr. Dorta Chávez, en la representación que interviene, está conforme con las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz (PMM) en tramitación, que establece los parámetros urbanísticos recogidos en las Fichas de las Actuaciones contenidas en el PMM, cuya copia se adjunta como Anexo III.

#### TERCERA.- COMPROMISO DE LA PROPIEDAD.

La interviniente, se compromete expresamente, al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

**a. - RESPECTO LA U.A.-103´**

.- Realizar los trámites necesarios para la determinación del concreto sistema de gestión así como elaborar y tramitar ante el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz el Proyecto de Equidistribución y de Urbanización para la promoción de la actuación.

.- Ejecutar el proyecto de urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

.- Cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 72. 2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

.- Conservar la urbanización una vez ejecutada, hasta la recepción efectiva de la misma por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, de acuerdo a lo establecido al efecto en el artículo 151 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

**b. .- RESPECTO LA A05 HOTEL CASA DEL SOL.**

.- A ejecutar las obras de renovación integral del establecimiento hotelero conforme el Anexo IV de este documento.

Dicho **Anexo** consiste en un documento elaborado por técnico competente acreditativo de la obra de rehabilitación a realizar, en un plazo de tiempo determinado y por un importe estimativo. Dicho documento no deja de tener un carácter orientativo, siendo la configuración volumétrica definitiva la que resulte del Proyecto Básico redactado y presentado ante el Ayuntamiento para la obtención de la

licencia urbanística, que deberá respetar en todo momento las determinaciones y parámetros urbanísticos que establezca el PMM tras su aprobación definitivas.

.- Elaborar los proyectos técnicos necesarios, solicitar las licencias urbanísticas y permisos sectoriales así como ejecutar las obras de renovación, en los plazos que se establecen en la estipulación bajo el nombre "Plazos de ejecución".

.- Cumplir los deberes establecidos en el artículo 16.2 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, de modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, tal y como se detalla en la ficha urbanística que se anexa a este convenio.

El deber de cesión de suelo del artículo anterior a la Administración competente, se cumplirá mediante el pago de su equivalente en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación, o a integrarse en patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas, conforme la tasación que la oficina técnica municipal realice y notifique en el momento del otorgamiento de la licencia de obra.

El referido pago se justificará por el interesado ante el Ayuntamiento junto a la declaración responsable que precede a la primera utilización y ocupación.

.- Conservar el Hotel, una vez renovado, en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y funcionalidad, requeridos para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística o el planeamiento.

#### **CUARTA.- COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO.**

El Ayuntamiento de Puerto de La Cruz adquiere mediante el presente Convenio, los siguientes compromisos:

**a. RESPECTO LA U.A.-103´**

.- Adoptar el acuerdo de aprobación de la iniciativa de la actuación, del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización.

.- Aprobar el documento de Gestión de propietario único, en el plazo máximo de 1 mes a contar desde la fecha de la presentación del mismo por la propiedad en el Ayuntamiento.

.- Aprobar el documento del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de 1 mes a contar desde su presentación en el Ayuntamiento.

.- Autorizar la simultaneidad de las obras de urbanización con las de edificación, siempre que así lo solicite el interesado y se cumplan los requisitos del artículo 73.5 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

.- Recibir el 10% de aprovechamiento de cesión mediante el pago de su equivalente en metálico a favor del Ayuntamiento de El Puerto de La Cruz, con destino a su Patrimonio Público de Suelo.

.- Recibir las obras de urbanización (mediante resolución expresa dictada por el órgano municipal competente) en un plazo no superior a 3 meses contados desde la notificación de la finalización de las mismas, realizada por la propiedad al Ayuntamiento, siempre que se hayan ejecutado conforme el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

.- Devolver a la propiedad, en el mismo acto de recepción de las obras de urbanización, las garantías que hubieren sido depositadas para responder de la correcta ejecución de aquellas.

**b. .- RESPECTO LA A05 HOTEL CASA DEL SOL.**

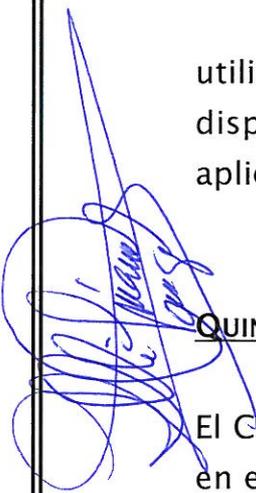
.- Notificar al interesado la valoración económica equivalente a las cesiones obligatorias del art. 16. 2 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la licencia municipal de obras.

.- Recibir el importe de las cesiones del artículo 16. 2 antes señalado en el momento de la presentación, por parte del titular del derecho, de la declaración responsable que precede a la primera utilización y ocupación.

.- Destinar el importe recibido por las cesiones antes referidas, a costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación, o a integrarse en patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas.

.- Otorgar la licencia de obra en el plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud, conforme lo dispuesto en el artículo 166.5b del TRLOTENC.

.- Tramitar la declaración responsable que precede a la primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones con sujeción a lo dispuesto en el artículo 166 BIS del TRLOTENC y demás que resulten de aplicación.

  
**QUINTA.- COMPROMISO DEL CONSORCIO:**

El Consorcio para la Rehabilitación del Puerto de la Cruz se compromete en el presente Convenio a:

.- Incluir en el documento de aprobación definitiva del Plan de Modernización y Mejora del Puerto de la Cruz los ajustes y alteraciones

en la ordenación y parámetros urbanísticos tal y como se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo III**.

#### **SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN:**

Para garantizar el desarrollo de las actuaciones objeto del presente documento, la propiedad, se obliga en este acto a cumplir los plazos que se detallan a continuación:

##### **a. RESPECTO LA U.A.-103**

- Redacción, tramitación e inscripción del documento necesario para la gestión de la unidad de actuación, de conformidad con las determinaciones establecidas en el PMM, 12 meses a contar desde la entrada en vigor del Plan de Mejora y Modernización de Puerto de la Cruz.
- Redacción y presentación al Ayuntamiento para su aprobación del Proyecto de Urbanización, 14 meses a contar desde la entrada en vigor del Plan de Mejora y Modernización de Puerto de la Cruz.
- Comunicación al Ayuntamiento del comienzo de las obras de urbanización, diez días de antelación al levantamiento del acta de replanteo.
- Comienzo de las obras de urbanización (es decir la fecha de la firma del Acta de replanteo) será de 2 meses desde la aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización, se fijarán en la propia licencia. En el caso de que no se indicaran expresamente, se cumplirán los establecidos en la normativa urbanística, dos años para iniciar las obras y cuatro para terminarlas.

**b. .- RESPECTO LA A05 HOTEL CASA DEL SOL.**

- Presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz del Proyecto Básico y solicitud de licencia urbanística del establecimiento hotelero, en un plazo de 12 meses a contar desde la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.
- Para comenzar las obras de edificación o renovación se establece el plazo de 1 año a contar desde el otorgamiento de la licencia del mencionado Proyecto Básico. La finalización de las mismas se llevará a cabo en un plazo máximo de 24 meses a contar desde su inicio.

**SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS.**

Las partes acuerdan que el incumplimiento de los plazos señalados en la cláusula anterior, por causa imputable al promotor, dará lugar a la resolución del presente convenio, quedando sin efecto las obligaciones pactadas, sin que el titular pueda reclamar indemnización alguna por tal motivo.

En el supuesto de producirse el incumplimiento anterior, por resolución del presente Convenio Urbanístico, deja de tener validez la ordenación introducida por el PMM para las actuaciones objeto del presente, resultando de aplicación la contenida en el vigente PGO de Puerto de la Cruz.

**OCTAVA.- EFECTOS DEL CONVENIO**

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del PMM de Puerto de la Cruz mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los

pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificación sustancial de los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, en el documento que se apruebe definitivamente, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

#### **NOVENA.- COLABORACIÓN MUTUA**

Las partes se comprometen a colaborar mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

#### **DÉCIMA.- FUERO**

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

El Consejero de Obras Públicas, Transportes y  
Política Territorial del Gobierno de Canarias

Fdo.: Domingo Berriel Martínez

La Presidenta del Consorcio Urbanístico  
para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz

La Alcaldesa-Presidenta del Excmo.  
Ayuntamiento Puerto de la Cruz



Fdo.: Sandra Rodríguez González

El Establecimiento



Fdo.: Cipriano A. Dorta Chávez

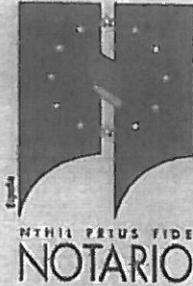
**DISPOSICIÓN ADICIONAL.-** El Sr. Dorta Chávez, en la representación en que interviene manifiesta su total conformidad con todo lo anterior, no obstante solicita que cualquier cambio que introduzca la Ley 2/2013 en beneficio de la renovación del hotel, se aplique a este convenio.



