

A21	CONVENIO
CONVENIOS DE RENOVACIÓN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	
<h1>Hotel La Paz</h1>	

TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA
RENOVACIÓN y MEJORA DEL **HOTEL LA PAZ**

En Puerto de la Cruz, a de 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, **DOÑA CRISTINA RAMCHAND BHAVNANI**, mayor de edad, casada, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio a estos efectos en C/ Candelaria, 18 provista del DNI número 78.704.790-D.

Y, **DON RAKESH KHEMCHAND RAJWANI MOTWANI**, mayor de edad, soltero, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en la calle Bernabé Rodríguez, 5, provisto del DNI número 79.062.620-M.

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.

Doña Cristina Ramchand Bhawnani y Don Rakesh khemchand Rajwani Motwani lo hacen en nombre y representación, de la mercantil denominada **CASA KISHOO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en virtud de la escritura de poder otorgada ante el Notario Don Isidoro González Barrios el 6 de noviembre de 2012, al número 2524 de su protocolo.

La entidad CASA KISHOO, S.A. fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario, don Francisco Cruces Márquez, el 22 de enero de 1986, bajo el número 110 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, al Tomo 363 General, Folio 199 de la Sección 3ª, folio 157, Hoja número TF-2.542, inscripción 1ª. Está provista del C.I.F. nº B-38/055638.

Redenominó y amplió el capital social mediante escritura autorizada por el Notario de esta Capital, don Lucas Raya Medina, el día 31 de mayo de 2002, bajo el número 1995 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil en la Hoja TF.5164, folio 17 del tomo 2328, inscripción 18ª.

Trasladado el domicilio social al que actualmente ostenta, mediante escritura autorizada por el Notario de esta Capital, don Lucas Raya Medina, el 25 de noviembre de 2003, inscrita en el Registro Mercantil en la hoja TF-5164, folio 19 del tomo 2328 de la Sección General, inscripción 21ª.

Los anteriores datos resultan de la escritura de poder otorgada ante el Notario Don Isidoro González Barrios el 6 de noviembre de 2012, al número 2524 de su protocolo y que se acompaña como **Anexo I**.

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

EXPONEN

I. TITULARIDAD

Que la mercantil CASA KISHOO, SOCIEDAD ANÓNIMA es propietaria en pleno dominio de la totalidad de la finca que se describe:

URBANA: Edificio destinado a Hotel, denominado HOTEL LA PAZ, sito en la Ciudad de Puerto de La Cruz, en el lugar y urbanización del mismo nombre, compuesto de planta baja y tres plantas más de alto. El total solar, ocupa una extensión superficial de siete mil sesenta y un metros cuadrados destinándose a parte de la edificación que a continuación se dirá y, en lo no edificable, a jardines, accesos, una piscina, vestuarios para la misma y bar, con una extensión todo esto, de ochenta metros cuadrados y dos mil ciento cincuenta metros cuadrados de terreno para nuevas instalaciones.

Según se ha dejado dicho, el hotel además está integrado por otra edificación ubicada en la porción de finca al otro lado de la carretera general de la Orotava, llamada del Botánico, comunicándose las porciones a ambos lados a través de un pasadizo subterráneo. Esta edificación está compuesta de dos plantas bajas y cuatro en alto más ático.

Linda el todo: al Sur, donde tiene su entrada principal con terminal de la calle número dos de la urbanización y al otro lado del edificio de este linde con el camino de la Costa, con el que asimismo limita; al Norte, con las parcelas números 43 y 42 de la urbanización y en pequeña parte, con terminal de la calle número dos de la urbanización, y en parte, con el camino que le separa de propiedad del señor Feigel; al Este, con solar número treinta y dos de los señores Bunge, de don Tomás Peña y solar número cuarenta y uno del señor Taigelz; y al Oeste, con camino viejo de Martíáñez.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, Tomo 1.177, Libro 605, folio 1, inscripción 21ª de la finca número 10.187.

La descripción y datos básicos del inmueble, destinado a HOTEL 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, contempla este establecimiento en un suelo clasificado como Urbano Consolidado (SUC) con los siguientes parámetros:

Análisis Situación urbanística

Denominación Establecimiento turístico: Hotel La Paz

Dirección: Calle La Haya nº4, Puerto de la Cruz

PGO Puerto de la Cruz (Adaptación Básica, 2006)

Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Tipo edificatorio aplicable:

Edificio principal: Zona 4 Grado 6ª

<i>Usos característicos:</i>	Turístico/Residencial
<i>Usos compatibles:</i>	Comercio, oficinas, salas de reunión y dotacional (en todas sus categorías)
<i>Altura:</i>	3 plantas
<i>Parcela mínima:</i>	360 m2 (Sup. mínima) 15 m. frente 20 m. fondo
<i>Retranqueos:</i>	6 m. frontal y 3 m. restantes
<i>Ocupación:</i>	35%
<i>Edificabilidad:</i>	0,60 m2t/m2s

Edificio complementario: Zona 4 Grado 6ª

<i>Usos característicos:</i>	Turístico/Residencial
<i>Usos compatibles:</i>	Comercio, oficinas, salas de reunión y dotacional (en todas sus categorías)
<i>Altura:</i>	4 plantas
<i>Parcela mínima:</i>	360 m2 (Sup. mínima) 15 m. frente 20 m. fondo
<i>Retranqueos:</i>	6 m. frontal y 3 m. restantes
<i>Ocupación:</i>	35%
<i>Edificabilidad:</i>	0,60 m2t/m2s

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.

Este documento con el objeto de garantizar la remodelación de la planta alojativa del Hotel LA PAZ lo adscribe a una actuación en Espacio Privado A21, y califica como uso principal y característico de la parcela de Suelo Urbano, el turístico hotelero.

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 A21 se detalla en el Fichero de Actuaciones del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación con el fin último de la renovación de la planta alojativa y 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, según intervienen, 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, facilitar y garantizar la renovación de la planta alojativa del establecimiento hotelero denominado HOTEL LA PAZ.

SEGUNDA.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La entidad mercantil CASA KISHOO, S. A. 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 la Ficha de la Actuación contenida 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 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".

.- Solicitar de las administraciones competentes la concesión por la ocupación y uso de suelo de dominio público, destinado a pasadizo subterráneo bajo el trazado de la carretera general de la Orotava, llamada del Botánico.

.- 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 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**.

QUINTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN:

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

- Presentación en el Registro General del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz del Proyecto Básico y solicitud de licencia urbanística para la renovación del establecimiento hotelero en un plazo de 18 meses a contar desde la entrada en vigor del Plan de Mejora y Modernización de Puerto de la Cruz.
- La elaboración del Proyecto de Ejecución, el comienzo de las obras de edificación o renovación hasta la finalización de las mismas se llevará a cabo en un plazo máximo de 32 meses a contar desde el otorgamiento de la licencia del mencionado Proyecto Básico.

SEXTA.- 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 el presente ámbito, resultando de aplicación la contenida en el vigente PGO de Puerto de la Cruz para dicho establecimiento hotelero.

SÉPTIMA.- EFECTOS DEL CONVENIO

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación por 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.

OCTAVA.- COLABORACIÓN MUTUA

Las partes colaboración 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.

NOVENA.- 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

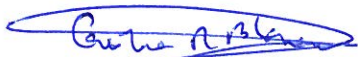
Fdo.: Domingo Berriel Martínez

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.: Cristina Ramchand Bhavnani



Fdo.: Rakesh Khemchand Rajwani Motwani

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- Las partes intervinientes manifiesta su total conformidad con todo lo anterior, no obstante acuerdan que cualquier cambio que introduzca la Ley 2/2013 en beneficio de la renovación del hotel, se aplique a este convenio, pudiendo contabilizar obras realizadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto la inversión mínima necesaria por plaza alojativa.

ANEXO I

BC1646178

04/2012



PODER

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO. - - - -

En Santa Cruz de Tenerife, mi residencia, a
seis de noviembre de dos mil doce. -----

Ante mí, ISIDORO GONZÁLEZ BARRIOS, Notario del
Ilustre Colegio de las Islas Canarias, -----

COMPARECEN:

DON RAMCHAND BHAVNANI WADHUMAL, mayor de edad,
empresario, casado, de nacionalidad hindú, con
domicilio profesional en Santa Cruz de Tenerife,
Plaza Candelaria, Edificio Olimpo 1, planta 8, 2º,
C.P. 30001, provisto de su Tarjeta de Residencia,
en vigor, número E09498763, con N.I.E. X-0166626-Z.

