

A04	CONVENIO
CONVENIOS DE RENOVACIÓN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS	
<h1>Hotel Marte</h1>	

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

En Puerto de la Cruz, a 15 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 otra 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, **D. SANTIAGO RODRIGUEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, casado, veterinario, vecino de Puerto de La Cruz con domicilio en la calle Ingram, número 20, provisto del DNI número 43.343.148-Q.

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. Rodríguez Hernández, lo hace en su propio nombre y además en el de sus hermanos, JUAN SEBASTIAN, JOSE DOMINGO Y CARLOS ENRIQUE RODRIGUEZ HERNANDEZ, en virtud de escritura de poder, cuya copia se adjuntará como **Anexo I**, con carácter previo a la suscripción del presente convenio.

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

EX P O N E N

I. TITULARIDAD

Que los hermanos SANTIAGO, JUAN SEBASTIAN, JOSE DOMINGO Y CARLOS ENRIQUE RODRIGUEZ HERNANDEZ son propietarios del pleno dominio y para la sociedad matrimonial de gananciales de Don Santiago

y de Don José Domingo, de las fincas que se describen que se corresponde con el HOTEL MARTE de Puerto de la Cruz:

A).- URBANA.- Edificio sito en Puerto de la Cruz, en las calles del Doctor Ingram, La Verdad y El Peñón, formado por dos bloques que miden, uno 504,84 m² y otro de 390,60 m².

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, tomo 593; libro 146, folio 175, finca número 10857.

B) URBANA.- Solar situado en el casco urbano de Puerto de la Cruz, en la Calle La Verdad, que mide CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (198 m²).

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, tomo 970; libro 398, folio 68, finca número 3057.

C) URBANA.- Casa terrera (hoy derruida) marcada con el número 16 hoy 32 de gobierno, sita en la calle de La Verdad de Puerto de la Cruz, ocupa un solar de 138 m².

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, tomo 991; libro 419, folio 147, finca número 580.

La descripción y datos básicos del inmueble, destinada a HOTEL se recogen en el **Anexo II** del presente convenio, mediante la Notas Simples Informativas emitidas 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, se contempla este establecimiento en un suelo clasificado como Urbano Consolidado (SUC) con los siguientes parámetros:

Análisis Situación urbanística

Denominación Establecimiento turístico: **Hotel Marte**

Dirección: Calle Doctor Ingram nº20, Puerto de la Cruz

PGO Puerto de la Cruz (Adaptación Básica, 2006)

Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Tipo edificatorio aplicable: Zona 1 Grado b

Usos característicos: Turístico/Residencial

Usos compatibles: Comercios y oficinas (categorías 4ª y 5ª), salas de reunión y dotacional en todas sus categorías en edificio exclusivo.

Altura: 4 plantas

Parcela mínima: -

Retranqueos: -

Ocupación: -

Edificabilidad: -

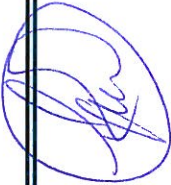
El documento del **Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz (PMM)** se elaboró con el alcance que a este instrumento le da la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y turística.

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 MARTE, lo adscribe a una actuación en Espacio Privado A04, lo califica con un uso principal y característico de turístico hotelero y lo incluye dentro de la iniciativa de ASHOTEL, el Consorcio de Rehabilitación del Puerto de la Cruz y de Turismo de Tenerife, como acción estratégica dentro de los Programas de Gestión y Planificación bajo el código **GE0905** correspondiente al Proyecto NO SOLO CAMAS, con la idea de generar nuevos modelos de negocio hoteleros que sean viables y sostenibles para los empresarios, atractivos y demandados por el nuevo turista.

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 A04 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 MARTE.

SEGUNDA.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La propiedad, según está representada, manifiesta en este documento su total conformidad 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 propiedad, 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".

.- 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:

.- 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**.

.- Hacer constar en el Pliego para la contratación de la obra y la concesión administrativa del ámbito de la manzana del antiguo edificio de la Estación de Guaguas, la situación del **HOTEL MARTE**, determinando los horarios de funcionamiento de la maquinaria de la obra pesada, el acceso a la obra de dicha actuación en el citado ámbito, así como coordinando todas las circunstancias negativas para el hotel, de forma que la obra sea lo menos gravosa posible para el establecimiento hotelero.

SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN:

La ejecución de la obra de renovación del HOTEL MARTE se deberá coordinar con las actuaciones de desmonte a realizar por el futuro concesionario del aparcamiento subterráneo de la manzana de la estación de guaguas colindante, acomodándose el cronograma de obras

de forma que se tengan las menores afecciones posibles en la puesta en funcionamiento del hotel a renovar.

No obstante lo anterior, 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 6 meses a contar desde la entrada en vigor del Plan de Mejora y Modernización de Puerto de la Cruz. En su caso y antes de la finalización del plazo señalado, se podrá solicitar una prórroga de TRES (3) meses más.
- La elaboración del Proyecto de Ejecución, el comienzo de las obras de renovación será de 6 meses desde el otorgamiento de la licencia de obra.
- Plazo de ejecución de las obras, será de 2 años a contar desde el otorgamiento de la licencia de obra.

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

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- 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.

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.: Sañdra Rodríguez González

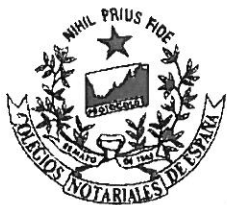
El Establecimiento



Fdo.: Santiago Rodríguez Hernández

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



IGNACIO BERMEJO MORALES
NOTARIO

C/ Blanco n° 18, Bajo
FUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)
Tfno. 922 323 036 - 922 389 973
Fax 922 370 060

COPIA SIMPLE

NUMERO MIL TRESCIENTOS DOS.-----

PODER ESPECIAL.-----

En PUERTO DE LA CRUZ, mi residencia, a
veinticuatro de diciembre de dos mil trece -----

Ante mí, IGNACIO BERMEJO MORALES, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias, ---

-----COMPARECEN: -----

Doña Ana María HERNANDEZ GONZALEZ, mayor de
edad, de nacionalidad española, ama de casa,
viuda, vecina de Puerto De La Cruz (Santa Cruz De
Tenerife), con domicilio en Doctor Ingram, número
20, con D.N.I./N.I.F. 41853736S. -----.