# **ANEXO I**



EUROPA



PROTOCOLO: 1853

FECHA: 6 de noviembre de 1998

ES COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA DE  
ELEVACIÓN A PÚBLICO  
OTORGADA POR:  
PEZ AZUL, S.L.



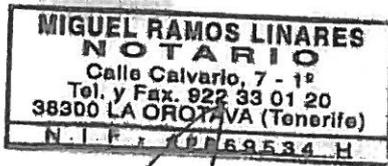
MIGUEL RAMOS LINARES  
NOTARIO

Calle Calvario, 7, 1º  
38300 La Orotava (Tenerife)  
Tel. 922 33 01 20 Fax 922 32 55 00



7E0775452

03/2006



NUMERO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1853) ==

## ELEVACION A PUBLICO

En la Villa de La Orotava, a seis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, \_\_\_\_\_

Ante mí, VICENTE NIETO OLANO, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas con residencia en esta Villa,

## COMPARECE :

DON CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, mayor de edad, casado, de nacionalidad española y de esta vecindad, con domicilio en Urbanización Paño Cabeza, 11, provisto de su documento nacional de Identidad, número 41.957.143-Z. \_\_\_\_\_

INTERVIENE en nombre y representación de la entidad mercantil denominada PEZ AZUL, SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en el Puerto de la Cruz, Carretera del Botánico, sin número, constituida por tiempo indefinido en la escritura autorizada por el Notario que fue de esta Villa, Don Alfonso de la Fuente Sancho, el día 23 de junio de 1.994, con el número 595 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil al tomo

1.106, folio 124, hoja TF.8.397, inscripción primera, con C.I.F. B-38353793. Actúa como Administrador único de la sociedad, para cuyo cargo fue nombrado y lo aceptó en la propia escritura de constitución social, aseverándome bajo su responsabilidad la vigencia del mismo y está facultado para este acto por acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, celebrada en el día 3 del presente mes, según resulta de la Certificación expedida por el propia compareciente, cuya firma considero legítima, que me entrega y dejo unida a esta matriz.——

Tiene, a mi juicio, capacidad legal para otorgar esta escritura de ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES, y, al efecto,——

- DICE Y OTORGA -

Que eleva a público los acuerdos de adaptación de estatutos y nombramiento de Administrador a que se alude en la certificación incorporada, solicitando del Señor Registrador Mercantil su constancia registral.——

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial, las relativas al pago de los Impuestos correspondiente.——

Leo al otorgante, por su elección, la presente

03/2006



7E0775453



escritura, la aprueba y firma conmigo, de todo lo que, así como de quedar extendida en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales, series 2P, números 0834411 y el presente, yo, el Notario, DOY FE.

Está la firma del señor compareciente. Signado, firmado y rubricado: VICENTE NIETO OLANO. Está el sello de la Notaría. -----

**NOTA:** El mismo día y para el otorgante, expedí primera copia de esta matriz en doce folios de series 2P, números 0839273 y los once siguientes en orden. **DOY FE.** Firmado: VICENTE NIETO OLANO. -----

-----**SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA**-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, Administrador único de la entidad mercantil denominada PEZ AZUL, SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en el Puerto de la Cruz, —

CERTIFICA: Que en Junta General Extraordinaria y universal de la sociedad, celebrada el día 3 de noviembre de 1.998, en el domicilio social, presente la totalidad del capital social, se adoptaron por unanimidad, los siguientes acuerdos: —

A.-Adaptar los estatutos a la vigente legislación, por lo que quedarán redactados en lo sucesivo, como sigue: —

TITULO I.- DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO: —

Artículo 1º.- DENOMINACION. —

La presente Sociedad Mercantil en forma de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, girará bajo la denominación de "PEZ AZUL, SOCIEDAD LIMITADA". —

Artículo 2º.- OBJETO. —

La Sociedad tendrá por objeto: —

03/2006



7E0775454



La compra, venta, alquiler y explotación de toda clase de bienes inmuebles y negocios relacionados con la hostelería. \_\_\_\_\_

En todo caso: \_\_\_\_\_

A) Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que por Ley tienen una regulación especial. \_\_\_\_\_

B) Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, deberán realizarse por medio de persona que ostenta la titulación requerida. \_\_\_\_\_

**Artículo 3°.- PARTICIPACION.** \_\_\_\_\_

Las actividades enumeradas en el Artículo anterior, podrán ser realizadas por la Sociedad, ya directamente, y indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo. \_\_\_\_\_

**Artículo 4°.- DOMICILIO.** \_\_\_\_\_

La Sociedad tendrá su domicilio en la Carretera General del Botánico, sin número, en el Puerto de la Cruz, Provincia de Santa Cruz de Tenerife. \_\_\_\_\_

No obstante podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido. También podrá crear, modificar o suprimir sucursales, Agencias o

Delegaciones, tanto en territorio nacional, como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente.-----

**Artículo 5°.- DURACION.-** -----

La duración de la Sociedad será indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura fundacional.-----

**TITULO II.- CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES:**-----

**Artículo 6°.- CAPITAL.** -----

El capital social es de QUINIENTAS MIL PESETAS, representado por CIEN PARTICIPACIONES sociales, numeradas correlativamente del UNO al CIEN, ambas inclusive, de CINCO MIL PESETAS de valor nominal, cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables o anotaciones en cuanta, ni denominarse acciones.-----

El capital social, está íntegramente suscrito y desembolsado.-----

**Artículo 7°.- TITULOS.**-----

Las participaciones sociales no se representan en

03/2006



7E0775455



ningún caso por títulos, ni se expedirá tampoco resguardos provisionales acreditativos de una o varias participaciones sociales. El único título de propiedad está constituido por la escritura y en los demás documentos públicos que llegare a otorgar. \_\_\_\_\_

La sociedad llevará un Libro registro de socios en el que se harán constar la titularidad originaria, las sucesivas transmisiones y la constitución de derechos reales o gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad, domicilio y NIF del titular de la participación, derecho o gravámen. \_\_\_\_\_

Las certificaciones del Libro registro de socios, a cuya expedición tendrán derecho los socios o los titulares de derechos sobre las mismas, en ningún caso sustituirán al título público de adquisición.—

**Artículo 8º.- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES:—**

El socio que se proponga transmitir inter-vivos su participación o participaciones sociales, a persona extraña a la Sociedad, o sea, a los que no ostenten la condición de socio deberá comunicarlo por escrito dirigido al Organo de Administración en forma fehaciente, quien lo notificará a los demás socios en el plazo de quince días. Estos podrán optar a la compra

dentro de los treinta días siguientes a la notificación; si son varios los que deseen adquirir la participación o participaciones, se distribuirá entre ellos a prorrata de sus respectivas participaciones sociales.\_\_\_\_\_

Transcurrido este último plazo, sin que por los socios se ejercite el derecho de tanteo, el socio quedará libre para transmitir sus participaciones sociales en la forma y medio que tenga por conveniente, siempre que la transmisión tenga lugar dentro del mes siguiente a la terminación del último plazo indicado. En otro caso, deberá repetirse de nuevo el procedimiento.\_\_\_\_\_

Para el ejercicio del derecho de tanteo que se concede en el presente Artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por tres peritos, nombrados uno por cada parte y otro de común acuerdo o si esto no se logra, por el árbitro de equidad a que se refiere la disposición final de estos Estatutos.\_\_\_\_\_

03/2006



7E0775456



Serán nulas las transmisiones a persona extraña a la Sociedad que no se ajusten a lo establecido en estos Estatutos. \_\_\_\_\_

Queda a salvo el régimen previsto en la Ley especial para los supuestos de transmisión forzosa. \_\_\_\_\_

**Artículo 9°.-** El derecho de tanteo regulado en el Artículo anterior, no tendrá lugar en las transmisiones mortis-causa, ni tampoco en las inter-vivos, cuando sean a favor del cónyuge, ascendientes o descendientes. \_\_\_\_\_

En caso de transmisión por título sucesorio, y hasta tanto no se formalice la partición hereditaria, con objeto de no paralizar la marcha de la Sociedad, los herederos dentro de los quince días siguientes al fallecimiento del socio o al de aquel en que fueren a tal fin requeridos por el Organo de Administración, designarán la persona de entre ellos que, previa justificación de su cualidad de heredero, haya de ejercer los derechos inherentes a las participaciones del difunto, de modo que si no designan representante en el plazo antes indicado, se entenderá que ante la Sociedad le representará al cónyuge viudo no separado legalmente, y en su defecto, el heredero de más edad de entre los mayores de edad. \_\_\_\_\_

Artículo 10°.- La transmisión de participaciones sociales, deberá ser comunicada al Organo de Administración por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo socio, sin cuyo requisito no podrá el adquirente pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan en la Sociedad.\_\_\_\_\_