Y DON PRAKASH KISHINCHAND RAJWANI RAJWANI, ma-
yor de edad, empresario, casado, vecino de esta Ca-
pital, con domicilio en calle Benavides, número 44,
3º, C.P. 38004, provisto de su D.N.I./N.I.F. número
78.723.783-G. -----

INTERVIENEN en nombre y representación de la
Compañía Mercantil de nacionalidad española denomi-

nada "CASA KISHOO, SOCIEDAD ANÓNIMA", con N.I.F. número A-38/055638, domiciliada en calle Porlier, número 91, Edificio Sanabria, 2ª planta, oficina nº 8, C.P. 38006, Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el que fue Notario de esta Ciudad, don Francisco Cruces Márquez, con fecha 22 de Enero de 1986, bajo el número 110 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, en el Tomo 363 General, Libro 199 de la Sección 3ª, folio 157, Hoja número 2.542, inscripción 1ª; habiendo cambiado su domicilio, aumentado su capital y adaptados sus Estatutos Sociales a la normativa vigente, en escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital, Don Lucas Raya Medina, el día 20 de Diciembre de 1991, bajo el número 3.264 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, en el Tomo 909, folio 153, Hoja nº TF-5164; y habiendo modificado su objeto social, ampliado de nuevo su capital y modificado sus estatutos, mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital, Don Lucas Raya Medina, el día 20 de Abril de 1999, bajo el nº 1.492 de protocolo, la cual ha tenido acceso al Registro Mercantil. -----

04/2012



BC1646179

Redenominó y amplió el Capital Social mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital, Don Lucas Raya Medina, el día 31 de Mayo de 2002, bajo el número 1.995 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, en la Hoja TF-5164, folio 17 del Tomo 2328, inscripción 18ª. -

Trasladado el domicilio social mediante escritura autorizada por el Notario que fue de esta Capital, Don Lucas Raya Medina, el día 25 de Noviembre de 2003, inscrita en el Registro Mercantil de Tenerife, en la hoja TF-5164, folio 19 del Tomo 2328 de la Sección General, inscripción 21ª. -----

El objeto social principal de la entidad, según manifiestan sus representantes, es el siguiente: Inversión, promoción inmobiliaria y compraventa de inmuebles. -----

Titular real: Igualmente y a efectos de lo previsto en la Ley 10/2010 de 28 de abril, manifiestan, que en la sociedad que representan no existe ningún titular real en el sentido del artí-

culo 4 de la citada Ley 10/2010. -----

LEGITIMACIÓN.- Ostenta la representación invocada en su calidad de Consejeros Delegados de dicha sociedad, cargos que aseveran ejercen y para los que fueron nombrados, por plazo de cinco años, y aceptaron, habiendo delegando en su favor todas y cada una de las facultades que legal y estatutariamente competen al Consejo de Administración, salvo las indelegables por Ley, conforme resulta de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de dicha Sociedad, en su reunión de fecha 18 de julio de 2012, los cuales fueron elevados a público en la escritura autorizada por el Notario de esta Capital, Don Isidoro González Barrios, el día 31 de julio de 2012, bajo el número 1.860 de protocolo, subsanada por otra autorizada por mí en el día de hoy, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, de cuya falta y consecuencias advierto a los comparecientes, que insisten en el otorgamiento alegando motivos urgencias. -----

Aseveran los comparecientes la íntegra vigencia de sus citados cargos y facultades, y que no han experimentado variación alguna las circunstancias identificativas reseñadas, especialmente su

04/2012



objeto social, ni la capacidad jurídica de la entidad que representan. -----

Yo, el Notario, les juzgo, bajo mi responsabilidad, suficientemente facultados para el presente otorgamiento. -----

Tienen, a mi juicio, la legitimación y capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de PODER, y a tal efecto, -----

OTORGAN:

Que a favor de **DOÑA CRISTINA RAMCHAND BHAVNANI**, mayor de edad, casada, vecina de esta Capital, con domicilio en calle Candelaria, número 18, titular del D.N.I./N.I.F. número 78.704.790-D, y **DON RAKESH KHEMCHAND RAJWANI MOTWANI**, mayor de edad, soltero, vecino de esta Capital, con domicilio en calle Bernabé Rodríguez, número 5, titular del D.N.I./N.I.F. número 79.062.620-M, confieren PODER, tan amplio y bastante como en cada caso se requiera y sea necesario, para que en nombre y representación de la Compañía Mercantil "**CASA KISHOO, SOCIE-**

DAD ANÓNIMA", ejerciten las facultades que se dirán y con los siguientes límites: -----

MANCOMUNADAMENTE, con un límite de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (550.000€)** por operación, las facultades números 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12. -----

Y SOLIDARIAMENTE, con un límite de **SETENTA Y CINCO MIL EUROS (75.000 €)**, las facultades números 1, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19. -----

FACULTADES:

1) Representar a la sociedad ante toda clase de Organismos o Tribunales, en juicios y expedientes, civiles, penales, laborales, administrativos, contencioso-administrativos o de jurisdicción voluntaria; interponer toda clase de acciones y excepciones, presentar escritos, ratificarse, recusar, tachar, proponer y admitir pruebas; interponer recursos, ya ordinarios o especiales, incluso casación y revisión; y asistir con voz y voto a Juntas de suspensiones de pagos y quiebras. Instar actas notariales de toda clase; hacer, aceptar y contestar notificaciones y requerimientos. -----

FACULTADES ————— 2) Comprar, vender, permutar o en cualquier otra forma adquirir o enajenar toda clase de bienes, muebles o inmuebles, derechos reales y parti-

04/2012



BC1646181

cipaciones ideales sobre los mismos, con toda clase de condiciones o pactos, abonando las cantidades que medien en las convenciones que realice; resolver y anular todo tipo de contratos. -----

3) Constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, dividir, enajenar, gravar, redimir, extinguir y cancelar usufructos, servidumbres, censos, arrendamientos, subarrendamientos, traspasos del derecho de arrendamiento, derechos de superficie y cualesquiera otros derechos reales y personales, ejercitando todas las facultades derivadas de los mismos.

4) Solicitar, obtener, adquirir, vender o explotar patentes, derechos reales, licencias y concesiones administrativas. -----

5) Vender, aportar, hipotecar, gravar, constituir y extinguir servidumbres y cargas, permutar y dar en pago o parte de pago bienes, muebles o inmuebles, de la sociedad. -----

6) Constituir, reconocer, distribuir, modificar, calificar, consentir, pedir, posponer y cance-

Historia

Historia

lar, total o parcialmente prendas, hipotecas (mobiliaria o inmobiliaria), anticresis, y otros gravámenes, en garantía de las obligaciones contraídas por la entidad poderdante o terceros, así como prohibiciones, condiciones y toda clase de limitaciones y garantías; formalizar contratos de leasing mobiliario e inmobiliario; afianzar obligaciones de otros, incluso con garantía hipotecaria. -----

7) Abrir, continuar y cancelar cuentas corrientes en toda clase de Bancos, Establecimientos de Crédito o Cajas de Ahorro, e ingresar en ellas o retirar de las mismas cualesquiera cantidades. ----

8) Librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, cobrar y descontar letras de cambio y documentos de giro y requerir protestos de tales documentos mercantiles. -----

9) Otorgar transacciones, compromisos, renunciaciones, cesiones de crédito y daciones en pago de deudas. Reconocer y pagar deudas, aceptar y cobrar créditos, dar o recibir dinero a préstamo, mediante el interés y condiciones que estime, por vía de apertura de crédito o en otra forma; suscribir, modificar y cancelar pólizas de toda clase. -----

10) Asistir a subastas de obras públicas o

BC1646182

04/2012



privadas y concursos judiciales y extrajudiciales, presentando proposiciones, constituyendo y alzando fianzas, y suscribiendo escritos públicos o privados si fuese la Sociedad la adjudicataria. -----

11) Otorgar prórrogas, constituir, retirar y exigir cancelaciones de depósitos, fianzas, prendas y otras garantías. -----

12) Agrupar, segregar, parcelar, dividir, hacer declaraciones de obra nueva, sujetar al régimen de propiedad horizontal y, realizar en los inmuebles sociales cuantos actos puedan provocar asientos registrales, solicitando su extinción y cancelación. -----

13) Hacer toda clase de liquidaciones, cobros y pagos, dando o exigiendo los recibos oportunos, concediendo quitas o esperas. -----

14) Abrir y autorizar la correspondencia de cualquier género. -----

15) Contratar con las Administraciones Públicas. Cobrar sumas, subvenciones, precios aplazados

e ingresos de cualquier clase, ya proceda de particulares, organismos, singularmente de los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo o de Transportes, Turismo y Comunicaciones, Bancos o cualesquiera otras entidades. -----

16) Solicitar y retirar certificados digitales ante la Agencia Tributaria para la realización de firma electrónica y la ejecución de transacciones electrónicas, contrataciones y cualquier otra actividad que requiera del uso de la firma electrónica o del certificado. -----

17) Conferir poderes, con amplitud de facultades; sustituirlos total o parcialmente; revocar total o parcialmente los poderes conferidos; otorgar poderes a letrados, procuradores de los tribunales, gestores administrativos, graduados sociales o particulares. -----

18) Pedir copias de este poder, y de cuantas escrituras y documentos tenga interés la entidad poderdante. -----

19) Otorgar los documentos públicos y privados que exija el ejercicio de estas facultades, sin ninguna excepción, incluso aclaratorios, complementarios y rectificadores de los ya otorgados. -----

BC1646183

0472012



Presentación telemática.- Renuncian los comparecientes a la presentación telemática de la presente escritura. -----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de los datos obrantes en esta escritura al Protocolo y a los ficheros automatizados existentes en la Notaria, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de este instrumento público, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. -----

Los otorgantes prohíben la cesión de otros datos diferentes a los que legalmente deban incorporarse al Índice Único Informatizado Notarial para su comunicación oficial y para su publicidad regis-

tral. -----

Se pone en conocimiento de los comparecientes que pueden ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el Notario encargado del Protocolo. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, conforme intervienen, a los que hago las reservas y advertencias legales pertinentes, y especialmente la necesidad de inscribir esta escritura en el Registro Mercantil correspondiente. -----

El presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes que han prestado libremente su consentimiento. -----

Permitida por mí a los comparecientes, por su elección, la lectura de esta escritura, y advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial, manifiestan, después de preguntarles expresamente, haber quedado debidamente informados y no tener dudas sobre el contenido de la presente escritura; enterados según dicen, por la lectura que han efectuado y por mis explicaciones verbales, la encuentran conforme, se ratifican en su conteni-

0472012



BC1646184

do y firman conmigo, el Notario. -----

De haber identificado a los comparecientes a través de sus reseñados y exhibidos documentos de identidad, y de todo cuanto proceda del contenido de este instrumento público redactado en siete folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, de serie BC, números 1640462, 1640463, 1640464, 1640465, 1640466, 1640467 y el presente, yo el Notario, doy fe. -----

(Siguen las firmas de la parte compareciente).- Signado: Isidoro González Barrios.- (Rubricado y sellado con el de la Notaria).-----

ASÍ RESULTA DE SU ORIGINAL que bajo el número de orden al principio indicado, obra en mi protocolo, donde dejo nota de ésta. Y a instancia de la parte compareciente, expido la presente copia que dejo extendida en siete folios de papel exclusivo para documentos notarial números BC1646178 los cinco siguientes y el presente, en esta población, a seis de noviembre de dos mil doce.-DOY FE.