Don Carlos Enrique RODRIGUEZ HERNANDEZ, mayor
de edad, de nacionalidad española, de profesión
fisioterapeuta, casado bajo el régimen de
separación de bienes con Doña Maria Edelmira
HERNANDEZ MENDEZ, vecino de Los Realejos (Santa
Cruz De Tenerife), con domicilio en Peatonal El
Canario, número 2, con D.N.I./N.I.F. 43354722K. ---

Los esposos Don José Domingo RODRIGUEZ

HERNANDEZ y Doña Inmaculada PEREZ BARRETO, mayores de edad, de nacionalidad española, de profesión farmacéutico y administrativa, respectivamente, casados en régimen económico matrimonial de gananciales, vecinos de Puerto De La Cruz (Santa Cruz De Tenerife), con domicilio en Doctor Ingram, número 20, con D.N.I./N.I.F. 43350056R y 43351773Q, respectivamente. -----

INTERVIENEN todos en su propio nombre y derecho, y además Doña Ana María HERNANDEZ GONZALEZ en nombre y representación como Apoderada de: -----

Don Juan Sebastián RODRIGUEZ HERNANDEZ, mayor de edad, de nacionalidad española, de profesión turismo, separado judicialmente, vecino de Puerto De La Cruz (Santa Cruz De Tenerife), con domicilio en Calle Doctor Ingram, N.º 20, con D.N.I./N.I.F. 43340150P. -----

Lo hace en virtud poder general otorgado a su favor ante el Notario de Puerto esta ciudad, Don Marcos Guimerá Ravina, el día 21 de agosto de 2012, bajo el número 721 de protocolo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 y 166 del Reglamento Notarial, yo, el Notario, HAGO CONSTAR, que a mí juicio, según resulta de la copia



autorizada, que me exhibe y devuelvo, la apoderada se encuentra suficientemente facultada para formalizar todos los pactos contenidos en la presente escritura pública de PODER ESPECIAL. -----

Manifiesta la compareciente que sus facultades se encuentran subsistentes, sin modificar ni revocar y que no han experimentado variación la capacidad jurídica de su representado en este acto.

Los comparecientes y representados intervienen como copropietarios de las fincas registrales 580 y 3057 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, y además como integrantes de la COMUNIDAD HEREDITARIA DE Don Santiago RODRIGUEZ GARCIA, con D.N.I./N.I.F. 41772858M, quien falleció el día 12 de marzo de 2012, siendo sus herederos, sus cuatro hijos, los comparecientes y representado, Santiago-Pedro, Juan-Sebastián, José-Domingo y don Carlos-Enrique RODRIGUEZ HERNANDEZ y su viuda Doña Ana María HERNANDEZ GONZALEZ como usufructuaria universal de toda su herencia, tal y como resulta

de la copia del testamento del fallecido, otorgada ante mi compañera de residencia Doña Jezabel Rodríguez Jato, el día 5 de mayo de 2008, bajo el número 311 de protocolo, que me exhibe y devuelvo.

IDENTIFICO a los comparecientes por los documentos personales anteriormente reseñados, y constan de sus manifestaciones los datos personales, tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar el presente PODER ESPECIAL y, -----

-----DICEN Y OTORGAN: -----

PRIMERO.- TITULARES DE LAS FINCAS REGISTRALES QUE EN SU CONJUNTO FORMAN EL HOTEL MARTE: -----

A- Que Don Juan Sebastián RODRIGUEZ HERNANDEZ es titular con carácter privativo de 2/8 partes indivisas de la finca registral 580, así como de 2/8 partes indivisas de la finca registral 3057 ambas del Puerto de la Cruz. -----

B- Que Don José Domingo RODRIGUEZ HERNANDEZ y Doña Inmaculada PEREZ BARRETO son titulares con carácter ganancial de 2/8 partes indivisas de la finca registral 580, así como de 2/8 partes indivisas de la finca registral 3057 ambas del Puerto de la Cruz. -----



C- Que Don Carlos Enrique RODRIGUEZ HERNANDEZ es titular con carácter privativo de 2/8 parte indivisa de la finca registral 580, así como de 2/8 partes indivisas de la finca registral 3057 ambas del Puerto de la Cruz. -----

D- Que Don Santiago RODRIGUEZ HERNANDEZ es titular con carácter ganancial de 2/8 partes indivisas de la finca registral 580, así como de 2/8 partes indivisas de la finca registral 3057 ambas del Puerto de la Cruz. -----

E- Doña Ana María HERNANDEZ GONZALEZ, Don Carlos Enrique RODRIGUEZ HERNANDEZ, Don Jose Domingo RODRIGUEZ HERNANDEZ, Don Juan Sebastián RODRIGUEZ HERNANDEZ, y Don Santiago RODRIGUEZ HERNANDEZ conforman la comunidad hereditaria del fallecido Don Santiago RODRIGUEZ GARCIA, que junto con la compareciente, Doña Ana María HERNANDEZ GONZALEZ, son titulares de la finca registral 10.857 de Puerto de la Cruz. -----

F- Que la explotación del Hotel Marte se

desarrolla sobre las tres fincas registrales antes reseñadas, esto es, las fincas números 580, 3057 y 10.857 inscritas en el Registro de la propiedad de Puerto de la Cruz, cuyos titulares y participación en la misma se ha hecho referencia anteriormente. En adelante toda mención que se haga al Hotel Marte, debe entenderse hecha a estas tres fincas registrales. -----

SEGUNDO. Que juntos y cada uno por sí, confieren PODER ESPECIAL, pero tan amplio y suficiente como en Derecho se requiera y fuere menester a favor de Don Santiago RODRIGUEZ HERNANDEZ, mayor de edad, de nacionalidad española, empresario, casado, vecino de Puerto De La Cruz (Santa Cruz De Tenerife), con domicilio en Calle Doctor Ingram, N.º 20, con D.N.I./N.I.F. 43343148Q, para que pueda en nombre y representación de los poderdantes, en el concepto en que intervienen, ejercer las siguientes: -----

-----**FACULTADES:** -----

I.- Representar a los apoderados ante el Consorcio para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, así como ante cualquier administración, organismo o entidad pública o privada, personas



físicas o jurídicas, en cualquier actuación relacionada con la renovación del establecimiento turístico hotelero HOTEL MARTE de Puerto de la Cruz, cuya propiedad ostenta en la participación antes reseñada. -----

II.- En ejecución de todo lo anterior, otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes para garantizar la renovación antes señalada, pudiendo otorgar escrituras de aclaración, complemento, subsanación, ratificación, y rectificación de las otorgadas en virtud de este poder. -----

III.- Acordar la intervención de los poderdantes -dentro del porcentaje de participación que le corresponde en el total del establecimiento- en el cumplimiento de las obligaciones legales y urbanísticas necesarias para la renovación del HOTEL MARTE antes referido, y en especial las referidas en la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias. -----

IV.- Resolver y tomar cuantas decisiones sean pertinentes en relación a las obras a ejecutar de renovación del establecimiento turístico de alojamiento, la contratación de los técnicos redactores del Proyecto Básico y el de Ejecución, contratación de la obra de Edificación, solicitud de licencias urbanísticas y permisos sectoriales, la elaboración de las modificaciones del Proyecto requeridas para la obtención de la licencia, la aprobación del presupuesto de ejecución de la obra, la firma de las certificaciones de obra hasta su finalización, así como permiso para solicitar la apertura del establecimiento. -----

V.- Y en el ejercicio de las facultades delegadas otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios a los fines de este poder, incluso subsanatorios o rectificatorios, aún cuando incida en la figura jurídica de la autocontratación, doble o múltiple representación o existan intereses contrapuestos.--

LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos al protocolo notarial y



a los ficheros existentes en la Notaria, que se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad y dirección del responsable coincide con la de el Notario autorizante, donde podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Así lo dicen y otorgan una vez advertida por mi, el Notario, de las consecuencias jurídicas de este otorgamiento. -----

Hago las reservas y advertencias legales.-----

Leo este instrumento público a los señores comparecientes, advertidos del derecho que para hacerlo por si tienen, del que usan. Manifiestan

quedar enterados de su total contenido, se ratifican en el mismo, lo consienten y firman junto conmigo el Notario. -----