Renuncia al derecho de tanteo: Sin perjuicio de las anteriores normas y sin necesidad de sujetarse a plazos, precios, ni comunicaciones de ningún tipo, será válida la transmisión que se lleve a efecto previa renuncia de todos los socios a su derecho individual de adquisición preferente y mediante acuerdo social, al derecho de la Sociedad.\_\_\_\_\_

Transmisión sin efectos: Las transmisiones que no se ajusten a lo dispuesto en estos Estatutos, no producirán efecto frente a la Sociedad.\_\_\_\_\_

Artículo 11°.- ESCRITURA PUBLICA.\_\_\_\_\_

La transmisión de participaciones sociales se formalizará en escritura pública.\_\_\_\_\_

03/2006



7E0775457



Artículo 12°.- COPROPIEDAD.\_\_\_\_\_

En los casos de copropiedad y prenda de participaciones sociales, se observará, respectivamente, lo establecido en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. En caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. En lo demás, las relaciones entre el usufructuario y nudo propietario y el contenido del usufructo se regirán por el título constitutivo de éste, inscrito en el Libro Registro de Socios. En su defecto, se regirá el usufructo por lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, y en lo no previsto por ésta, por la Legislación Civil aplicable.\_\_\_\_\_

TITULO III.- ORGANOS DE LA SOCIEDAD:\_\_\_\_\_

Artículo 13°.- JUNTA.\_\_\_\_\_

La voluntad de los socios, expresada por mayoría, regirá la vida de la Sociedad. La mayoría habrá de formarse necesariamente en Junta General. La mayoría de votos será la que en todo caso represente al menos un tercio de los votos correspondientes al capital social.\_\_\_\_\_

**Artículo 14°.- QUORUM ESPECIAL.**\_\_\_\_\_

Para aumentar o reducir el capital social, acordar la fusión, transformación o escisión de la Sociedad, su disolución o modificar en cualquier forma la escritura social, será necesario que voten en favor del acuerdo un número de socios que represente, al menos, la mayoría de ellos y las dos terceras partes del capital social. En segunda convocatoria, bastarán las dos terceras partes del capital social.\_\_\_\_\_

**Artículo 15°.- CONVOCATORIA.**\_\_\_\_\_

La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Organo de Administración con quince días de anticipación, por lo menos, y por carta certificada dirigida a cada uno de los socios, con expresión de hora y lugar de celebración, asuntos sobre los que vaya a deliberar, y en los supuestos legalmente previstos, hora y lugar de la segunda convocatoria, que será a la misma hora del día siguiente señalado para la primera. El Organo de Admintración convocará necesariamente la Junta cuando lo solicite un socio o

7E0775458



03/2006

número de socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social. \_\_\_\_\_

La Junta General quedará válidamente constituida cuando concurren a ella un número de socios que representen más de la mitad del capital social, exceptuándose los casos en que la Ley exige un "quorum" de votación superior. \_\_\_\_\_

**Artículo 16°.- JUNTA UNIVERSAL.** \_\_\_\_\_

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la Junta quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si encontrándose presente o representado todo el capital social, se acepta por unanimidad celebrarla y el orden del día de la misma. \_\_\_\_\_

**Artículo 17°.-** La Junta General deberá celebrarse, al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. \_\_\_\_\_

**Artículo 18°.-** Las Juntas Generales de socios se celebrarán en la localidad en que la Sociedad tenga su domicilio, bajo la presidencia del Administrador, o en caso de ser varios, del más antiguo de los Administradores presentes. Actuará de Secretario, el Administrador más moderno. En el supuesto de ausencia o imposibilidad de los mismo, presidirá la Junta y

actuará de Secretario los socios que elijan los asistentes a la misma.-----

Las actas de Junta serán aprobadas en la forma establecida por la Ley especial.-----

La facultad de certificar de las actas y acuerdos de las Juntas Generales, así como la formalización y elevación a públicos de los mismos, corresponde al Organo de Administración.-----

**Artículo 19°.- ORGANO DE ADMINISTRACION.-**

La Sociedad estará regida y administrada por un administrador único, varios administradores conjuntos o solidarios, designados por la Junta General. Al Organo de administración se le atribuye igualmente el poder de representación de la Sociedad en juicio y fuera de él.-----

Cualquier modificación del modo de organizar la administración, constituya o no modificación de los Estatutos, se consignará en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil.-----

El Organo de administración por tanto, podrá hacer

03/2006



y llevar a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General. A modo meramente enunciativo, no limitativo, le corresponden las siguientes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:—

"Representar a la Sociedad en toda clase de Oficinas del Estado, Comunidad o Municipio, ante los Tribunales, Juzgados y Autoridades de cualquier clase y jerarquía, ejercitando por sí y otorgando poderes a favor de Abogados, Procuradores de los Tribunales o de otros mandatarios, todos los derechos y acciones que competan a la Sociedad en juicio y fuera de él, emitiendo votos, transigiendo y desistiendo pleitos, conceder quitas y esperas, aceptar adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago o para pago de deudas, aceptar y rechazar propuestas de convenios, satisfacer impuestos, presentar y ratificar escritos, reclamaciones y recursos de toda clase, celebrando y autorizando toda clase de actos y contratos ajenos a dicha representación y actuar en forma como representante legal de la Sociedad; otorgar en nombre de la misma toda clase de escrituras y documentos públicos

y privados; comprar, vender, arrendar, gravar e hipotecar bienes muebles e inmuebles, practicar agrupaciones, segregaciones, agregaciones, determinaciones de resto, divisiones, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, conforme a la Ley de 21 de Julio de 1.960, redactar toda clase de operaciones que tengan transcendencia registraL, otorgar, formalizar, aceptar, cancelar y modificar todo tipo de operaciones de arrendamientos financieros y "leasings" mobiliarios e inmobiliarios, así como opciones de compra; tomar inmuebles, industrias y maquinaria en arrendamiento o arrendar los que posea la Sociedad; abrir cuentas corrientes y de crédito, disponer de sus saldos y realizar operaciones en el Banco de España o en cualquier otro establecimiento de crédito o mercantil y Cajas de Ahorro; constituir hipotecas y prendas sobre toda clase de bienes y valores; librar, aceptar, endosar, negociar y descontar o protestar letras de cambio y demás documentos de giro; organizar y disponer el funcionamiento de la

03/2006



Sociedad en la totalidad de sus actividades; admitir y despedir al personal; constituir y retirar depósitos y fianzas, incluso en la Caja General de Depósitos, realizar cobros, pagos, libramientos, endosos, negociaciones y aceptaciones de toda clase de operaciones de giro o de crédito; cobrar giros postales y cuantas cantidades se adeuden a la sociedad por cualquier concepto que sea, incluso reclamar y cobrar cantidades de la Hacienda Pública, así como retirar depósitos y fianzas de cualquier clase, y ante cualquier organismo o Caja General de Depósito. Podrán delegar todas o parte de sus facultades, legalmente delegables, así como otorgar poderes de todas clases, tanto judiciales como extrajudiciales. \_\_\_\_\_

**Artículo 20°.- REQUISITOS.-** \_\_\_\_\_

Para ser administrador no será necesario ostentar la condición de socio. Serán nombrados por la Junta General por plazo INDEFINIDO e indefinidamente reelegibles. Los administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de los socios que representen la mayoría del capital social, incluso los nombrados en escritura fundacional. \_\_\_\_\_

**Artículo 21°.-**No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad

o incompatibilidad.\_\_\_\_\_

TITULO IV.- EJERCICIO SOCIAL.\_\_\_\_\_

Artículo 22°.- El ejercicio social termina el día 31 de Diciembre de cada año. Los administradores están obligados a formar en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre de ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Código de Comercio, y deberán estar firmadas por todos los Administradores.\_\_\_\_\_

Artículo 23°.- Los socios tendrán derecho a los beneficios repartibles en proporción a sus respectivas participaciones sociales. En la misma proporción asumirán las pérdidas.\_\_\_\_\_

03/2006



7E0775461

Artículo 24°.- De los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para reserva legal y demás atenciones legalmente establecidas, se detraerá para fondo de reserva voluntaria el porcentaje que determine la Junta General.-----

TITULO V.- DISOLUCION Y LIQUIDACION.-----

Artículo 25°.- La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas. La Junta General designará los liquidadores, siempre en número impar.-----

DISPOSICION FINAL.-----

Todas las cuestiones que surjan por la interpretación y aplicación de estos Estatutos, en las relaciones entre la Sociedad y los socios y entre éstos por su condición de tales, y en la medida en que lo permitan las disposiciones vigentes, se someterán necesariamente a lo que establece la actual Legislación sobre Arbitrajes.-----

REMISION A LA LEY.-----

En todo lo no previsto en los presentes Estatutos, será de observancia y aplicación lo dispuesto en la Ley de 23 de marzo de 1.995.-----