Handwritten signature of Isidoro González Barrios

Inscripción nº 30



ANEXO II

Información Registral expedida por

MARIA LUISA MARTIN MORENO-TORRES

Registrador de la Propiedad de PUERTO DE LA CRUZ
Centro Comercial La Cúpula.Local 74 - 75 Jardines de La Paz - PUERTO
DE LA CRUZ

tlfno: 0034 922 386353

correspondiente a la solicitud formulada por

FRANCISCO JAVIER CABRERA GUIMERA

con DNI/CIF: 42067989T



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: Q70NP02M

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

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



27BDD0D01051F37765905866FC68EC79Y



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 Nº: 10187
IDUFIR: 38009000021940

DATOS DE LA FINCA

URBANA.-Edificio destinado a Hotel , denominado "HOTEL LA PAZ", sito en ésta Ciudad de Puerto de la Cruz, en el lugar y Urbanización del mismo nombre, compuesto de planta baja y tres plantas más en alto. La planta baja de mil seiscientos once metros veinte decímetros cuadrados,destinada a dos salones sociales, comedor, cocina,lencería, cinco habitaciones dobles con terraza y servicio. La planta primera ,de mil setecientos noventa y seis metros cuarenta decímetros cuadrados, destinada a cuarenta y tres habitaciones dobles, con cuarto de baño y terraza, recepción, consejería y hall, y entrada principal al hotel. La planta segunda, de mil setecientos noventa y seis metros cuarenta decímetros cuadrados, contiene cuarenta y cinco habitaciones dobles, con cuarto de baño y terraza , peluquería de señoras , hall de piso y office de servicio. Y la planta tercera, con quinientos sesenta y dos metros cuadrados, contiene trece habitaciones dobles , cuarto de baño, terraza y solarium. El total solar, ocupa una extensión superficial de siete mil sesenta y un metros cuadrados, destinándose, aparte de la edificación que luego se dirá y en lo no edificado,a jardines y accesos, y una piscina de ciento cincuenta y tres metros cuadrados, vestuarios para la misma y bar, con una extensión todo esto, de ochenta metros cuadrados y dos mil ciento cincuenta metros cuadrados de terreno para nuevas edificaciones, en las que hay construida la edificación que luego se dirá. La cruz de Norte a Sur, en su parte no edificada, la carretera general de la Orotava,llamada del Botánico, comunicándose las porciones a ambos lados de la Carretera a través de un pasadizo subterráneo. La superficie ocupada por la citada carretera no ha sido incluida en la expresada de esta finca. Sobre la parte de terreno edificable, existe una edificación integrante del Hotel la Paz, compuesta de dos plantas bajas y cuatro en alto más ático. La primera planta baja tiene una superficie de ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados y se destina a cuarto de máquinas, servicios técnicos , almacén , cine, zona de juegos y aseos de clientes, La segunda planta baja, ocupa una superficie de seiscientos veinticinco metros cuadrados y se destina a lencería,sala de fiestas y juegos .La planta primera alta, tiene una superficie de ochocientos ochenta y ocho metros cuadrados y destinada a placares, cocina, comedor personal, diez habitaciones dobles con baño, y tres sencillas, con cuarto de baño y terrazas. Cada una de las plantas segunda, tercera y cuarta alta, ocupa una superficie de cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados , distribuidos en doce habitaciones dobles por planta, con cuarto de baño,terraza y office. Y la planta de ático, ocupa una superficie de doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados, distribuidos en cinco habitaciones dobles, con cuarto de baño y terraza.En suma la total superficie construida es de cuatro mil un metros cuadrados. Linda el todo: al Sur, donde tiene su entrada principal con terminal de la calle número dos de la urbanización y al otro lado del edificio de este linde con el camino de la Costa, con el que asimismo limita; al Norte, con las parcelas números 43 y 42 de la urbanización y en pequeña parte, con terminal de la calle número dos de la urbanización , y en parte con el camino que le separa de propiedad de señor Feigel; al Este, con solar número treinta y dos de los señores Bunge, de Don Tomás Peña y solar número cuarenta y uno del Señor Taigelz; y al Oeste, con camino viejo de Martíánez.

TITULARIDADES

CASA KISHOO, SOCIEDAD ANONIMA, con C.I.F. número A38055638, titular del pleno dominio con una participación de la totalidad de esta finca por título de Dacion En Pago en virtud de Escritura Pública autorizada en LA LAGUNA, por DON JOSÉ IGNACIO OLMEDO CASTAÑEDA, con número de protocolo 7/2011, según la Inscripción 21ª, del tomo 1.177, libro 605, folio 1 con fecha 24/03/2011;





CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA 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 satisfecho 66000 Euros por autoliquidación en Expediente número 2011000034179 de la Oficina Tributaria TFN. Puerto de la Cruz, a 24 de Marzo de 2.011.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 21 FECHA: 24/03/2011

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 16 de Septiembre de 2013

ADVERTENCIAS

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.

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: 10187
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- 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).

- 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).

- 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 citando el identificador de la solicitud



27BDD0D01951F37765905866FC68EC79Y



- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

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



27BDD001051F3776905066FC08EC79Y

ANEXO III

ÁMBITOS Ó U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A 21

PLANEAMIENTO MODIFICADO

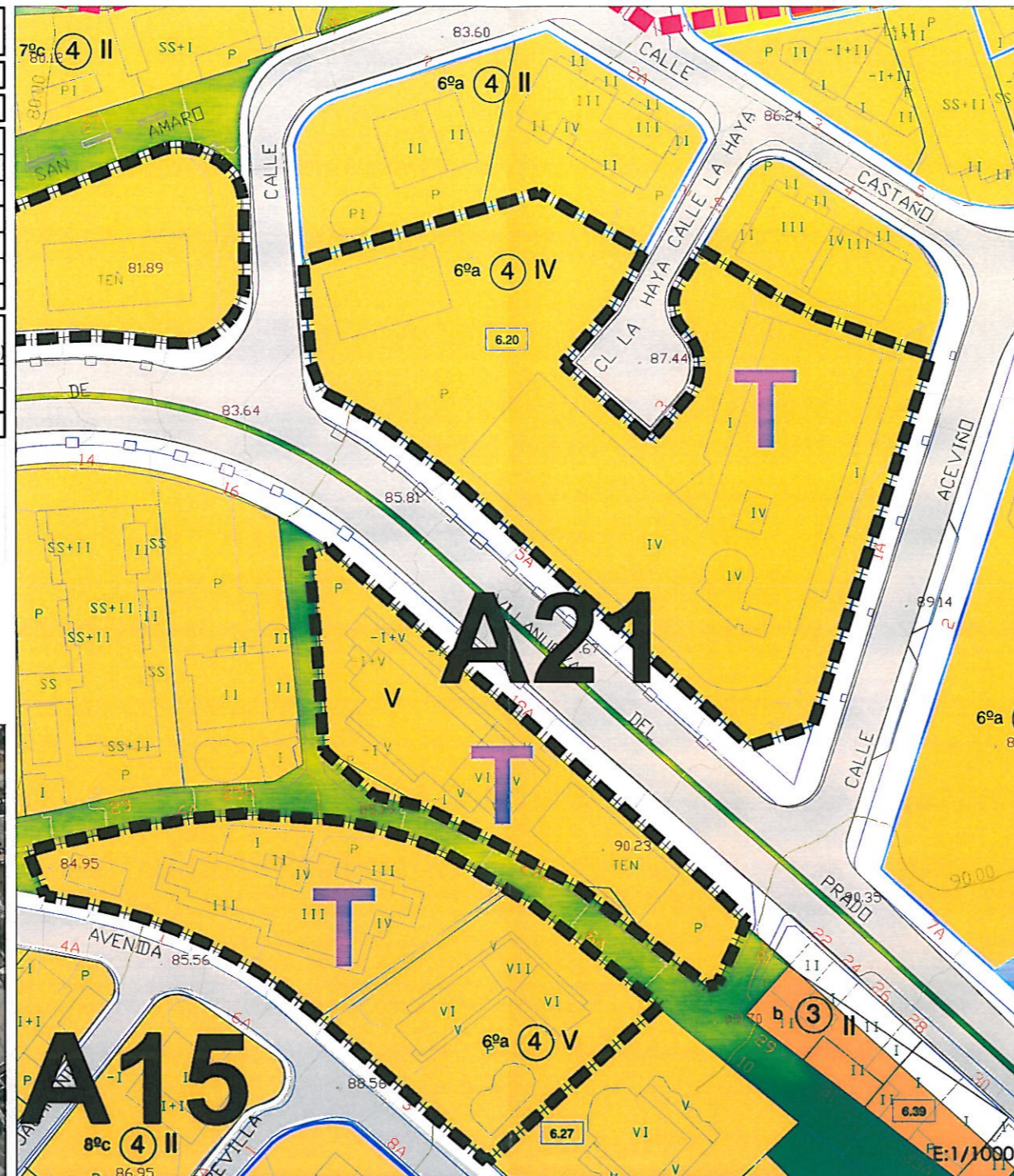
SUC (HOTEL LA PAZ)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m²s)	EDIFICAB. (m²c/m²s)	S. TECHO (m²c)	
PGO (2006)	4 6ª	Residencial	6.416,75	0,60	3.850,05	
Título Habitante	Licencia otorgada		9.083,00			
PMM	CESIONES LUCRAL:	4 6ª (*)	Turístico	4.933,35	1,22	6.005,00
		4 6ª (*)	Turístico	1.672,31	1,84	3078,00
		TOTAL		6.605,66		9.083,00
		TOTAL		0,00		0,00
Incremento de aprovechamiento (UDAS)	USO		INCREM. EDIF. (m²c)	C.OEF. RELATIV.	INCREM. APROV. (UDAS)	
		Turístico/Residencial	0,00		0,00	
		Equipamiento	0,00		0,00	
TOTAL		0,00		0,00		