DOY FE de todo lo consignado en este instrumento publico, que queda redactado en cinco folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, de serie BR, números 3322862, 3322863, 3322864, 3322865 y 3322866.- -----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO, IGNACIO BERMEJO MORALES.- RUBRICADO. ESTÁ EL SELLO DE LA NOTARIA. -----

ES COPIA SIMPLE



ANEXO II



NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 2442602

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

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°: 580
IDUFIR: 38009000013990

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Casa terrera (hoy derruida), marcada con el número dieciséis, hoy treinta y dos de gobierno, sita en la Calle de "LA VERDAD", de esta Ciudad de Puerto de la Cruz. Ocupa un solar de CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS y linda: NORTE o derecha, entrando, con solar que fue de Don Elías González Espinosa, hoy propiedad de Señores Fumero; al SUR, huerta de la testamentaria de Don Miguel Pereira, hoy Doña Edelmira Hernández Méndez y otros; OESTE o espalda, casa de los herederos de Don Andrés González de Chaves, hoy Don José Rodríguez Delgado; y frente o ESTE, con Calle de La Verdad.-

TITULARIDADES

RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN SEBASTIAN, con N.I.F. número 43340150P, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio con una participación de 2/8 PARTES INDIVISAS 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 114/1995, según la Inscripción 8ª, del tomo 991, libro 419, folio 147 con fecha 17/02/1995;

JOSE DOMINGO RODRIGUEZ HERNANDEZ, con N.I.F. número 43.350.056-R, casado con PEREZ BARRETO INMACULADA, en régimen de gananciales, titular para su sociedad ganancial, del pleno dominio con una participación de 2/8 PARTES INDIVISAS 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 114/1995, según la Inscripción 8ª, del tomo 991, libro 419, folio 147 con fecha 17/02/1995;

RODRIGUEZ HERNANDEZ CARLOS ENRIQUE, con N.I.F. número 43354722K, casado, en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio con una participación de 1/8 PARTES INDIVISAS 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 114/1995, según la Inscripción 8ª, del tomo 991, libro 419, folio 147 con fecha 17/02/1995;

los cónyuges **RODRIGUEZ HERNANDEZ SANTIAGO y ORTIZ LARA MARIA CARMEN**,

con N.I.F. número 43340150P y 30455283V, respectivamente, casados en régimen de gananciales, titulares con carácter ganancial, del pleno dominio con una participación de 2/8 PARTES INDIVISAS 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 114/1995, según la Inscripción 9ª, del tomo 991, libro 419, folio 147 con fecha 26/07/1995;

CARLOS ENRIQUE RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, con N.I.F. número 43354722K, mayor de edad, casado con **MARIA EDELMIRA HERNANDEZ MENDEZ**, con N.I.F. número 43357663H, en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio con una participación de una octava parte indivisa de esta finca por título de Donación en virtud de Escritura Pública autorizada en LOS REALEJOS, por **DON SARA JIMENA UNCETA DE LA CRUZ**, con número de protocolo 881/2011, según la Inscripción 10ª, del tomo 991, libro 419, folio 148 con fecha 21/09/2011;

C A R G A S

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

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

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 10 FECHA: 21/09/2011

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 15 de Mayo 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.
- II. 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)
- III. 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)
- IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- V. 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.

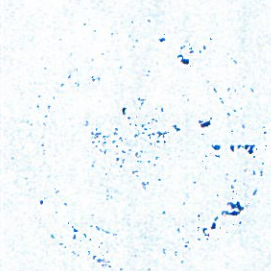
En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso,



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

L 2442601

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. 322 de Reglamento Hipotecario. Ya que solo la certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.







NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 2442613

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

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°: 3057
IDUFIR: 38009000099246

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Solar situado en el casco urbano de Puerto de la Cruz, en la Calle La Verdad, que mide CIENTO NOVENTAY OCHO METROS CUADRADOS y que linda: frente al Este, calle de La Verdad; Fondo al Oeste, finca de que se segregó de Doña Concepción García González; derecha o Norte, casa de Don Fernando Martín, e izquierda al Sur, propiedad de Don Pedro Rodríguez García.

TITULARIDADES

RODRIGUEZ HERNANDEZ CARLOS ENRIQUE, con N.I.F. número 43354722K, casado, en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 1/8 PROINDIVISO de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en LA OROTAVA, MIGUEL ALEMANY ESCAPA, con número de protocolo 1197/1992, según la Inscripción 2ª, del tomo 970, libro 398, folio 68 con fecha 12/08/1993;

RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN SEBASTIAN, con N.I.F. número 43340150P, soltero, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 2/8 PROINDIVISO de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en LA OROTAVA, MIGUEL ALEMANY ESCAPA, con número de protocolo 1197/1992, según la Inscripción 2ª, del tomo 970, libro 398, folio 68 con fecha 12/08/1993;

RODRIGUEZ HERNANDEZ SANTIAGO, con N.I.F. número 43343148Q, casado con ORTIZ LARA MARIA CARMEN, en régimen de gananciales, titular con carácter presuntivamente ganancial, del pleno dominio con una participación de 2/8 PROINDIVISO de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en LA OROTAVA, MIGUEL ALEMANY ESCAPA, con número de protocolo 1197/1992, según la Inscripción 2ª, del tomo 970, libro 398, folio 68 con fecha 12/08/1993;

RODRIGUEZ HERNANDEZ JOSE DOMINGO, con N.I.F. número 43.350.056-Q, casado con PEREZ BARRETO INMACULADA, en régimen de gananciales, titular con carácter presuntivamente ganancial, del pleno dominio de 2/8 PROINDIVISO de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en LA OROTAVA, MIGUEL ALEMANY ESCAPA, con número de protocolo 1197/1992, según la Inscripción 2ª, del tomo 970, libro 398, folio 68 con fecha 12/08/1993;

CARLOS ENRIQUE RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, con N.I.F. número 43354722K, mayor de edad, casado con MARIA EDELMIRA HERNANDEZ MENDEZ, con N.I.F. número 43357663H, en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca por título de Donación en virtud de Escritura Pública autorizada en LOS REALEJOS, por DON SARA JIMENA UNCETA DE LA CRUZ, con número de protocolo 881/2011, según la Inscripción 3ª, del tomo 970, libro 398, folio 68 con fecha 21/09/2011;

C A R G A S

- AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

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

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 3 FECHA: 21/09/2011

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 15 de Mayo 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.
 - II. 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)
 - III. 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)
 - IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
 - V. 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.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 2442616

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

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°: 10857
IDUFIR: 38009000096290