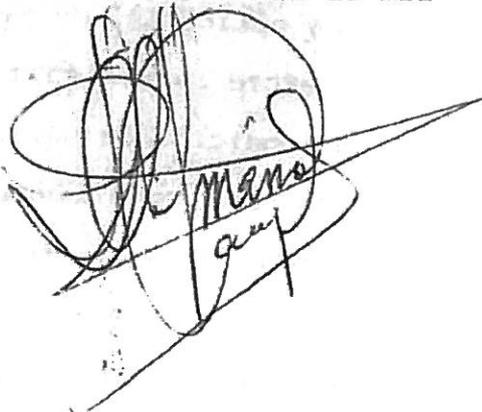
B.-Reelegir como Administrador único de la sociedad a DON CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, quien presente en la Junta acepta su designación, toma posesión del

cargo y se obliga a cumplirlo bien y fielmente durante el término de su mandato, aseverando que no se halla incurso en incompatibilidad alguna, especialmente las que determina el artículo 58 de la Ley especial. \_\_\_\_\_

D.-Facultar al Administrador designado, para que eleve a público los anteriores acuerdos. \_\_\_\_\_

El acta de la Junta fue redactada y aprobada por unanimidad al final de la misma. \_\_\_\_\_

Y para que conste, extendiendo y firmo el presente, en el Puerto de la Cruz, a tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

A large, circular handwritten signature in black ink, with the name 'Mans' and 'que' written below it. The signature is written over a faint, circular stamp or seal. A diagonal line is drawn across the signature.A small, handwritten mark or signature in black ink, consisting of a few strokes.



7E0775462

03/2006

ES SEGUNDA COPIA LITERAL de su matriz, con la que concuerda y en donde la dejo anotada. Y, a instancia de la sociedad, la expido el dia siete de agosto de dos mil seis, sobre once folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, de la serie 7E, números 0775452 y los diez inmediatos posteriores. DOY FE.-



*[Handwritten signature]*

# **ANEXO II**

II OZEMBA

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

L3661326

- AFECCIÓN de AUTOLIQUIDAD de TRANSMISIONES. Inscripción de los libros por esta Nota Simple AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20090000135092 de la Oficina Tributaria TFN. Puerto de la Cruz, a 22 de Junio de 2.009.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14 FECHA: 22/06/2009

- MODIFICACION HIPOTECARIA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A  
PARTICIPACION: TOTALIDAD  
CAPITAL PRINCIPAL: 600.000 EUROS  
INTER. ORDINAR. ANUAL: 45.000 EUROS TIPO: 2,75% MAX: 7,5% MESES: 12  
INTER. DEMORA ANUAL: 135.000 EUROS MAX: 7,5%  
MESES: 36  
COSTAS / GASTOS: 72.000 EUROS  
PRESTAC. ACCESORIAS: 18.000 EUROS  
VALOR DE SUBASTA: 950.003,8 EUROS  
RESPONDIENDO POR: 870.000 EUROS

OBSERVACIONES:

MODIFICACION de la hipoteca de la inscripción 10ª, en la que se amplía en DOCE meses del PERIODO DE CARENCIA del préstamo, el Banco accede a dicha ampliación del período de carencia del préstamo, terminando dicho período de carencia el día veintiocho de Febrero de dos mil once y modificando el diferencial

AUTORIZANTE: DON PILAR GARCÍA HERNÁNDEZ, OROTAVA (LA)  
PROTOCOLO: 728/2010 DE FECHA: 03/08/10  
INSCRIPCION: 15ª TOMO: 1.275 LIBRO: 703 FOLIO: 7 FECHA: 14/09/10

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20100000219120 de la Oficina Tributaria TFN. Puerto de la Cruz, a 14 de Septiembre de 2.010.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 15 FECHA: 14/09/2010

- MODIFICACION HIPOTECARIA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A  
PARTICIPACION: TOTALIDAD  
CAPITAL PRINCIPAL: 600.000 EUROS  
INTER. ORDINAR. ANUAL: 45.000 EUROS TIPO: 2,75% MAX: 7,5% MESES: 12  
INTER. DEMORA ANUAL: 135.000 EUROS MAX: 7,5%  
MESES: 36  
COSTAS / GASTOS: 72.000 EUROS  
PRESTAC. ACCESORIAS: 18.000 EUROS  
VALOR DE SUBASTA: 950.003,8 EUROS  
RESPONDIENDO POR: 870.000 EUROS  
PLAZO AMORTIZACION: 84 MESES CON FECHA: 1 de Diciembre de 2005

OBSERVACIONES:

MODIFICACION de la hipoteca de la inscripción 10ª, en la que se amplía en DIECIOCHO meses del PERIODO DE CARENCIA del préstamo, el Banco accede a dicha ampliación del período de carencia del préstamo, terminando dicho período de carencia el día 31 de Agosto de 2.012 y modificando el diferencial

AUTORIZANTE: DON CARLOS GONZÁLEZ PEDREGAL, OROTAVA (LA)  
PROTOCOLO: 1240/2011 DE FECHA: 08/07/11

INSCRIPCION: 16ª TOMO: 1.275 LIBRO: 703 FOLIO: 8 FECHA:  
22/08/11

-----  
- NOVACION MODIFICATIVA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 600.000 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 45.000 EUROS TIPO: 2,75% MAX: 7,5% MESES:  
12

INTER. DEMORA ANUAL: 135.000 EUROS MAX: 7,5%

MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 72.000 EUROS

PRESTAC. ACCESORIAS: 18.000 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 950.003,8 EUROS

RESPONDIENDO POR: 870.000 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 84 MESES CON FECHA: 1 de Diciembre de 2005

OBSERVACIONES:

Acuerdan ampliar el plazo de duración del préstamo en DIECIOCHO meses, por lo que concluirá el día 31 de mayo de 2014, fecha del vencimiento único de amortización. Como consecuencia, el préstamo seguirá devengando intereses al tipo pactado, que se liquidarán los días 28 de febrero; 31 de mayo; 31 de agosto; 30 de noviembre de 2013, 28 de Febrero de 2014 y 31 de Mayo de 2014 este último vencimiento de intereses junto con el vencimiento de amortización.

AUTORIZANTE: DON CARLOS GONZÁLEZ PEDREGAL, OROTAVA (LA)

PROTOCOLO: 230/2013 DE FECHA: 27/02/13

INSCRIPCION: 17ª TOMO: 1.303 LIBRO: 731 FOLIO: 162 FECHA:  
23/04/13

-----  
- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de TP y AJD, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación en Expediente número 20110000244727 de la Oficina Tributaria TFN. Puerto de la Cruz, a 22 de Agosto de 2.011.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 16 FECHA: 22/08/2011

-----  
- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECTA por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación, Expediente Número 20130000114369, Administración Tributaria Canaria. Puerto de la Cruz, a 23 de Abril de 2.013.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 17 FECHA: 23/04/2013

-----  
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Puerto De La Cruz a 24 de Septiembre de 2013

**ADVERTENCIAS**

I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

L3661325



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 352 de Reglamento Hipotecario, ya que solo la carencia de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el inciso 1.º de la Ley Hipotecaria, acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

II. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

III. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

IV. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

A. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores





REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
PUERTO DE LA CRUZ

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

Finca y municipio: FINCA DE PUERTO DE LA CRUZ N°: 6873  
IDUFIR: 38009000072683

Solar edificable.

LOCALIZACIÓN

URBANIZACION SAN FERNAND, cp.38400, Denominación: Paraje: CIUDAD JARDIN SAN

FERNANDO

SUPERFICIE

Terreno: setecientos cuarenta y siete metros cuadrados,

LINDEROS:

linderos: norte, Resto de la finca de que se segrega.; sur, Resto de la finca de que se segrega.; este, Resto de la finca de que se segrega.; oeste, Solar de D. Johannes Paul Wohlfart y atarjea de Perera.

R. Catastral:8735413CS4483N00010L

*casa del Sol*

TITULARIDADES

PEZ AZUL S.L., con C.I.F. número B38353793, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en PUERTO DE LA CRUZ, LESMES GUTIERREZ RODRIGUEZ MOLDES, con número de protocolo 341/2002, según la Inscripción 7ª, del tomo 1.068, libro 496, folio 112 con fecha 16/06/2006;

CARGAS

- SERVIDUMBRE:

OBSERVACIONES:

La finca matriz de la que se segregó esta finca, es decir de la número 82, tiene a su favor una SERVIDUMBRE de PASO, según la inscripción 9ª, al folio 222 del Libro 45.-

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, siendo el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
PUERTO DE LA CRUZ

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca y municipio: FINCA DE PUERTO DE LA CRUZ N°: 3972  
IDUFIR: 38009000062608

Edificación destinada a Hotel, denominado CASA DEL SOL, en el punto llamado El Robado y actualmente Ciudad Jardín de San Fernando, calle Finlandia número 6, con su piscina y jardines, cuyo solar mide 1359 m2, se compone de planta baja y cuatro plantas. La planta baja mide 754 m2, la planta primera mide 816,45 m2, la planta segunda mide 969 m2, la planta tercera mide 809,24 m2, la planta cuarta mide 61,25 m2 e y además tiene una vivienda, también construida hace aproximadamente veinte años y con la misma licencia del resto del edificio, destinada al Director del Hotel, que mide 155 m2. Tiene una piscina de 100 m2.-

VALIDADA e incorporada la finca matriz, registral 3.972 a las BASES GRAFICAS del Registro en el LEGAJO 81.