Reubicación de espacios libres (m² suelo) 89,00
 Nuevas plazas aloj./habitantes resultantes (según incremento edif.) 279
 5 m² de S.G. de E.L. por habitante/plaza aloj. (m² suelo) 1.395,45
 (La justificación del cumplimiento de la sup. de S.G. de E.L. se recoge en el apartado correspondiente del TOMO I:MEMORIA)

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. Como contrapartida se deberá garantizar en el correspondiente convenio la renovación integral de dicho establecimiento

CONDICIONES:

- Se incrementa en una planta la altura máxima permitida en ambas parcelas según ordenación gráfica.
- Se permite el retranqueo existente en la edificación consolidada siendo de aplicación un retranqueo de 6 metros frontal y 3 metros al resto de linderos para las nuevas edificaciones.
- Coeficiente edificabilidad 1,22 / 1,84 m2/m2c
- Porcentaje de ocupación 45% para la parcela con acceso desde la Calle La Haya y de 35% para la parcela con frente a Calzada Martiánez.
- Las superficies peatonales suprimidas han sido reubicadas.

SITUACIÓN



Handwritten signatures in blue ink.

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 Renovación (Ley 2/2013)

POR CONVENIO

PLAZO EJECUCIÓN: según Convenio

II NÚMERO DE PLANTAS ⑥ TIPO DE ORDENANZA 15.01 NÚMERO DE MANZANA 1ª GRADO Y USO RED VIARIA ÁMBITO ÁREA INDICATIVA (*) CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍA	ZONA DE ORDENANZA		SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		CATÁLOGO	REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM		
	ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONAL PÚBLICO (Pu)	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pv)	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO	ESPACIOS PRIVADOS
	ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA	ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA	PARQUES URBANOS	DOCENTE	SOCIAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOCENTE	PA1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	A01 RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS	ID01 OPERACIONES ESTRUCTURALES DOTACIONALES
	ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL	PARQUES RECREATIVOS	DEPORTIVO		RED PEATONAL	DEPORTIVO	JARDINES DE INTERÉS	E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	
				ADMINISTRATIVO		ZONA LIBRE PRIVADA	ADMINISTRATIVO	ELEMENTOS NATURALES Y PAYSAJES	R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAYSAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAs	
				CULTURAL			CULTURAL	C-2 NIVEL DE CATÁLOGO		
				COMERCIAL			COMERCIAL			
				SOCIAL			SOCIAL			
				INFRAESTRUCTURAL			INFRAESTRUCTURAL			
							RECREATIVO			

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ALINEACIÓN OFICIAL
- ALINEACIÓN INTERIOR
- DELIMITACIÓN BIC (CONJUNTO HISTÓRICO + ISLOTE)
- DELIMITACIÓN BIC (INDIVIDUALES)
- ÁREA DE REORDENACIÓN PMM
- ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO ALOJATIVO

ANEXO IV



Colegio Oficial de
Ingenieros Industriales
de Santa Cruz de Tenerife

SANTA CRUZ DE TENERIFE
PLAZA INGENIERO INDUSTRIAL ARRATE, 1
TFNO: 922-24.49.92 FAX: 922-24.67.07

ESTUDIO TECNICO DE LAS OBRAS A REALIZAR EN EL HOTEL LA PAZ PARA SU REABILITACION

D. JOSE MIGUEL RODRIGUEZ HERNANDEZ. Colegiado nº 118 del Colegio Oficial de INGENIEROS INDUSTRIALES DE S/C DE TENERIFE, y D. ROBERTO DELGADO ARQUITECTO. Con domicilio en LA LAGUNA, calle LOS GEMELOS nº 31, C.P. 38206, teléfono 647.717.239

A instancia de la empresa CASA KISHOO S.A. Con CIF: A-38055638. Con domicilio en la C/ PORLIER, 91 ED. SANABRIA, PLANTA 2º PUERTA 8, 38006 S/C DE TENERIFE. Nos han pedido que inspeccione el estado actual, y realicemos un estudio para la renovación integral del hotel. Dado que dicho hotel lleva más de cuarenta (40) años en servicio.

Para lo cual nos presentamos en el hotel LA PAZ situado en la Calle La Haya 3, Urb La Paz, 38400 Puerto de la Cruz, en la provincia de S/C de Tenerife. Para para determinar el estado actual de las instalaciones electromecánicas, así como el estado del inmueble. El presente estudio trata de recoger todas las acciones que se tendrán que desarrollar para la modernización y mejora en la calidad y servicio del hotel.

El presente estudio consiste en desarrollar las actuaciones necesarias poder dotar al hotel La Paz la categoría turística de un **hotel de cuatro estrellas (4*)**.

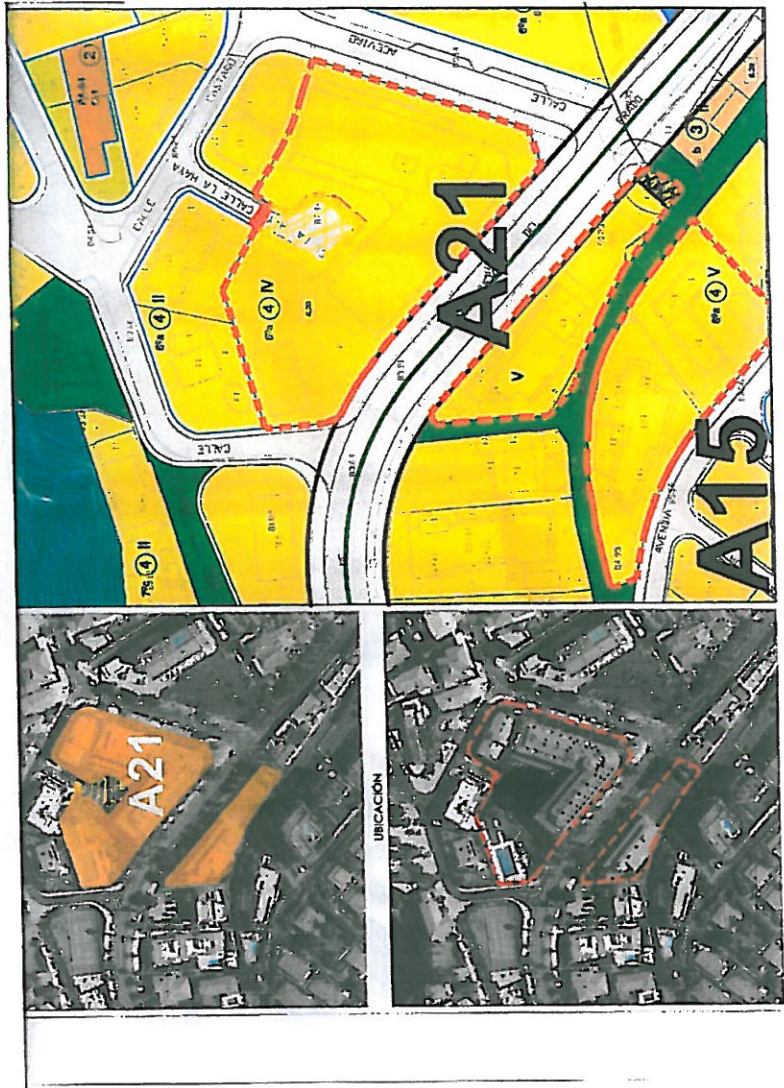
En el día de hoy, tres (2) de Octubre de dos mil trece (3/10/2013). Nos presentamos personalmente en dicho Hotel, observando que el inmueble presenta un deterioro debido al tiempo que dicho hotel lleva funcionando. Tenemos que tener en cuenta que su construcción data de los primeros años setenta, y en estos momentos ha variado mucho la forma de explotación y servicios.

Una vez que hemos accedido a las instalaciones del Hotel, observo lo siguiente:

- El plano catastral, aparece la calle Haya y el fondo de saco como suelo público de titularidad municipal.