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Edificio sito en Puerto de la Cruz, en las calles del Doctor Ingram, La Verdad y El Peñón, formado por dos bloques que miden uno, QUINIENTOS CUATRO CON OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (504'84 m2), con patio de luces de veintisiete metros cuadrados, incluido en su cabida y otro TRESCIENTOS NOVENTA CON SESENTA METROS CUADRADOS (390'60 m2). El primero consta de tres plantas, destinada la planta baja a locales comerciales y as otras a viviendas y, el segundo, de sótano, de trescientos cincuenta y tres con cuarenta metros cuadrados, donde ubican almacenes, cuarto de lavado y plancha, cuarto de calderas, aseo de huéspedes, vestuarios masculinos y femeninos y office; planta baja, trescientos cincuenta y tres con cuarenta metros con un patio que ocupa el resto del solar, donde ubican la entrada principal, recepción, conserjería, salón social, office, arranque de la escalera principal y la de servicio y del hueco del ascensor y montacargas, plantas primera, segunda, tercera y cuarta alas, que mide cada una trescientos treinta metros cuadrados y constan de siete habitaciones dobles y cuatro sencillas, con sus correspondientes cuartos de baño y office de piso y ático doscientos cincuenta y dos con veinte metros cuadrados, que consta de tres habitaciones dobles y tres sencillas, con sus correspondientes cuartos de baño y office de piso y una terraza donde enclava una piscina y sobre la cubierta del ático, y solarium, un cuarto trastero, cabinas masculinas y femeninas y un office. Linda todo: Oeste, calle del Peñón en parte y en otra propiedad de Doña Concepción García González; Este, calle de La Verdad y solar de Don Víctor Figueroa Baeza; Norte, almacén de Don Víctor Figueroa Baeza y casa de Don José Rodríguez Delgado; Sur, calle Doctor Ingram, en parte y en otra, propiedades de Don Dionisio Martín Fernández, Doña Concepción García González y Don Pedro Rodrigo Rodríguez García.-

PUBLICIDAD INFORMATIVA

TITULARIDADES

Los cónyuges **SANTIAGO RODRIGUEZ GARCIA** y **ANA MARIA HERNANDEZ GONZALEZ** y, casados en régimen de gananciales, titulares para su sociedad ganancial, del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título

de Agrupación en virtud de Escritura Pública autorizada en LA OROTAVA, EUGENIO ALVARO CARBALLO FERNANDEZ, según la Inscripción 1ª, del tomo 593, libro 146, folio 175 con fecha 16/03/1974;

C A R G A S

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO CENTRAL HISPANO AMERICANO SA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 420.708,47 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 29.449,59 EUROS TIPO: 7% MAX: 7% MESES: 12
INTER.DEMORA ANUAL: 151.455,05 EUROS MAX: 12% MESES: 36
COSTAS / GASTOS: 120.202,42 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 2.554.097,44 EUROS
RESPONDIENDO POR: 721.815,54 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 MESES CON FECHA: 22 de Octubre de 1997
OBSERVACIONES:

Esta HIPOTECA, ha sido MODIFICADA Y AMPLIADA por la inscripción 5ª. Puerto de la Cruz, a 07 de Agosto de 2006.-

AUTORIZANTE: DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, PUERTO DE LA CRUZ
PROTOCOLO: 2245/1997 DE FECHA: 22/10/97
INSCRIPCION: 4ª TOMO: 914 LIBRO: 342 FOLIO: 87 FECHA: 21/11/97

- AMPLIACION PRESTAMO:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, SOCIEDAD ANONIMA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 251.326,68 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 24.504,35 EUROS
INTER.DEMORA ANUAL: 75.398 EUROS
COSTAS / GASTOS: 37.699 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 4.800.000 EUROS
RESPONDIENDO POR: 388.928,03 EUROS

AUTORIZANTE: DON FERNANDO ARTURO MARTÍNEZ CEYANES, PUERTO DE LA CRUZ
PROTOCOLO: 1377/2006 DE FECHA: 19/06/06
INSCRIPCION: 5ª TOMO: 914 LIBRO: 342 FOLIO: 89 FECHA: 07/08/06

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES.
CADUCADA, pendiente de cancelar.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 5 FECHA: 07/08/2006

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: GOBIERNO AUTONOMO DE CANARIAS
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 136.312,82 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 15.366,82 EUROS
COSTAS / GASTOS: 37.919,91 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 189.599,55 EUROS
RESPONDIENDO POR: 189.599,55 EUROS
HIPOTECANTE: SANTIAGO RODRIGUEZ GARCIA
OBSERVACIONES:

Parte prestataria o deudora: la Entidad Mercantil " Carcojana, Sociedad Limitada". El derecho de Hipoteca de Máximo constituida a favor del GOBIERNO AUTONOMO DE CANARIAS, ha sido ACEPTADA según consta al margen de la propia inscripción 6ª de fecha veintidos de Febrero de dos mil once.-



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

L 2442615

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 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad y gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

AUTORIZANTE: DON MARCOS GUIMERA RAVINA, PUERTO DE LA CRUZ
PROTOCOLO: 185/2010 DE FECHA: 15/11/10
INSCRIPCIÓN: 6ª TOMO: 1.204 LIBRO: 632 FOLIO: 194 FECHA: 11/01/11

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA 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, según expediente 20100001089631 de la Oficina Tributaria Tenerife Norte.- Puerto de la Cruz, a 11 de Enero de 2011.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 6 **FECHA:** 11/01/2011

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 15 de Mayo 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.
- II. 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)
- III. 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)
- IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- V. 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.



ANEXO III

ÁMBITOS Ó U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A 04

PLANEAMIENTO MODIFICADO

SUC (HOTEL MARTE)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	USO	S. SUELO (m²s)	EDIFICAB. (m²c/m²s)	S. TECHO (m²c)
PGO (2006)	1b Residencial	1.200,00	3,71	4.448,00
Título Habilitante	Licencia otorgada			no contrastada
PMM	1b Turístico	1.200,00	5,01	6.012,00
	TOTAL	1.200,00		6.012,00
	TOTAL	0,00		0,00
	TOTAL	1.200,00	5,01	6.012,00
Incremento de aprovechamiento (UDAS)	USO	INCREM. EDIF. (m²c)	COEF. RELATIV. APROV.	INCREM. UDAS
	Turístico/Residencial	1.564,00	1,1111	1.737,76
	Equipamiento	0,00		0,00
TOTAL	1.564,00		1.737,76	
(Según art. 16 Ley Estatal 2/2008) 10% increm. aprovechamiento (UDAS.)				173,78
Cesión de dotaciones (según Actuación de dotación)	(4,41 m²s/100 m²c)		COEF. RELATIV.	UDAS
	Dot. (m²s)	Dot. (m²c)	Dot./Eq.	
	68,97	345,55	0,7408	255,98
TOTAL UDAS a ceder				429,76
Nuevas plazas aloj./habitantes resultantes (según incremento edif.)				83
5 m² de S.G. de E.L. por habitante/plaza aloj. (m² suelo)				417,05
<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:

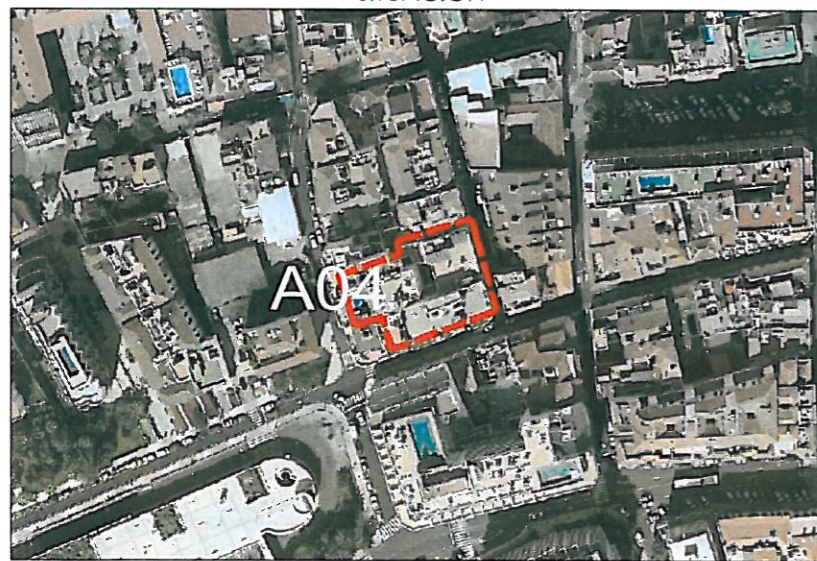
- Modificar los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General vigente y así eliminar el régimen de situación legal de consolidación del establecimiento turístico existente. Como contrapartida se deberá garantizar en el correspondiente convenio la renovación integral de dicho establecimiento

CONDICIONES:

- Se incrementa la altura máxima permitida de 4 a 6 plantas.