LOCALIZACIÓN

CALLE CALLE FINLANDIA, Número: 6, cp.38400, Denominación: Paraje: CIUDAD JARDIN SAN FERNANDO, Situación: HOTEL CASA DEL SOL

SUPERFICIE

Terreno: mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados, Construida: tres mil quinientos sesenta y cuatro metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados,

LINDEROS:

linderos: norte, Calle Finlandia, por donde tiene la entrada principal, y parte con el edificio La Siesta, propiedad de Don Bartholemi Kun de Kozma y otros.; sur, Con la parcela denominada "Casona de San Fernando", propiedad de la compañía mercantil Puerto Real, S.A.; este, Con calle y terrenos del edificio Eden Explanade, propiedad de proyectos Eden Roc, S.A.; oeste, En parte con ña Comunidad del edificio Edelwais, y en parte con la propiedad de Doña Auna Hedwi Blumentritt.  
R. Catastral:8735413CS4483N00010L

*Casa del Sol*

TITULARIDADES

PEZ AZUL S.L., con C.I.F. número B38353793, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa Con Subrogación en virtud de Escritura Pública autorizada en PUERTO DE LA CRUZ, LESMES GUTIERREZ RODRIGUEZ MOLDES, con número de protocolo 340/2002, según la Inscripción 10ª, del tomo 1.099, libro 527, folio 141 con fecha 16/06/2006;

CARGAS



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, dando el identificador de la solicitud.

- SERVIDUMBRE:

La finca matriz de la que se segregó esta finca , es decir de la número 82, tiene a su favor una SERVIDUMBRE de PASO, según la inscripción 9ª, al folio 222 del Libro 45.-

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA D ESTALVIS I PENSIONS BARCELONA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 1.280.155,78 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 137.613,74 EUROS MAX: 5,75%
INTER.DEMORA ANUAL: 262.431,94 EUROS MAX: 20,5%
COSTAS / GASTOS: 192.023,37 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 2.291.725,91 EUROS
RESPONDIENDO POR: 1.872.224,83 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 MESES VENCIMIENTO: 1 de Septiembre de 2.010
HIPOTECANTE: SL PEZ AZUL
OBSERVACIONES:

MODIFICADA la HIPOTECA de la adjunta inscripción , por la inscripción 11ª. Puerto de la Cruz, a 15 de Mayo de 2009.-

AUTORIZANTE: DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, PUERTO DE LA CRUZ
PROTOCOLO: 2023/2000 DE FECHA: 04/08/00
INSCRIPCION: 8ª TOMO: 1.024 LIBRO: 452 FOLIO: 37 FECHA: 26/01/01

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta por cinco años al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, que en su caso pueda girarse, habiéndose declarado exenta por autoliquidación. Puerto de la Cruz, a 16 de Junio de 2.006.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 10 FECHA: 16/06/2006

- MODIFICACION HIPOTECARIA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA D ESTALVIS I PENSIONS BARCELONA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 1.280.155,78 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 137.613,74 EUROS MAX: 5,75%
INTER.DEMORA ANUAL: 262.431,94 EUROS MAX: 20,5%
COSTAS / GASTOS: 192.023,37 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 2.291.725,91 EUROS
RESPONDIENDO POR: 1.872.224,83 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 144 MESES VENCIMIENTO: 1 de Septiembre de 2.012
OBSERVACIONES:

ES NOVACION MODIFICATIVA de la HIPOTECA de la inscripción 8ª, del PACTO SEGUNDO, AMORTIZACION, apartados A), vencimiento final y devolución del préstamo, al convenirse ahora la ampliación del plazo y obligarse LA PARTE DEUDORA a la devolución del capital prestado e intereses pactados mediante el pago de un total de CIENTO CUARENTA Y CUATRO cuotas mixtas sucesivas de periodicidad mensual de amortización de capital e intereses, es decir VEINTICUATRO cuotas mixtas mas de lo inicialmente pactado, así como al apartado B), Fecha de ago de la primera y de la última cuota mixta, de modo que la última cuota mixta de amortización de capital e intereses deberá pagarse UNO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE ( 1 de Septiembre de 2012).

AUTORIZANTE: DON IGNACIO BERMEJO MORALES, PUERTO DE LA CRUZ
PROTOCOLO: 302/2009 DE FECHA: 16/03/09
INSCRIPCION: 11ª TOMO: 1.099 LIBRO: 527 FOLIO: 141 FECHA: 15/05/09

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afección exenta de transmisiones exenta de pago con un plazo igual a 5 años.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 11 FECHA: 15/05/2009

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Puerto De La Cruz a 18 de Noviembre de 2.010

ADVERTENCIAS

A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, dando el identificador de la solicitud.

diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

\* [PIE PAGINA] \*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE PUERTO D NÚM: 3972

Pág: \*[/PIE\_PAGINA] \*

#### ADVERTENCIAS

-----

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, dado el identificador de la solicitud.