Esto no corresponde con la realidad, dado que la parcela incluye este trozo como perteneciente a la parcela del Hotel, donde se ubica los depósitos de agua y la estación transformadora del Hotel. Existe una barrera eléctrica y el letrero indicativo del hotel en ese lugar. Por lo que habrá que hacer una rectificación en el Catastro para ajustar los planos a la realidad. Dado que la parcela tiene realmente más metros, podemos tener una edificabilidad mayor.





- Desde el principio el Hotel se accede por la calle La Haya. Esto produce en la actualidad que las guaguas turísticas no puedan acceder por sus dimensiones al aparcamiento y a la entrada. Teniendo que dejar y recoger a los clientes en la calle Castaño.

Esto origina problemas de circulación, dado que para recoger y dejar a los clientes con maletas las guaguas tienen que cortar el tráfico de esa calle durante largo tiempo. Y los clientes tienen que caminar por la calle hasta llegar al hotel con sus maletas. Produciendo graves trastornos a personas mayores y minusválidos.

Nosotros propusimos en su día, cambiar el acceso al Hotel. Dándole entrada desde la calle Aceviño, que es la calle de penetración a la zona de la Paz, una avenida amplia, con espacio suficiente para colocar un vado para vehículos del hotel sin perjuicio para el tránsito de dicha avenida y mejorar muchísimo la accesibilidad y calidad al establecimiento hotelero. Modernizando la zona de acceso y recepción del Hotel.



- Dado los años del Hotel, este no está dotado de accesibilidad universal a todas sus instalaciones, por lo que se tendrán que desarrollar diversas actuaciones para obtener una accesibilidad universal, dotándola de rampas, medios electromecánicos, etc.



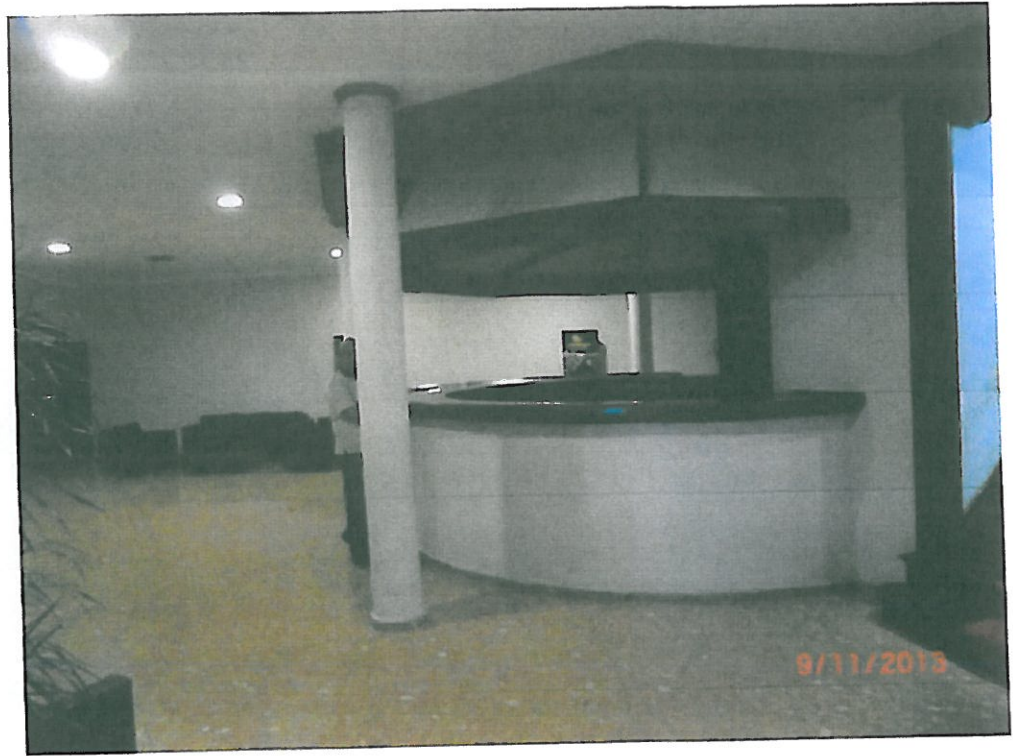
- Dado la tipología del Hotel, este se halla en dos parcelas separadas por la avenida del Marqués de Villa Nueva del Prado, y están unidas por dos túneles, uno noble, para clientes, y otro de servicio, para el paso de las instalaciones y servicio de personal. Estos túneles, que discurren por el subsuelo de la avenida no se pueden eliminar dado que todas las instalaciones electromecánicas del establecimiento están ubicadas a un lado de la calle y en el otro está la E.T de media tensión que suministra electricidad al Hotel.

Por lo tanto estos túneles es el nexo de unión de las dos edificaciones del Hotel. Sin los cuales dicho establecimiento no podría subsistir. Con la actual reforma de la Ley, podemos legalizar estos túneles del Hotel.



- Mejorar las zonas comunes del Hotel, dotándolas de nuevo mobiliario, adaptándolos a la nueva legislación del C.T.E. y R.E.B.T. Dado que en muchos casos, las instalaciones datan de la época cuando se construyó el Hotel. Esto consistiría en dotar al establecimiento de cuadros eléctricos de mando y protección adecuada, conductores eléctricos adecuados a la demanda actual, que nada tiene que ver con la que se calculó, diseño y se ejecutó en su día.







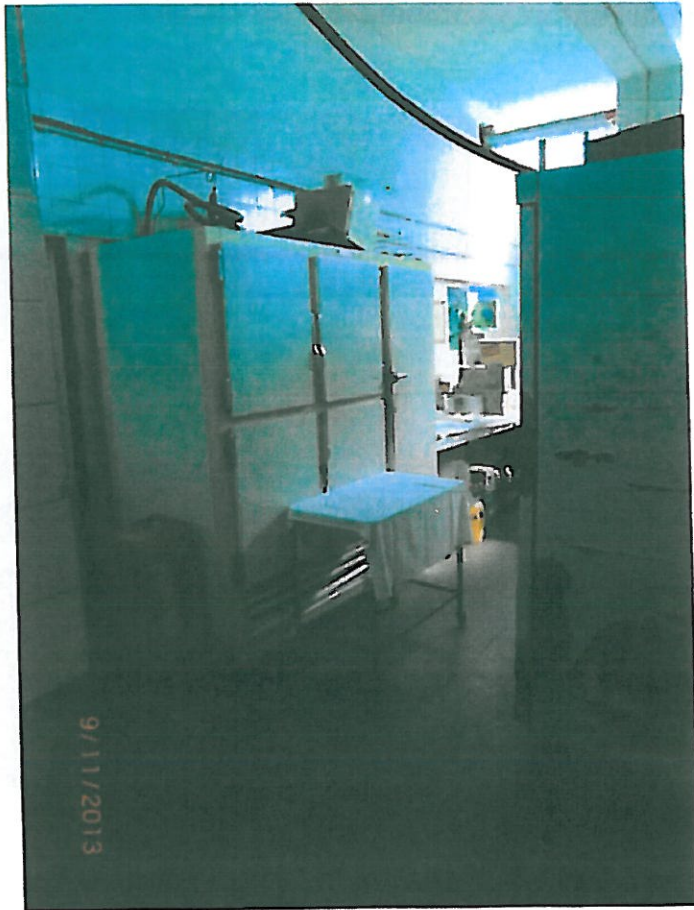
- Dotar al establecimiento hotelero de los equipamientos necesarios para una explotación hotelera de cuatro estrellas (4*). Como A.A. en habitaciones y todas las zonas nobles comunes del Hotel. Instalación WIFI, ADSL para los clientes, televisión con canales terrestres y vía satélite en varios idiomas, aparcamiento para vehículos de clientes, piscina climatizada con energías renovables, etc.







Figure 1: Laboratory setting, showing the workbench and equipment.



9/11/2013

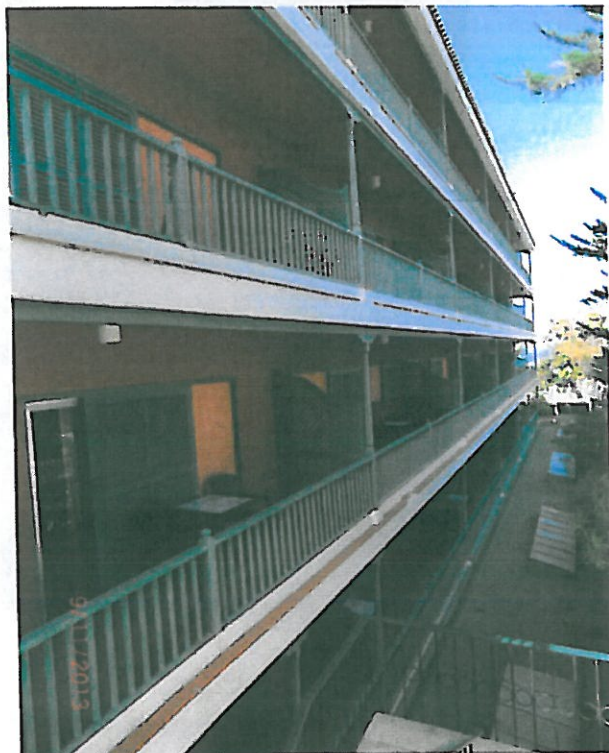


- Mejorar el mobiliario y, paredes y pavimentos del Hotel, así como moquetas. Para darle confort y comodidad a los clientes.