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

II NÚMERO DE PLANTAS Ⓢ TIPO DE ORDENANZA 15.01 NÚMERO DE MANZANA 1º a 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 (Pr)	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO	ESPACIOS PRIVADOS	ESPACIOS PÚBLICOS
	ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA	ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA	PU PARQUES URBANOS PR PARQUES RECREATIVOS	DOCENTE DEPORTIVO ADMINISTRATIVO CULTURAL COMERCIAL SOCIAL INFRAESTRUCTURAL	SOCIAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES RED PEATONAL ZONA LIBRE PRIVADA	DOCENTE DEPORTIVO ADMINISTRATIVO CULTURAL COMERCIAL SOCIAL INFRAESTRUCTURAL RECREATIVO	DO DE AD CU CO SO IN RE	DO DE AD CU CO SO IN RE	A01 RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAs	ID01 OPERACIONES ESTRUCTURALES DOTACIONALES
	ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL						PA1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO J12 JARDINES DE INTERÉS E1 ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES C-2 NIVEL DE CATÁLOGO			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



MARTE URBAN TREKKING HOTEL

Documentación Aneja al P.M.M. DIC 2013

Proyecto Nosolocamas: Reposicionamiento del Modelo de Negocio del Hotel Marte
 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz, Tenerife



AMIGÓ MACHADO ARRICIMTA ARQUITECTOS S.L.P.

REPOSICIONAMIENTO DEL MODELO DE NEGOCIO | MARTE URBAN TREKKING HOTEL

Los contenidos de este documento están desarrollados en FASE DE ANTEPROYECTO y como tal, sus conclusiones están sujetas a posibles variaciones y modificaciones, en función de las aportaciones que puedan realizarse con posterioridad para su mejor adecuación.

PromotorASHOTEL
ASOCIACIÓN HOTELERA Y EXTRAHOTELERA DE TENERIFE, LA PALMA, LA GOMERA Y EL
HIERRO

Enrique Padrón Fumero. Dirección y Coordinación. Innovación Turística.

CoordinaciónAMIGÓ MACHADO ARRICIVITA ARQUITECTOS, S.L.P.

Cristina Amigó Moreno. Arquitecta.
Juan S. Machado Martín. Arquitecto.

DesarrolloCF CABRERA-FEBLES, ARQUITECTURA, PAISAJE Y URBANISMO, S.L.P.

TERESA YAGÜE ARQUITECTURA

WOLL CONSULTORES

Manuel de la Hoz Hernández. Análisis y Planificación de la Comunicación Estratégica

ROOM PROJECT

Francisco Rodríguez Serrano. Análisis de la Viabilidad Económica

SERGIO CRUZ. Desarrollo Infográfico

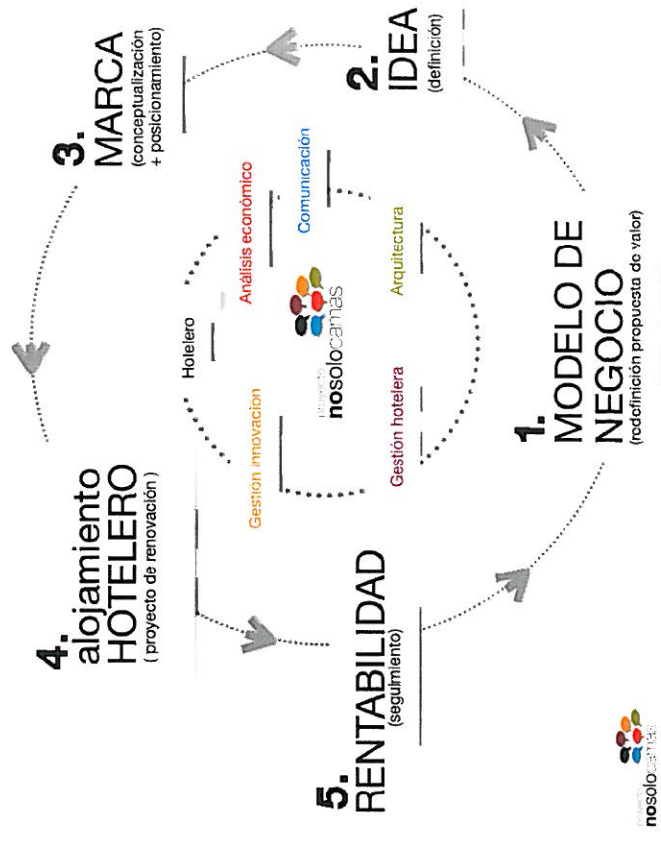
INFORME RESUMEN

REPOSICIONAMIENTO DEL HOTEL MARTE: MARTE URBAN TREKKING HOTEL

- Estado actual Hotel Marte
- Problemas
- Soluciones propuestas
- Resultado esperado
- Viabilidad económica del proyecto

El proyecto NOSOLOCAMAS ha realizado este documento-anteproyecto, a partir de una metodología¹ para la búsqueda de alternativas que mejoren la competitividad del Hotel Marte, analizando el desarrollo de la nueva marca, las actividades, los recursos, detalles de la renovación propuesta y las claves para la creación de un nuevo modelo de establecimiento.

Este resumen expone de manera breve, la situación actual de la infraestructura, qué problemas presenta como producto alojativo, la solución que se propone en anteproyecto para recuperar el valor de su oferta en el mercado y por último, los resultados esperados tras la propuesta que hace el equipo interdisciplinar en la memoria de anteproyecto para convertir el Hotel Marte en el MARTE URBAN TREKKING HOTEL.



1 Esquema de la metodología de trabajo del Proyecto NOSOLOCAMAS

ESTADO ACTUAL: HOTEL MARTE

El hotel se caracteriza por ser un establecimiento independiente gestionado desde los años 60 por una empresa familiar local que ha desarrollado un modelo tradicional que no ha sufrido ningún cambio significativo desde sus inicios.

El actual hotel Marte es un establecimiento de tres estrellas con 118 habitaciones localizado en el casco urbano de Puerto de La Cruz, junto al casco histórico. Su fachada principal linda al frente con la calle Doctor Ingram, una calle comercial muy transitada que enlaza el centro del casco con la estación de guaguas.



planta cubierta, con impresionantes vistas al Teide y al Taoro. El bloque C, es el más reciente, renovado en 1995, y es el que se encuentra en mejor estado. Esta ocupado en planta sótano por un pequeño gimnasio y en planta baja por la cocina y el restaurante bufet. Sus habitaciones son las de mayor superficie, con una media de 22.32 m².