# **ANEXO III**

ÁMBITOS O U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A05

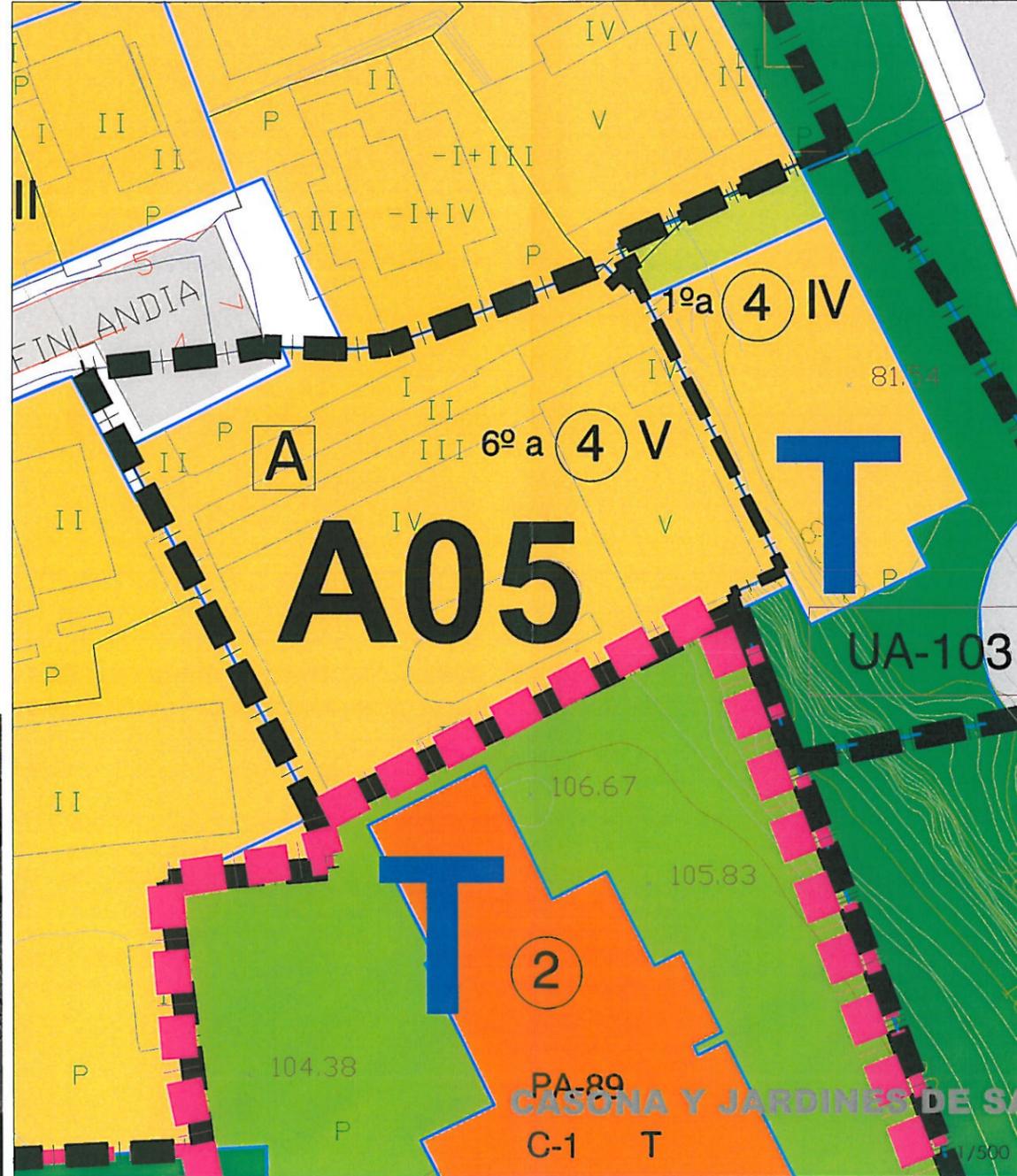
PLANEAMIENTO MODIFICADO

SUC (HOTEL CASA DEL SOL)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m²s)	EDIFICAB. (m²c/m²s)	S. TECHO (m²c)	
PGO (2006)	4 6ª	Residencial	1.430,77	0,60	858,46	
Título Habilitante	Licencia otorgada				3.564,94	
PMM	CESIONES LUCRAT.	4 6ª (*)	Turístico	1.430,77	2,65	3.785,90
		TOTAL		1.430,77		3.785,90
		Viario	Viario	68,60		
		TOTAL		68,60		0,00
		TOTAL		1.499,37	2,52	3.785,90
Incremento de aprovechamiento (UDAS)	USO		INCREM. EDIF. (m²c)	COEF. RELATIV.	INCREM. APROV. (UDAS)	
	Turístico/Residencial		220,96	0,9473	209,32	
	Equipamiento		0,00		0,00	
TOTAL		220,96		209,32		
(Según art. 16 Ley Estal 2/2008)			10% increm. aprovechamiento (UDAS.)		20,93	
Cesión de dotaciones (según Actuación de dotación)	(21,30 m²s/100 m²c)		COEF. RELATIV.		UDAS	
	Dot. (m²s)	Dot. (m²c)	Dot./Eq.			
	47,06	124,54	0,6316		78,66	
TOTAL UDAS a ceder					99,59	
Nuevas plazas aloj./habitantes resultantes (según incremento edif.)					156	
5 m² de S.G. de E.L. por habitante/plaza aloj. (m² suelo)					780,65	
<i>[La justificación del cumplimiento de la sup. de S.G. de E.L. se recoge en el apartado correspondiente del TOMO I: MEMORIA]</i>						

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS Y CONDICIONES

**OBJETIVOS:**  
 - Modificar los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General vigente y así eliminar el régimen de situación legal de consolidación del establecimiento turístico existente.  
 - Renovación del hotel existente a partir de la edificación ya materializada más la ampliación prevista en la parcela colindante al este, incluida en el ámbito R8 UA-103'.

**CONDICIONES:**  
 - Se modifica la altura máxima permitida de 4 a 5 plantas.  
 - Se establece una ocupación del 90 % ; Coeficiente de edificabilidad 2,83 m²/m²s  
 - Se permite el retranqueo existente en la edificación consolidada siendo de aplicación un retranqueo de 6 metros a todos los linderos para las nuevas edificaciones.  
 - Actuación colindante con BIC con categoría de Monumento "Casona y Jardines de San Fernando", pero no afectado.

SITUACIÓN



Cumplimiento Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias:

Ocupación parcela (≤40%)	Si	No	Densidad (≥ 50 m2/plaza)	Si	No
--------------------------	----	----	--------------------------	----	----

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Dotación y Renovación  
 POR CONVENIO PLAZO EJECUCIÓN: según Convenio

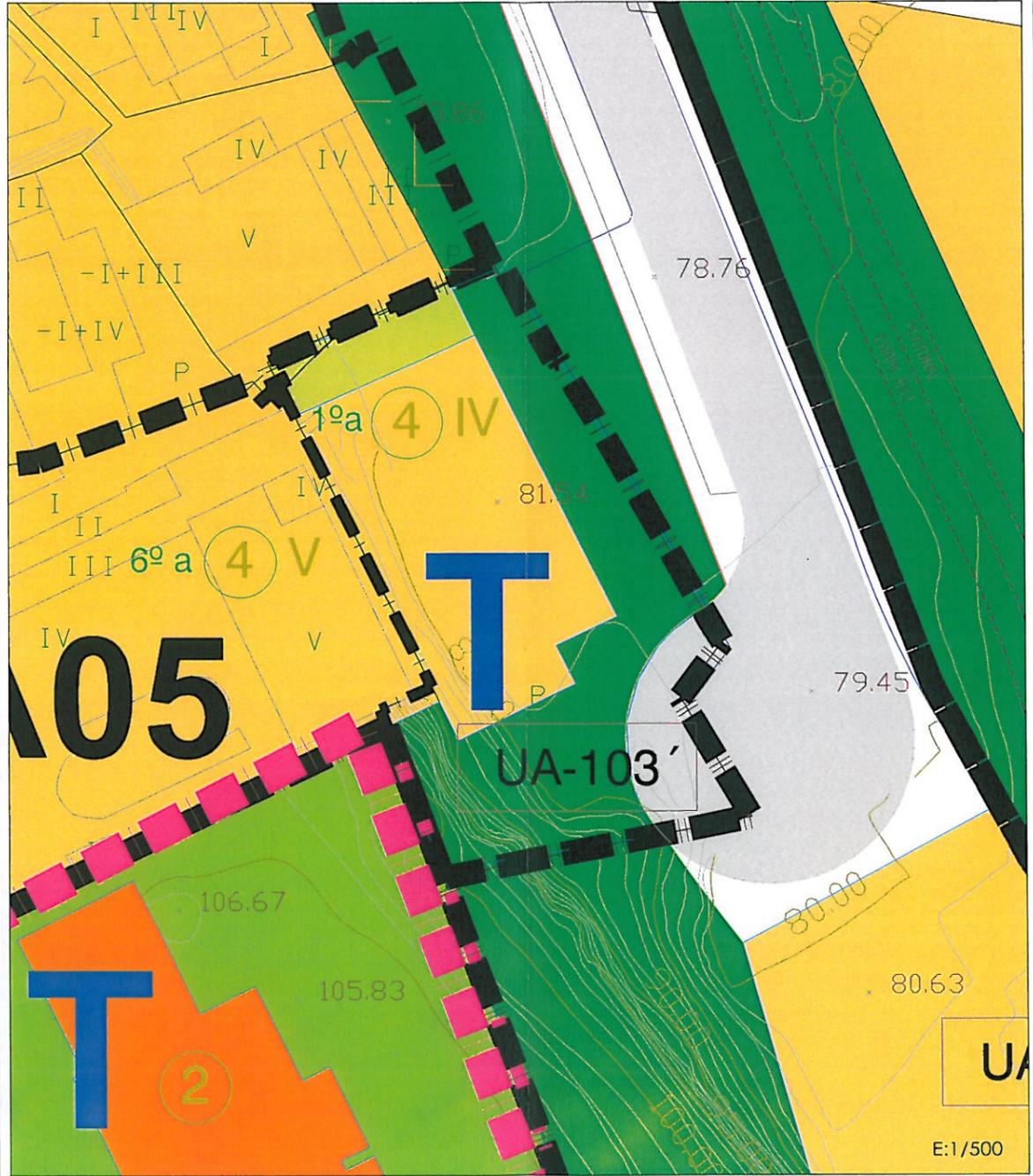
	ZONA DE ORDENANZA	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	CATÁLOGO	REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM	
15.01 TIPO DE ORDENANZA 1ª a GRADO Y USO RED VIARIA ÁMBITO ÁREA INDICATIVA (*) CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍA	ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PU PARQUES URBANOS PR PARQUES RECREATIVOS	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu) EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pr) SOCIAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES RED PEATONAL ZONA LIBRE PRIVADA	PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO JARDINES DE INTERÉS ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES C-2 NIVEL DE CATALOGO	ESPACIOS PRIVADOS A01 RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAs ESPACIOS PÚBLICOS ID01 OPERACIONES ESTRUCTURALES DOTACIONALES
	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN ALINEACIÓN OFICIAL ALINEACIÓN INTERIOR DELIMITACIÓN BIC (CONJUNTO HISTÓRICO + ISLOTE) DELIMITACIÓN BIC (INDIVIDUALES) AREA DE REORDENACIÓN PMM ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO ALOJATIVO					

ÁMBITOS O U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN R8 PLANEAMIENTO MODIFICADO U A 20 U A 103 UA103' U A 102 S. RÚSTICO

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

		ZONA	USO	S. SUELO (m²s)	EDIFICAB. (m²s)	S. TECHO (m²c)
PMM	LUCRAT.	4 1ª(*)	Turístico	478,60	1,91	912,00
		E.L. Pr.	E. Libre	81,70		
		TOTAL		560,30	1,63	912,00
	CESIONES	E.L. Pub.	E. Libre	456,07		
		Viarío	Viarío	105,83		
TOTAL				561,90		0,00
TOTAL				1.122,20	0,81	912,00
ESTANDAR	ESPACIOS LIBRES			50,01		m²s/100 m²c
	DOTACIONES Y EQUIP.			0,00		m²s/100 m²c
	VIARIO			11,60		m²s/100 m²c
	TOTAL			61,61		m²s/100 m²c
Aprovechamiento (UDAS)	USO		EDIF. según Usos (m²c)	COEF. RELATIV.	APROV. (UDAS)	
	Turístico/Residencial		912,00	1,0526	959,97	
	Equipamiento		0,00		0,00	
TOTAL		912,00			959,97	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS Y CONDICIONES