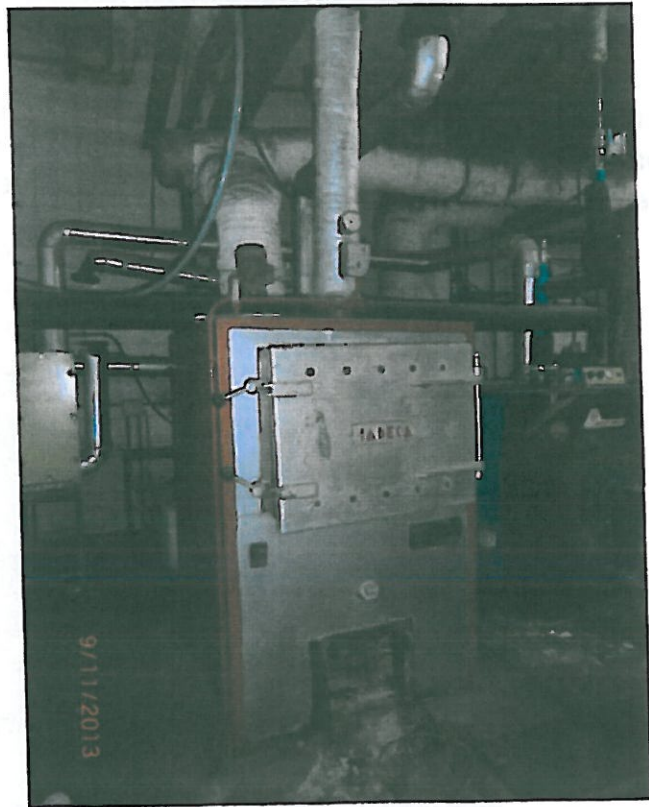
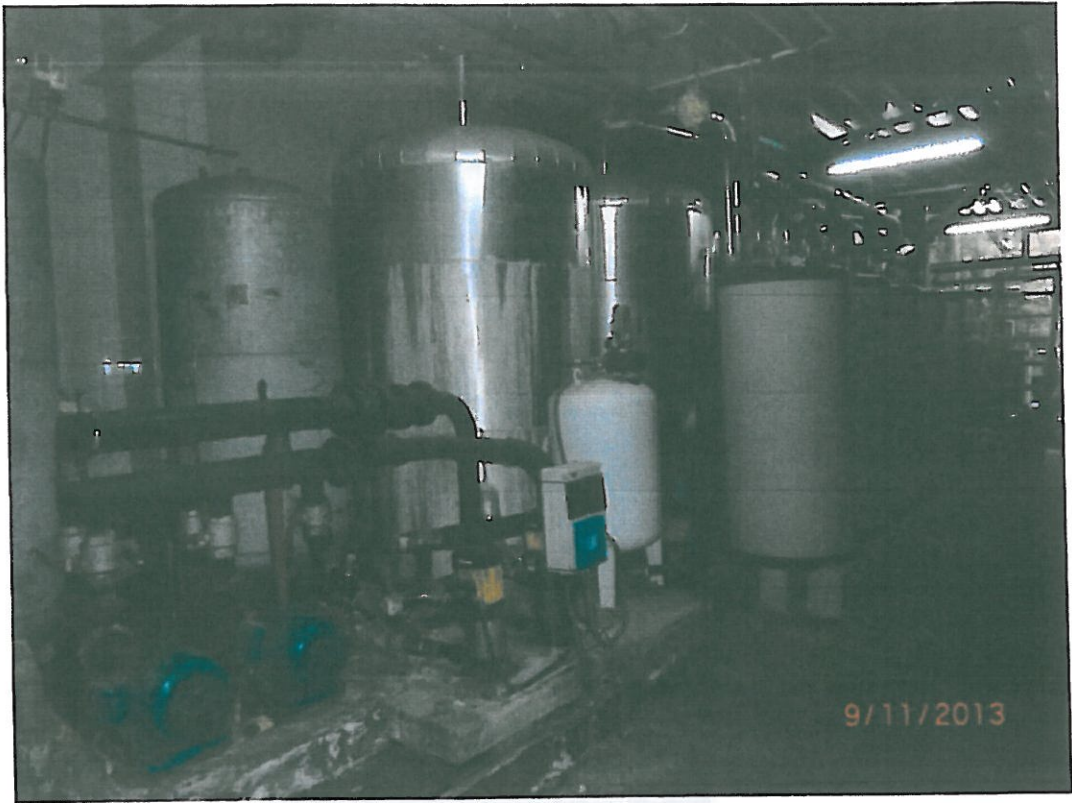


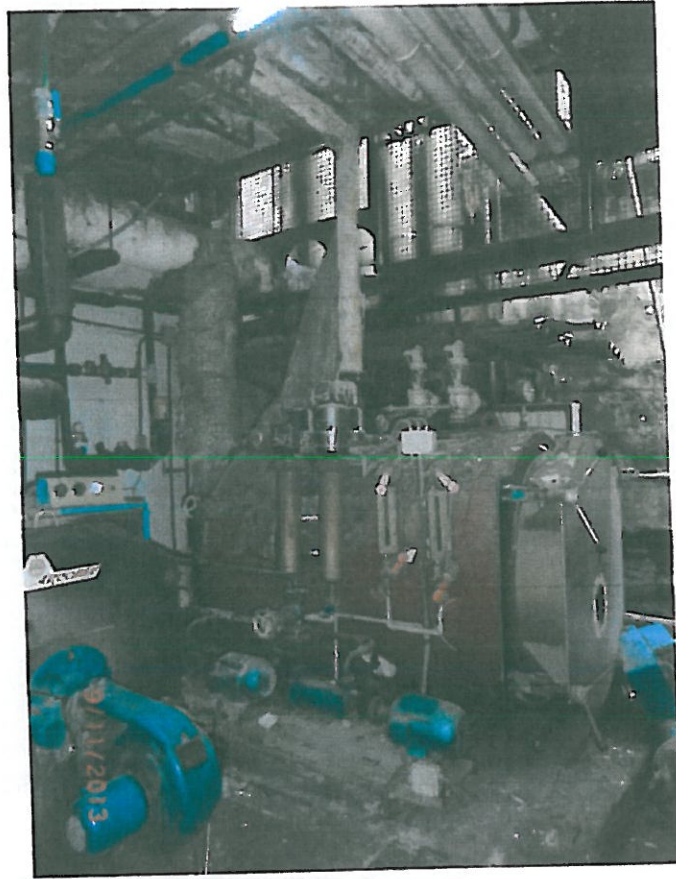
- Mejorar y remodelar las fachadas del establecimiento, modernizando su aspecto y renovando carpintería y cubiertas de tejas entre otras medidas.





- Realizar una mejora en la eficiencia energética del edificio, dotándola de energías renovables para el calentamiento de la piscina, que este momento se realiza mediante caldera de gasoil, así como para la producción de A.C.S.





- Remodelar todas las luminarias del Hotel, que en este momento son de bombillas incandescentes, por luminarias de bajo consumo y LED. Mejorando los costos de explotación del establecimiento.

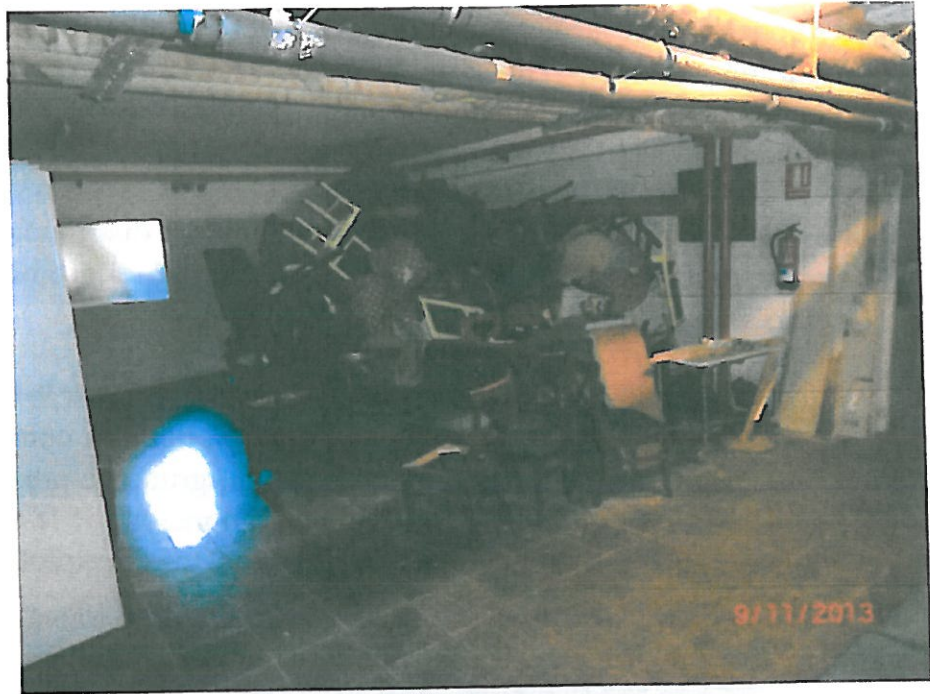


- Remodelar toda la instalación de A.A. del Hotel, que en este momento está fuera de servicio, Tuberías de más de cuarenta años, equipos de frío totalmente obsoletos, grupos de bombas de circulación totalmente achatarradas, etc.