Fachadas de los bloques A, B y C

PROBLEMAS

El Hotel Marte, como establecimiento alojativo de 3* de baja diferenciación y competitividad, se encuentra inmerso en lo que se define como "océano rojo", y se ha convertido en un producto hotelero semi-agotado y por tanto complicado de vender, con una restringida capacidad de distribución y unos índices de venta directa muy bajos. A pesar de ello, goza de una buena reputación y de índices de repetición considerables, siendo su principal fuente de ingresos la venta de "camas".

El nivel de diseño y funcionalidad de las instalaciones actuales no ayudan a la configuración de un producto de mayor valor que pueda recuperar cuota de mercado y precio, por lo que se ve inmerso en un círculo vicioso de pérdida de valor, que acaba irremediablemente con la caída de precios y la imposibilidad de tener mayor cuota de venta directa. El sistema de comercialización tiene escaso poder de influencia en los precios y una reducida capacidad de inversión para renovar y diferenciar la oferta, dificultando una estrategia de incremento de precios.

El hotel goza una situación estratégica, encontrándose dentro de la Zona Comercial Abierta de la ciudad y a menos de 5 minutos a pie de la estación de Guaguas de Puerto de La Cruz, de la plaza del Charco, de la costa, del futuro puerto deportivo y Parque Marítimo, y a menos de 45 minutos en coche o guagua del Parque Nacional del Teide y las principales zonas de experiencias de actividad en la naturaleza de la isla, en el medio rural y los paisajes protegidos.

La estructura del Hotel Marte en realidad es la suma de tres edificios (bloques A, B y C) que fueron construidos en diferentes épocas y en el que la relación entre ambos no fue diseñada de manera global desde un inicio.

El bloque A, con fachada a la c/ Doctor Ingram, representa la imagen principal del establecimiento hotelero, en el se sitúa el acceso al hotel, la recepción y una gran superficie en planta baja sin explotar. Sus habitaciones son las más antiguas y pequeñas, con una superficie media de 18.45m².

El bloque B, su uso principal es el de habitaciones y una piscina-solarium en

Su estructura, dividida en tres edificios construidos en diferentes épocas y sin seguir un objetivo o modelo claro, ha tenido consecuencias como, falta de accesibilidad, conexiones complejas entre bloques y usos, recorridos confusos, y falta de unidad entre los criterios de diseño de los distintos bloques.

Por otro lado, trabajar sobre la renovación de un establecimiento hotelero que se encuentra funcionando desde los años 60, implica encontramos con que a lo largo de su actividad, la normativa turística y urbanística ha sido modificada en múltiples ocasiones, por lo que los estándares con que fue concebido en su inicio se encuentran obsoletos frente a los exigidos en los nuevos establecimientos.

SOLUCIÓN

La solución es clara: innovación y reposicionamiento del producto. Adaptación de la oferta a las nuevas demandas de nuevos perfiles de clientes, mejorando la especialización y la personalización de la propuesta de mercado.

Al realizar el ejercicio de análisis de alternativas para el reposicionamiento y modernización del Hotel Marte, se concretan como puntos fuertes, el nuevo reposicionamiento del destino Puerto de la Cruz dentro del PMM, su ubicación estratégica dentro de la ciudad, próxima a la estación de guaguas y al centro neurálgico del ocio de la ciudad y el amplio segmento de clientes que eligen el Hotel Marte en la actualidad, como base de sus excursiones y experiencias en el norte de Tenerife. Estos resultados, nos llevan a la propuesta de convertirlo en un establecimiento Urbano especializado en servicios para los amantes de la naturaleza: EL MARTE URBAN TREKKING HOTEL.

El reposicionamiento del hotel requiere de una rehabilitación integral de sus instalaciones que materialice el modelo de negocio propuesto, y que en este caso integre además su adecuación a las condiciones establecidas por la normativa turística de aplicación para adaptar su categoría a la de los establecimientos actuales de tres estrellas urbano.

El MARTE URBAN TREKKING HOTEL se engloba dentro de los denominados "Hoteles Temáticos". En la actualidad, la especialización y la aparición de hoteles-concepto siguen marcando las tendencias en la hostelería como un modo de diferenciación frente a la competencia. Esto hace que un establecimiento hotelero sea único y genuino, y que ofrezca a la vez unas experiencias muy diferentes y personalizadas a los clientes.

El objetivo es conseguir un nuevo modelo que propicie la transformación de sus instalaciones ahora inactivas, en espacios permeables a los clientes alojados, a los turistas de paso y a la población residente, a través del desarrollo de una oferta complementaria tematizada basada en la generación de actividades clave que lo enlazan al destino y que se desarrollan en o a través del establecimiento.



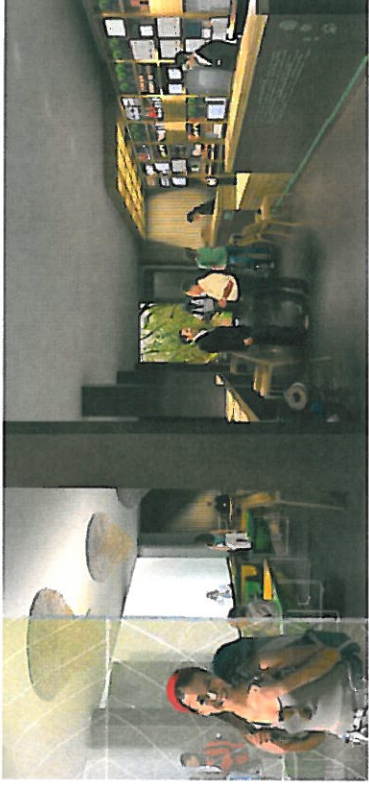
Además, el Hotel ha de empaparse de los contenidos que evocan las distintas experiencias posibles en la naturaleza.

Por tanto, los objetivos marcados en la nueva configuración del establecimiento son:

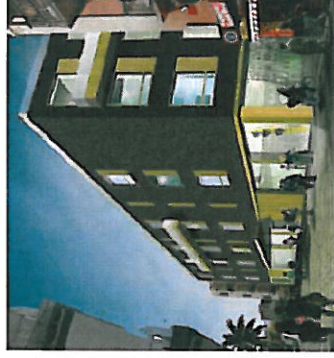
- Crear una imagen conjunta y coherente para todo el establecimiento dirigida a los que practican actividades en la naturaleza
- Conseguir la máxima relación entre el espacio público (calle) y el espacio privado (hoteles)
- Adecuar las zonas comunes en espacios accesibles para todos los usuarios, eliminando barreras arquitectónicas.
- Convertir el Hotel en un nuevo punto de encuentro dirigido a grupos de Trekking y que practiquen actividades en la naturaleza.
- Revalorizar las zonas de esparcimiento existente.
- Tematizar los espacios para ser capaces de transmitir con su diseño las posibles multiexperiencias del senderismo.
- Dotar al establecimiento de nuevos equipamientos y servicios que complementen la experiencia buscada; Tienda de equipamiento deportivo, servicios Pet Friendly, Wellness spa, chillpool...
- Optimizar y clarificar recorridos y núcleos de comunicaciones entre los espacios de uso colectivo y privado.