**OBJETIVOS:**

- Reordenación motivada por la redelimitación de la UA-103 colindante, al excluirse de dicha unidad el área B de esta parcela como una unidad de actuación aislada UA 103' (SUNC). Mantiene su categoría de suelo urbano no consolidado.
- Renovación del hotel existente a partir de la edificación ya materializada más la ampliación prevista en este ámbito.
- Ejecutar la urbanización de los E. L. y el viario en fondo de saco

**CONDICIONES:**

- La edificación resultante podrá adosarse a la totalidad de los linderos.
- Superficie ocupable: 85% para la totalidad de la parcela privada incluyendo el espacio libre privado previsto.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,91 m²c/m²s
- Se permite la conexión entre la edificación resultante y la parcela en SUC (A05 Hotel Casa del Sol) mediante núcleo de comunicaciones, pudiendo superar éste la altura máxima permitida
- Se establece como altura reguladora máxima aquella definida por el forjado de cota más baja de la edificación existente en la parcela contigua de SUC.
- A efectos del cumplimiento de estándares del art. 36 TRLOTENC, se tendrá en cuenta y gestionará junto con la totalidad de las unidades del ámbito R8.
- Actuación colindante con BIC con categoría de Monumento "Casona y Jardines de San Fernando", pero no afectada.
- El desarrollo del área B se hará conforme al convenio formalizado
- Respecto a las intervenciones de urbanización, deberán tenerse en cuenta las consideraciones que se establecen en el artículo 9 de la Normativa, requeridas por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

SITUACIÓN



CESIÓN 10% APROV. SEGÚN DETERMINACIONES TRLOTENC

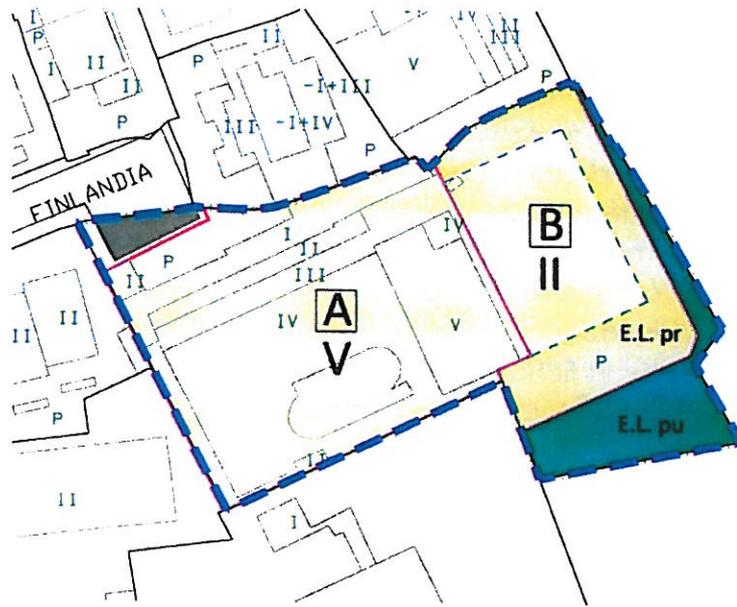
SISTEMA DE EJECUCIÓN: Privado PLAZO EJECUCIÓN: según TRLOTENC o Convenio

II	NÚMERO DE PLANTAS	6	TIPO DE ORDENANZA	15.01	NÚMERO DE MANZANA	1ª a	GRADO Y USO	RED VIARIA	ÁMBITO ÁREA INDICATIVA	CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍA	ZONA DE ORDENANZA		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		CATÁLOGO		REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM	
											ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA	ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA	ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu)	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pr)	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO
II		6		15.01		1ª a					ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu)	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pr)	ESPAZIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO	ESPAZIOS PRIVADOS	ESPAZIOS PÚBLICOS			

# **ANEXO IV**

## PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ

ÁMBITOS o U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN R8/R9 - SUC



### MEMORIA

- 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2.- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS DE REFORMA
- 4.- INTRODUCCIÓN DE NUEVOS USOS
- 5.- NUEVAS PLAZAS ALOJATIVAS
- 6.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA INVERSIÓN DE LAS OBRAS DE RENOVACIÓN INTEGRAL
- 7.- PROGRAMA TEMPORAL O CRONOGRAMA
- 8.- LISTA DE PLANOS

## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA:

El Hotel Casa del Sol sito en Calle Finlandia nº 4, es un establecimiento Hotelero construido en el año 1969/70, durante el desarrollo de la Urbanización San Fernando, con una clara vocación de Hotel mediano de tres estrellas, que se ha quedado obsoleto a día de hoy, pero que gozó de gran éxito durante el apogeo turístico del Puerto de la Cruz, ya que se ubica en una situación privilegiada, alegado del bullicio del centro, con buenas vistas a naciente y muy cerca del Parque Taoro.

Tras ser gestionado por varios propietarios, a día de hoy pertenece a la entidad PEZ AZUL, S.L., con C.I.F. B 38353793 y domicilio en Carretera del Botánico, Puerto de la Cruz, cuyo administrador es Don Cipriano A. Dorta Chávez, quién decide realizar, con el apoyo del Consorcio de Rehabilitación Turística del Puerto de la Cruz, una reforma integral del establecimiento, manteniendo la categoría de 3 estrellas, con el compromiso de inversión del importe mínimo por plaza de alojamiento correspondiente, y con la singularidad de su ampliación en una parcela anexa al establecimiento, también de la propiedad, de 803.64 m<sup>2</sup> (como parcela resultante), según las determinaciones de la ficha R8/R9 del PMM, donde se desarrollarán los usos y actuaciones que se describen en este documento.

## 2.- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN:

La edificación se encuentra actualmente en uso y en rendimiento según demanda. Consiste en un edificio de 5 plantas desde la calle Finlandia, sin sótanos, donde se desarrollan los siguientes usos por planta, que describiremos de abajo a arriba:

### PLANTA 01, BAJA:

En esta planta se produce el acceso principal por la calle Finlandia, donde se ubica la recepción, junto a la zona de servicio técnico, y toda la zona de trabajo (economato, cocinas, cuartos de servicio técnico y sala de máquinas) así como 06 habitaciones (12 plazas).

La zona de servicio técnico ocupa el retranqueo Norte, congestionando la parcela en esta parte. Toda la zona de entrada de mercancía y almacenes parecen en desuso y desaprovechados, y la cocina actualmente sobredimensionada, con lo que toda esta planta debe ser reestudiada por completo.

#### PLANTA 02:

Se desarrollan todos los espacios de relación de estancia, comedores, restaurante...cafetería, existiendo en esta planta la antigua recepción y una zona de almacén y oficinas en desuso, así como 07 habitaciones (14 plazas).

De la misma forma que la primera, esta planta parece sobredimensionada y adolece de un contacto con la terraza exterior, parece que la zona de comedor necesita tener la cocina más cerca y tal vez esta no sea la planta más adecuada para ubicar este uso, así como la zona de estancia/bar/cafetería no se abre ni a la terraza ni a las vistas. Estos dos usos deben ser reestudiados, tanto en cuanto a su ubicación como en cuanto a dimensiones y funcionamiento.

#### PLANTA 03:

En la parte central de esta planta existe un almacén, que antiguamente era un museo destinado a México y al Sol, que se pretende rescatar, así como 22 habitaciones (44 plazas)

En esta planta, hay que rehabilitar las habitaciones existentes y eliminar las que no cumplan con las dimensiones mínimas o las de peor calidad, además de reestudiar el antiguo uso de museo y ubicarlo de mejor manera, ya que se plantea su recuperación, para convertir la instalación en un Hotel especializado en turismo relacionado con las estrellas, en este caso, vinculado al astrofísico, aprovechando su nombre, CASA DEL SOL, que evoca esta relación. La recuperación de este museo, con un complemento no solo al sol, sino a todo lo que tenga que ver con el estudio y observación de los astros, parece que puede crear un reclamo interesante a un turismo de calidad. Se está estudiando mediante anteproyecto, si esta es la ubicación adecuada para ese pequeño museo, zona de terapias de agua o cualquier otro uso.

#### PLANTA 04:

En esta planta solo se desarrollan 14 habitaciones (28 plazas).

Parece que en este caso se trata de una operación de "limpieza" y rehabilitación de las habitaciones existentes, con la única duda de la reubicación de una de ellas por sus vistas laterales.

#### PLANTA 05:

Es la planta cubierta donde se ubica la piscina, el solárium, los vestidores, una cafetería y un almacén, así como 5 habitaciones (10 plazas)

Se trata de 05 habitaciones para empleados que se pretenden "habilitar" como habitaciones turísticas con este documento.