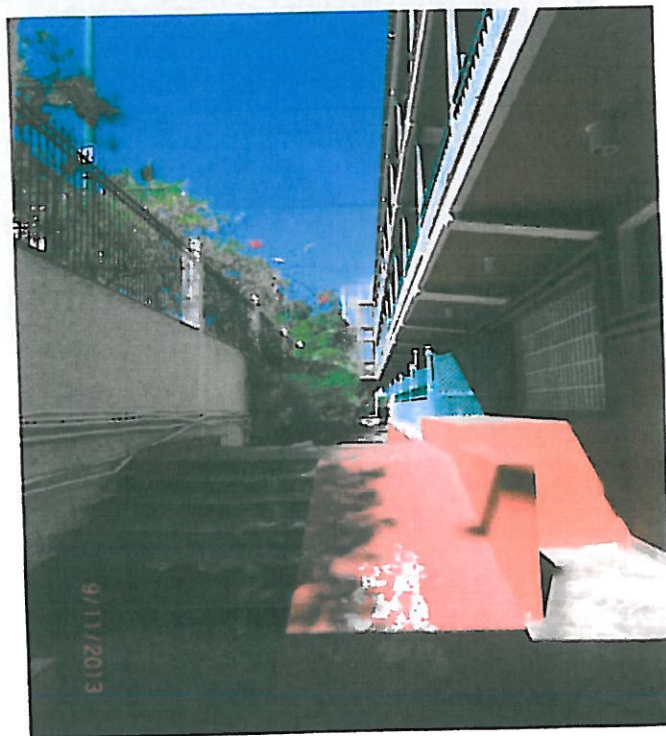
Las instalaciones de producción, acumulación y distribución del hotel son las que en su día se instalaros cuando se construyó el establecimiento hotelero. Por lo que hay que sustituirlas en su totalidad.

Nuevas calderas, acumuladores de agua caliente, placas solares de tubos de vacío, enfriadora de agua para la producción de A.A. con recuperador, red de tuberías, equipos de bombas de circulación, grupo de presión con variador de frecuencia. Todo ello pensando en una gran mejora de la eficiencia energética y su repercusión en la disminución de los gastos de explotación.

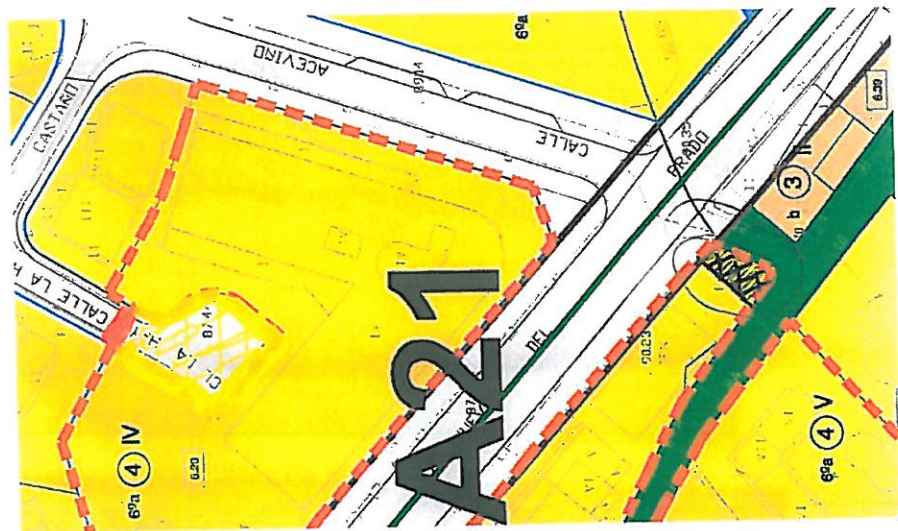




- Referente a la accesibilidad, dotar al Hotel, la certificación según la Norma UNE 170001-2, junto con la NORMA ISO 9001 de calidad. El certificado de accesibilidad universal del establecimiento. Pudiendo obtener:
 - El certificado AENOR de accesibilidad registrada
 - La licencia de uso de la marca AENOR de accesibilidad registrada



- Dado que en el Nuevo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Puerto de la Cruz, está promoviendo, hemos contemplado la cesión de un trozo de terreno en la zona de prolongación de la calle Aceviño, para ensanchar y mejorar la calzada y acera en ese lugar.



- Dado el año de construcción del Hotel, los desagües y bajantes son de plomo y uralita. Materiales que en estos momentos están prohibidos debido a su alta toxicidad para el medio ambiente y ser productor de cáncer en las personas. Por lo que procederemos a su sustitución total por elementos de nueva generación. Actualmente utilizado para ese fin.





- El depósito de agua del hotel, presenta un gran deterioro debido a las filtraciones de agua que han producido corrosión en los hierros de la estructura del mismo. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.



- Se tendrá que realizar un gran saneamiento de la zona de lencería dado su estado actual de deterioro.



- En la zona del grupo electrógeno de emergencia se tendrá que rehabilitar, eliminar el amianto y la uralita que en estos momentos posee.

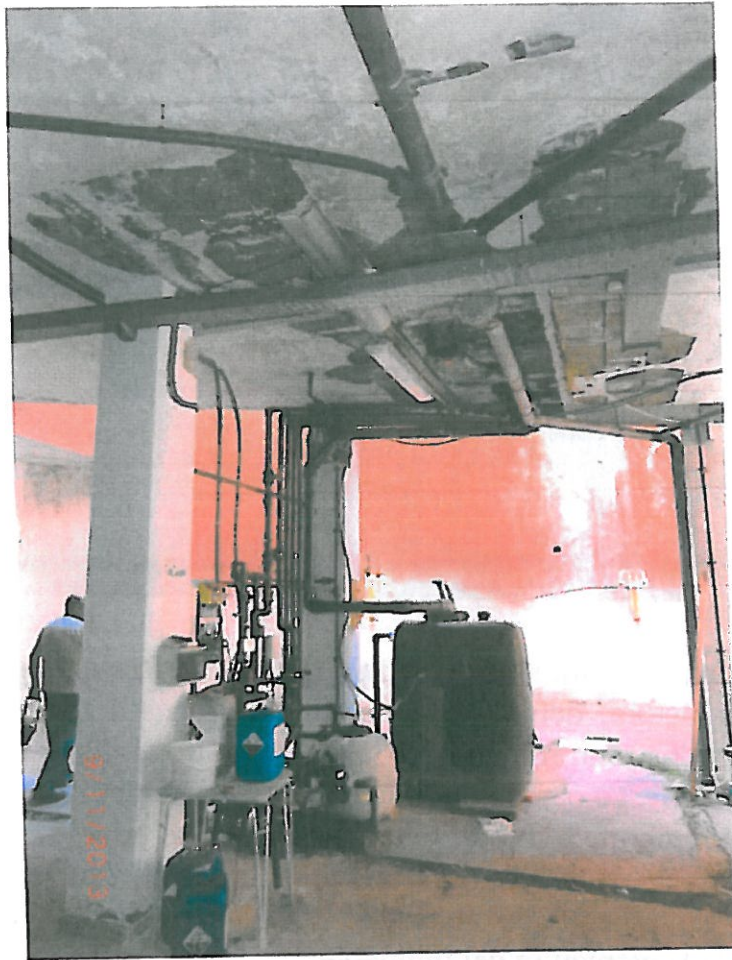




- La zona que está situada debajo del SPAS. Presenta un estado lamentable en su estructura, debido a la mala actuación allí realizada, con trépanos mal ejecutados y un refuerzo de la estructura totalmente inadecuado que presenta un gran riesgo para la estabilidad del edificio del Hotel.

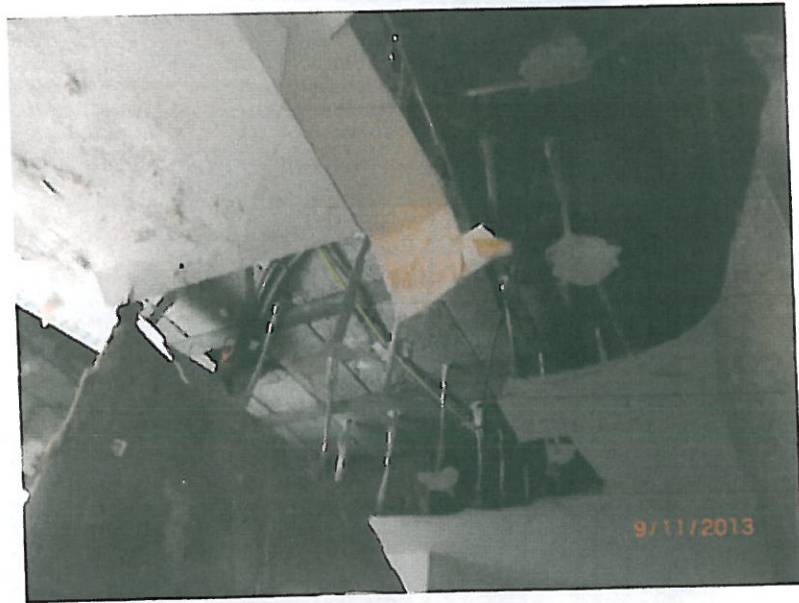
Se adjunta un reportaje fotográfico que ilustran las principales zonas del Hotel en su estado actual. Se puede comprobar que en muchos casos es totalmente lamentable, presentado un aspecto de abandono total. Con algunos casos de peligro en la integridad de la estructura del inmueble.