Para ello, se plantea entre las principales intervenciones un nuevo organigrama de usos que incluye como principales equipamientos los siguientes:

- Bar-Lobby-Reception_ Trekking club & bar
- Tienda_ Trekking Shop
- Restaurante Bufet
- Bar -Terrace_ Laurisilva terrace
- Wellness & Gym
- Bar-piscina_ Chillpool



Vista del Trekking club & bar



Vista de la fachada de la Trekking Shop

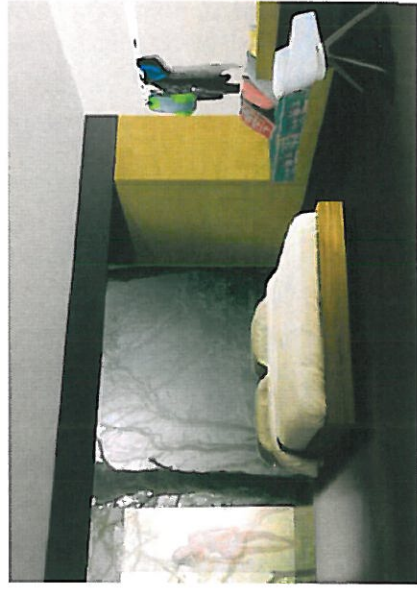


Sección de la Laurisilva terrace



Vista de la Chillpool

Por otro lado, con el objetivo de adecuar el establecimiento a los parámetros establecidos para hoteles Urbanos de tres estrellas y mejorar la calidad de las habitaciones, esta intervención se propone aumentar el porcentaje de habitaciones mayores de 19 m²(estándar turístico de superficie para las habitaciones de categoría 3 estrellas urbano) al máximo número de habitaciones que nos permita la viabilidad de la intervención, quedando el número de habitaciones reducido a 108 (6 serán para uso de dirección) frente a las 118 iniciales, obteniendo una superficie media de 21.40 m² por habitación.



Nueva habitación tipo del bloque A

En este sentido, para que el modelo del hotel con encanto independiente tenga éxito debe ofrecer una experiencia única, para que **su marca sea recordada por los clientes, respondiendo a las necesidades de estos**, ya sean aspiraciones o una simple sensación de pertenencia a través de la interacción con el personal; todo se reduce a cómo le haga sentir el hotel al cliente". Por ello es importantísimo el trabajo realizado para la conceptualización de la marca planteada para este establecimiento (ver apartado 3.2.de la memoria)

La **misión** del MARTE URBAN TREKKING HOTEL es ofrecer al viajero una estancia agradable mediante servicios a medida de sus necesidades (alojamiento, alimentación, asesoramiento, ocio, tienda etc.) haciendo confortable su descanso. Apostando por una gestión de calidad y de sostenibilidad ejemplar en lo referido al medio ambiente, adquiriendo una actitud activa frente a las experiencias de los clientes en su estancia.

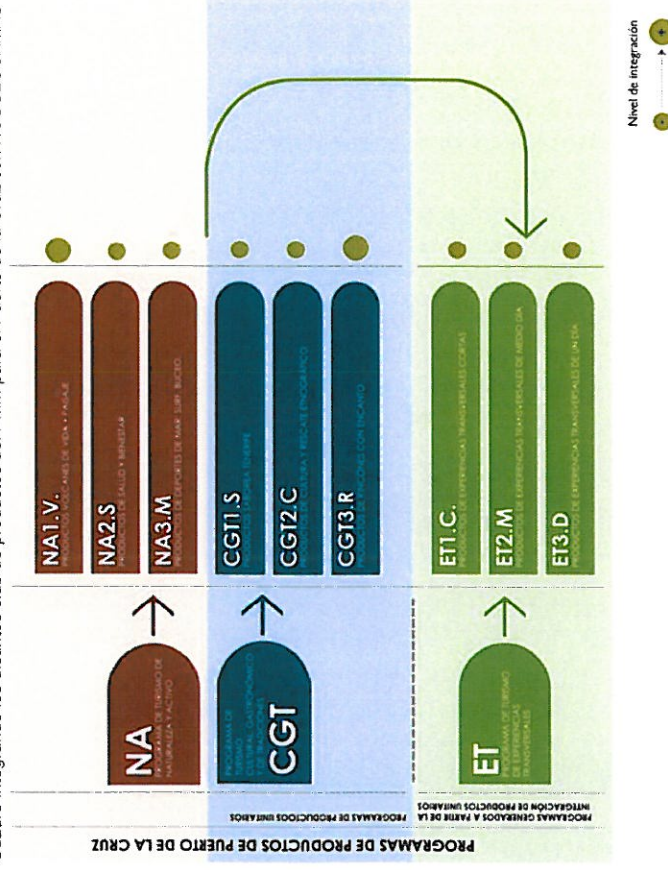
Su **visión** es llegar a ser el hotel de elección del viajero que venga a Tenerife para disfrutar de actividades en la naturaleza y al aire libre compaginado con el disfrute de un entorno urbano con encanto.

Sus **valores de marca** serán el fuerte enfoque al cliente, la sostenibilidad, la calidad y personalización en el servicio, el trato familiar y cercano, la superación e innovación, la proactividad y la aventura. Estos valores deben proyectarse de forma coherente a través de su personalidad, definida por sus rasgos expuestos en el Prisma de Identidad (ver apartado 3.2.3 de la memoria).

En lo relativo al **concepto** (tipo de experiencias que ofrece) Puerto de la Cruz no cuenta actualmente con ningún hotel orientado a ofrecer experiencias innovadoras en la naturaleza, lo que sitúa a **MARTE URBAN TREKKING HOTEL** en una posición privilegiada, al ser el primero de su categoría en apropiarse de este posicionamiento (**Océano Azul**). Sin duda el éxito del modelo dependerá no sólo de ocupar este nicho en primer lugar, sino de la capacidad de gestionar en el tiempo el establecimiento con los requerimientos que exige este modelo.

Este planteamiento queda respaldado por el propio Plan de Modernización de Puerto de la Cruz el cual identifica como una oportunidad el orientar las ofertas a nichos muy concretos de alta especialización.

Cuadro integrando los distintos club de productos del PMM para el Puerto de la Cruz con NOSOLOCAMAS



"Para ello el PMM ampliará sus objetivos de promoción, cubriendo no sólo los mercados tradicionales, sino que también abordará los mercados de mayor especialización y con un amplio recorrido de mejora". (Ver Anejo 2. Plan Integral de Comunicación)

En definitiva, la intervención de renovación del establecimiento pretende, por un lado, adaptar la infraestructura a la normativa actual, por otro, maximizar la

rentabilidad espacial del hotel a través de la recuperación y puesta en valor del edificio, ubicando y rediseñando zonas comunes estratégicamente, de cara a hacer más productivo el establecimiento, buscando nuevos puntos de venta o mejorando los actuales. Y también, se busca obtener el mayor número de habitaciones posibles con una categoría de diseño muy superior, que mejore las expectativas del cliente y su predisposición a pagar más por la experiencia que ofrece el nuevo modelo. (ver apartado 4.1 de la memoria. Descripción de la intervención propuesta)

RESULTADO ESPERADO

La idea del MARTE URBAN TREKKING HOTEL es ser único, especializado pero flexible, ofreciendo a sus huéspedes un espacio social pro-activo, punto de partida de las experiencias en la naturaleza.