#### TOTAL DE HABITACIONES (UNIDADES) Y PLAZAS XISTENTES:

	UNIDADES	PLAZAS
PLANTA 1:	06 habitaciones	12
PLANTA 2:	07 habitaciones	14
PLANTA 3:	22 habitaciones	44
PLANTA 4:	14 habitaciones	28
PLANTA 5:	05 habitaciones	10
	<b>54 abitaciones</b>	<b>108</b>

### 3.- DESCRIPCION DE LA TOTALIDAD DE LAS OBRAS DE REFORMA:

Si bien las UNIDADES aprobadas por la Consejería de Turismo son 45 más las 05 UNIDADES de que dispone la instalación para empleados, se ha acordado con los redactores del PMM partir de este número (50 unidades) como máximo, en el edificio existente. Esto es, se pierden un total de 04 unidades, existentes en este momento, y se reubican otras, de vistas más desfavorables, a definir según anteproyecto en estudio.

Se adjuntan planos de estado actual y de borrador de la propuesta de las habitaciones que se eliminan, de las que se reubican y de los usos tanto existentes como nuevos.

Estos usos y ubicación o redistribución de habitaciones se aportan únicamente como "borrador" de lo que será un anteproyecto", en estudio, que será el documento que definirá con exactitud los trabajos a realizar, la especialización o no y en qué sentido, de la instalación y la disposición definitiva de las habitaciones finalmente acordadas.

#### EDIFICIO EXISTENTE (A):

La intención es la RENOVACIÓN INTEGRAL del edificio existente (A), sin cambio de categoría, esto es, siguiendo con categoría de 3\*\*\*, tanto de las habitaciones existentes (baños, instalaciones, mobiliario/decoración, carpinterías...), como de las instalaciones comunes, reubicando además las habitaciones de peor calidad en cuanto a vistas, dimensiones, distribución...en otras zonas del edificio existente(A), y así ampliar las anexas a aquellas. La reubicación de las habitaciones se pretende realizar en la planta 2 (zona de actual cafetería/comedor), pasando toda la zona de servicios a la planta 01, dejando el acceso actual como un acceso únicamente de servicios y secundario de clientes, ya que la recepción se pretende en la planta baja del nuevo módulo a construir.

#### NUEVA EDIFICIO –AMPLIACION- (B):

Se pretende crear, desde la calle Francia, un nuevo acceso de clientes (Recepción) y una zona de estancia que ocupe toda la planta primera, con uno o dos sótanos de garajes y servicios (instalaciones) del Hotel.

Sobre esta se crean tres plantas de 4 habitaciones dobles cada una, con un pasillo trasero que las conecta a un nuevo núcleo de comunicaciones verticales que da a la planta 01 ó baja del edificio existente.

Entre otras solicitudes, en alegación al PMM se realizan las siguientes:

- La posibilidad de realizar un ascensor en la zona de retranqueo, que pueda comunicar estas cuatro plantas y no compute como superficie edificable. Se solicita sea estudiado que este ascensor y núcleo de comunicaciones verticales, pueda desarrollarse en 9 plantas, para que sirva a toda la edificación, y no sea necesario un segundo ascensor.
- Pueda construirse al 100% de las plantas sótanos (incluido el E.L.pr)
- Pueda traspasarse edificabilidad del área A al B, y nunca en sentido contrario, si durante el estudio del proyecto fuera esto necesario.

#### 4.- INTRODUCCION DE NUEVOS USOS.

Los NUEVOS usos a incluir en el establecimiento son un de SPA o zona de terapias de agua y tratamientos, a ubicar en el edificio existente (A) así como el “rescate” del Museo del Sol, como elemento diferenciador del establecimiento, también en las zonas remanentes del edificio existente (A).

Estos podrían ubicarse, según dimensiones, en la planta 03, en la zona central bajo el vaso de la piscina, o en la planta 01 ó baja.

## 5.- NUEVAS PLAZAS ALOJATIVAS.

Si bien el incremento de plazas alojativas se encuentra con el problema de los "estándares", es una condición indispensable para realizar la inversión en términos de rentabilidad, ya que el establecimiento necesitaría crecer de esas 50 habitaciones a las 62 finales.

### INCREMENTO DE PLAZAS ALOJATIVAS:

Partimos de las Plazas y Unidades acordadas con el PMM:

	<b>UNIDADES</b>	<b>PLAZAS</b>	
<b>TOTAL:</b>	<b>50 habitaciones</b>	<b>100</b>	<b>&lt; En el edificio existente.</b>

De las Unidades dispuestas en el edificio existente, se eliminan cuatro habitaciones que no son legalizables, quedándonos con un total de 50 unidades/100 plazas.

### REUBICACION O REPOSICION DE LAS PLAZAS EXISTENTES ELIMINADAS:

De la reubicación de las Unidades de peor calidad en cuanto a vistas o ubicación, a desarrollar en Anteproyecto en estudio, parece a priori, que su posición natural es la fachada Norte de la planta 02.

Se reubicarían 07 habitaciones (reposición de las eliminadas) en la zona de actual restaurante, con un total de 14 plazas.

\*\*\*Se eliminan CUATRO UNIDADES (habitaciones) del edificio existente.

### NUEVAS HABITACIONES EN EL EDIFICIO ANEXO (B):

Se pretende disponer de tres plantas sobre la nueva recepción desde la calle Francia, con 04 habitaciones cada una, lo que conformarían 12 habitaciones nuevas con 24 plazas en total.

TOTAL:

EDIFICIO EXISTENTE (A)	50 habitaciones	100
<u>AMPLIACION (B):</u>	<u>12 habitaciones</u>	<u>24</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>62</b>	<b>124</b>

## 6.- VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA INVERSIÓN MÍNIMA DE LAS OBRAS DE RENOVACIÓN INTEGRAL

### ESTIMACIÓN DE COSTES:

#### EDIFICACIÓN EXISTENTE (A):

Teniendo en cuenta el Importe Mínimo por plaza de Alojamiento, para categoría de 3 estrellas, previsto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y visto que en el edificio existente permanecerán un total de 111 plazas:

$$100 \text{ Plazas} \times 6.143,00 \text{ €} = \mathbf{614.300,00 \text{ €}}$$

(6.143 € > Según Decreto 138/2010 de 23 de Sept, para 4\*\*\*\*)

#### AMPLIACIÓN (B):

Si la superficie a ampliar es de 803.60 m<sup>2</sup> según edificabilidad máxima permitida en ficha al respecto realizada por el Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad del Puerto de la Cruz, con respecto a los costes de colegio de arquitectos, y teniendo en cuenta una disminución de costes de un 20%, según adaptación a precios de mercado, la construcción de esta nueva ampliación supondría una inversión de:

M <sup>2</sup> Const.	Mod Base	C.S/Tipol.	Adec. a mercado	C. Construcción
803.60 m <sup>2</sup>	x 611 €/m <sup>2</sup>	x 1.59	x 0,80	= <b>624.551,49 €</b>

### INVERSIÓN TOTAL:

$$\mathbf{614.300,00 \text{ €} + 624.551,49 \text{ €} = \underline{\underline{1.238.851,49 \text{ €}}}}$$

## 7.- PROGRAMA TEMPORAL O CRONOGRAMA:

Las fases en la que se realizará cada una de las actuaciones queda determinado según la siguiente tabla:

ANTEPROYECTO	FEBRERO 2014
P. BASICO (TOTAL DE LA INTERVENCIÓN)	JUNIO 2014
LICENCIA DE OBRAS EDIFICIO NUEVO (B)	JULIO 2014
P. EJECUCION EDIFICIO B	SEPTIEMBRE 2014
COMIENZO DE OBRAS EDIFICIO NUEVO (B)	OCTUBRE 2014
P. EJECUCION EDIFICIO A	FEBRERO 2016
LICENCIA DE OBRAS EDIFICIO EXISTENTE (B)	MARZO 2016
COMIENZO DE OBRAS EDIFICIO EXISTENTE (B)	Mayo 2016 (Facetado por años)
FIN DE OBRAS	Mayo 2017/2020 -según fases-

## 8.- LISTA DE PLANOS:

00.- SITUACION	
01.- PLANTA BAJA	ESTADO ACTUAL
02.- PLANTA PRIMERA	ESTADO ACTUAL
03.- PLANTA SEGUNDA	ESTADO ACTUAL
04.- PLANTA TERCERA	ESTADO ACTUAL
05.- PLANTA CUARTA	ESTADO ACTUAL
06.- PLANTA RECEPCIÓN, -01	PROPUESTA
07.- PLANTAS -01, -02 y -03	PROPUESTA
08.- PLANTA BAJA	PROPUESTA
09.- PLANTA PRIMERA	PROPUESTA
10.- PLANTA SEGUNDA	PROPUESTA
11.- PLANTA TERCERA	PROPUESTA
12.- PLANTA CUARTA	PROPUESTA

En Puerto de la Cruz, a 14 de Noviembre de 2013

ZOOM arquitectos SLP

Marc Brommer y Nicolas Cologan Soriano