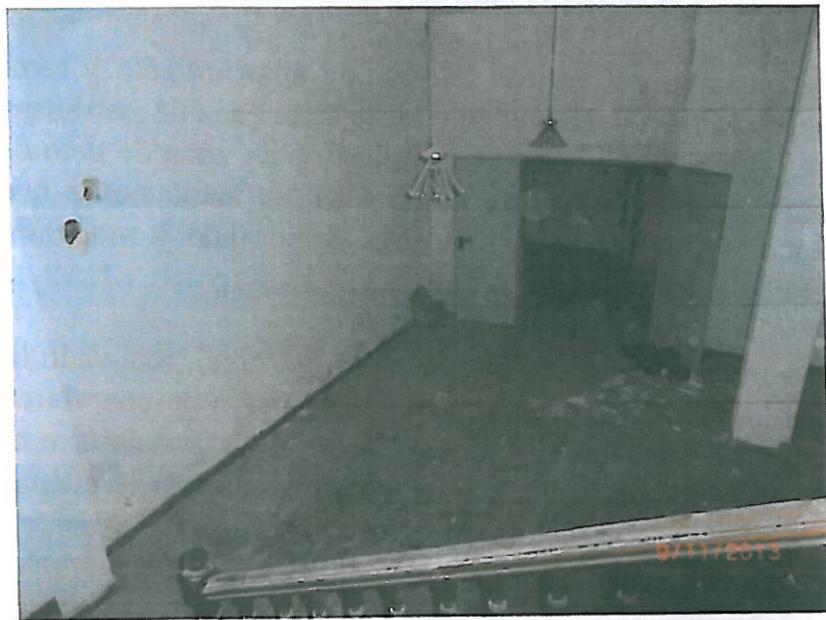




- Remodelar y mejorar las zonas de servicio del Hotel, que en estos momentos está totalmente abandonada y lleno de muebles y enseres muy deteriorados.







VALORACION ECONOMICA DE LA ACTUACION:

Teniendo en cuenta el estado actual del Hotel y teniendo en cuenta la reciente Ley de 2/2013. A continuación pasamos a valorar económicamente la inversión que se tendría que realizar para una renovación total de las instalaciones del Hotel La Paz el Puerto de la Cruz. Dado que se trata de un Hotel de cuatro estrellas (4*). Las inversiones desde nuestro punto de vista serán las siguientes:

- **Construcción de un baño adaptado para uso de minusválidos en la zona del bar del Hotel, para dar servicio a todas las zonas comunes del mismo. Cumpliendo con La LISMI, LEY 13/1982 de 7 de Abril, de Integración Social de los Minusválidos y el C.T.E.**

Costo de la obra: 6.000 €

- **Construcción de un baño adaptado para uso de minusválidos en la zona de la piscina, solárium del Hotel, para dar servicio a todas las zonas comunes del mismo. Cumpliendo con La LISMI, LEY 13/1982 de 7 de Abril, de Integración Social de los Minusválidos y el C.T.E.**

Costo de la obra: 6.000 €

- **Instalación de dos (2) caldera para el calentamiento del A.C.S. del Hotel La Paz, consistente en la colocación de una Caldera modelo EXA-80 GE con quemador ECO 8R de una etapa con una potencia calorífica de 120 Kw.. Instalación de chimenea de salida de humos en acero inoxidable AISI 316 Ti desde las calderas hasta la chimenea actualmente existente. Instalación de conexión entre el deposito nodriza-grupo de presión y las calderas, incluso tubería de retorno al depósito desde las calderas. Todo ello en tubería galvanizada roscada de ½” de diámetro nominal DIN 2440 UNE-19040. Instalación de la instalación eléctrica de todos los elementos, cuadro de mando, control y protección, conexión e instalación de la tubería de conexión entre el intercambiador y la caldera en tubería de acero DIN 2440 UNE 19040, aislada con Arnstrong Armaflex tipo SH de 19 mm de espesor. Instalación del sistema de llenado de agua del sistema primario, con tubería de acero DIN 2440 UNE 19040.**

Costo de la obra: 20.500 €

- **Instalación de tres (3) nuevos depósito de acumulación de A.C.S. para el hotel, con una capacidad de 3.000 litros, con boca de registro, aislado térmicamente, conexión de entrada/salida para el agua de consumo, conexión del retorno del agua caliente del hotel conexión del circuito secundario para el calentamiento del agua, todos los accesorios y valvulería de corte necesarios para un perfecto funcionamiento. Retirada del actual deposito a un punto limpio. El nuevo depósito estará calorifugado con Armaflex de 40 mm de espesor. Instalación de los termómetros/termostatos en la salida para el consumo del hotel y en la entrada del retorno del hotel, para la toma de lectura y control de la misma según Real Decreto 865/2003,**

de 4 de julio. Calorifugado de todas las tuberías de A.C.S. del hotel con Armstrong Armaflex de 19 mmm para evitar pérdidas.

Costo de la obra: 18.200 €

- Ud. Instalación de un filtro nuevo de gran capacidad para el filtrado del gasoil de las calderas para la producción de A.C.S. del hotel.

Costo de la obra: 800 €

- Instalación un nuevo sistema de filtración para el agua de la piscina, consistente en la colocación de cuatro (4) nuevos filtros de 80 centímetros de diámetro, incluso arena de sílice, valvulería y conexiones al colector general. Se incluye la retirada de los filtros y accesorios viejos a un punto limpio. Esto garantizara una velocidad de filtración de 20 m3/h/m2. Instalación de una válvula de corte de PVC de 125 mm de diámetro nominal en el colector general, incluso juntas, tuercas y tornillos de acero cincado. Cumpliendo sobradamente con el 5222 DECRETO 119/2010, de 2 de septiembre, que modifica parcialmente el Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Costo de la obra: 6.500 €

- Desmontar las viejas tuberías de acero que en este momento están fuera de uso debido a la corrosión por una nueva red de tuberías en termo fusión, longitud total de la red de tubería es de 3.000 metros aproximadamente. Aisladas con Armstrong Armaflex de 19mm y 27 mm de espesor para el A.C.S., calefacción y A.A. del hotel, así como las de agua fría sanitaria.

Costo de la obra: 120.000 €

- Grupo de presión de agua fría, compuesto por tres (3) unidades de bombas verticales con variador de frecuencia.

Costo de la obra: 15.000 €

- Reparación de los desagües del hotel en uralita y plomo, mediante retirada a un vertedero controlado por personal autorizado, y sustitución por unos nuevos de PVC.

Costo de la obra: 55.000 €

- Instalación de una unidad de producción de agua fría para el A.A. condensada por agua y con recuperador para calentar el agua de la piscina. Incluido intercambiador de placas en acero inoxidable AISI 319 Ti, bombas, tuberías aisladas etc.

- Costo de la obra: 200.000 €

- **Dotar al hotel de una nueva entrada desde la avenida principal, mediante la construcción de una nueva pasarela cubierta, para evitar que los huéspedes tengan que recorrer 150 metros desde donde en estos momentos los deja el autobús, mojándose u arrastrando las maletas. Las guaguas tienen que parar en media de la calle interrumpiendo el paso.**

Costo de la obra: 50.000 €

- **Adecuación de parte de la instalación eléctrica de Media Tensión y Baja Tensión del Hotel a los R.E.M.T. y B.T.**

Costo de la obra: 150.000 €

- **Renovación total de las 168 habitaciones del hotel, consistente en mobiliario y baños.**

Costo de la obra: 1.100.000 €

SUMA: 1.748.000 €

7 % I.G.I.C.: 122.360 €

TOTAL PRESUPUESTO ADECUACION DEL HOTEL: 1.870.360 €

Teniendo en cuenta las profundas actuaciones a realizar, dado el estado de deterior del Hotel, como se puede observar en el reportaje fotográfico, desde nuestro punto de vista las actuaciones a realizar están en torno a unos **1.870.360 €** Lo que supone una inversión aproximada de **11.133 €por cama.**

Dado el estado en que se encontraba el Hotel, las compañías turoperadores se negaron a comercializar el establecimiento tanto en cuanto no se remodelaran por lo menos las habitaciones.

Casa Kishoo S.A. como propietaria del Hotel, se ha visto en la obligación de acometer hace algunos meses a la remodelación de las habitaciones y en estos momentos prácticamente tiene dicha partida ejecutada con una inversión que ronda los 1.177.000 € I.G.I.C. incluido. Por lo que restaría realizar una inversión de unos 693.360 €I.G.I.C. incluido para acometer las partidas restantes.

Teniendo en cuenta que la inversión mínima recogida en la Ley 2 / 2013 es de 9.214 € por cama.

Nuestra inversión total propuesta es muy superior a la mínima exigida, dado el estado actual del Hotel.

PLAZOS DE EJECUCION

Los plazos para la ejecución de dichas obras será el siguiente:

- 1) Realización de un **PROYECTO BASICO** en el **PLAZO MAXIMO** de diez (10) meses a partir de la entrada en vigor del P.P.M.
- 2) Una vez realizado el Proyecto Básico, se tramitara la licencia de obra mayor en el Ayuntamiento del Puerto de la Cruz.
- 3) Una vez obtenida la licencia de obra, se tendrá un plazo de dos (2) meses para la realización y presentación en los Organismos Oficiales del **PROYECTO DE EJECUCION**.
- 4) Tendremos tres (3) años para la realización de todas las obras a ejecutar y terminar totalmente dichas obras. Desde el momento de obtención de la licencia de obra definitiva.

A tal fin, la Propietaria del Hotel La Paz, Casa Kishoo S.A., ha contratado nuestros servicios para realizar la documentación, proyectos y trámites necesarios ante los Organismos Oficiales, para su ejecución.

En San Cristóbal de la Laguna a 28 de Octubre de 2013

José Miguel Rodríguez
Ingeniero Industrial



Hernández Roberto Delgado
Arquitecto