Con los nuevos equipamientos orientados al nuevo modelo se espera configurar una oferta que permita una mayor capacidad de comercialización multicanal, de diseño de paquetes, servicios personalizados y precios competitivos, de nuevas fuentes de ingresos que incrementen el margen bruto por habitación, y que por supuesto permita una readaptación a las nuevas tendencias de comunicación y fidelización a través de las redes sociales entre otros.

Con MARTE URBAN TREKKING HOTEL se espera conseguir un modelo de negocio sólido, coherente con el destino, demandado por el nuevo turista y por supuesto, rentable.

VIABILIDAD ECONÓMICA

Se ha analizado este anteproyecto sobre un escenario que mejora la tarifas promedio por persona en un 108,5%, e incrementando sensiblemente los niveles de ocupación logrados con el nuevo modelo de negocio, pasando de un promedio anual de 48% en la actualidad a un 61,6% en el modelo propuesto.

Los resultados operativos que obtendría el nuevo MARTE URBAN TREKKING HOTEL, en un periodo de 12 años desde el final del proceso de reforma genera unos flujos de caja anuales que retornan a la propiedad una tasa de rentabilidad del 9,62%.

La mejora de la explotación hotelera se logra gracias a un incremento de la tarifa de venta que ofrecerá el hotel, así como por la tematización que plantea el modelo de negocio, lo que incide en su RevPAR con un incremento del 236%. El nuevo modelo permite generar capacidad de distribución propia y por tanto en los ingresos, por valor medio anual de 1.838.900 euros, como media para los 12 años del estudio.

En el anexo 3 de esta memoria se muestran con detalle cada uno de los puntos clave que hacen cambiar el modelo de gestión a uno con mayores rentabilidades y mayores ingresos por habitación. Como resumen, y como puede observarse en la siguiente tabla, el nuevo posicionamiento previsto para el nuevo hotel Marte, es capaz de mejorar los precios ADR en un 108,5%, generar una mejor ocupación hasta una media de 61,6% anual, y con un GOP PAR de 20,10 euros por habitación disponible, lo que hace viable su reposicionamiento y renovación en el producto propuesto con las inversiones inicialmente estudiadas en este anteproyecto.

Por tanto, con esta propuesta se espera ofrecer atractivos al mix de financiación necesario para afrontar este tipo de intervenciones de cambio de modelo y que permitan superar la actual coyuntura de reducidos recursos financieros públicos y privados.

Indicador	Modelo de negocio actual	Nuevo modelo de negocio
Superficie Total Intervenida		5.496,73 m ²
Habitaciones	118	108 (6 para uso dirección)
Puntos de venta	2	5
ADR	18,31 euros/persona	30,18 euros/persona
Ocupación	48,0% anual	61,6% anual
Ingreso anual por habitación	5.418 euros	18.364 euros
GOP PAR	1,90 euros/habit. disp.	20,10 euros/habit. disp.
Inversión total		3.858.966 euros
Coste/habitación		35.731 euros
T.I.R.		9,62%
V.A.N.		725.541 euros

Los contenidos de este documento están desarrollados en FASE DE ANTEPROYECTO y como tal, sus conclusiones están sujetas a posibles variaciones y modificaciones, en función de las aportaciones que puedan realizarse con posterioridad para su mejor adecuación.

ANEJO 1 | PROGRAMACIÓN DE LA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

PROGRAMACIÓN DE LA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

1.1 Fases de Intervención

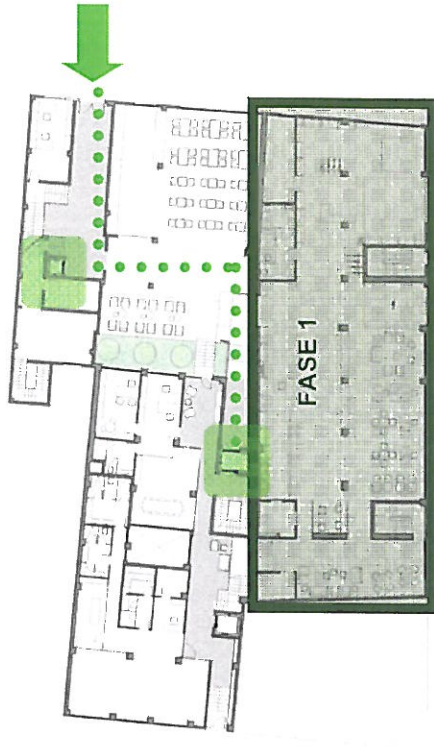
La ejecución de obra se plantea en dos fases diferenciadas por motivos funcionales y económicos. Para la programación del inicio de las obras hay que tener en cuenta el previo desarrollo del Proyecto de Ejecución que valide la solución propuesta y permita la obtención licencias.

La **primera fase** se enfoca a aquellas zonas en las que la renovación se considera indispensable para comenzar a definir el nuevo modelo, así como la que mayor repercusión tendrá en la explotación del hotel. Tendrá una duración de 10 meses y, se aprovecharán para su inicio los tres meses de cierre que hace el hotel anualmente durante la temporada baja. En esta fase se acometerán las siguientes actuaciones:

- Lobby-bar-recepción
- Nuevo núcleo de comunicaciones
- Tienda
- Fachada bloque A
- El total de las habitaciones bloque A
- 6 habitaciones del bloque B para personal del hotel
- La mejora de las habitaciones del bloque C
- Mejora del restaurante bufet
- La cubierta de la piscina_Chillipool

Las habitaciones del bloque C se acometerán durante el cierre del hotel y el resto durante la totalidad de la fase. Por tanto, durante los 7 meses que este abierto y en obras tendrá disponibles 76 habitaciones, con 20 de ellas ya renovadas. Durante las obras:

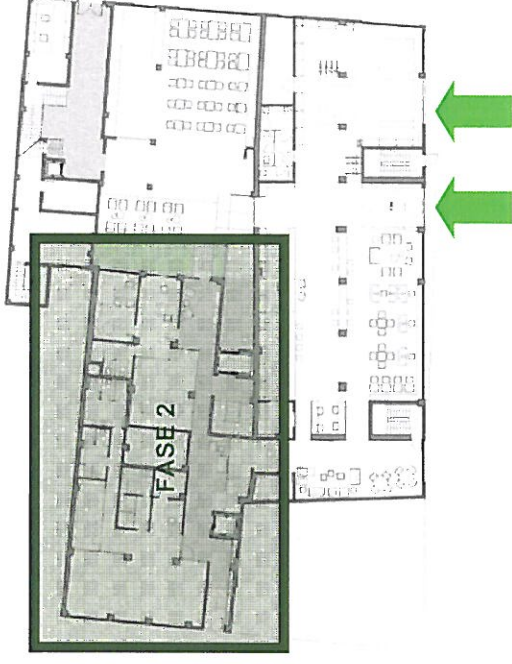
- El acceso al establecimiento se hará a través de la entrada existente en el bloque C, para lo que se adecuará una pequeña recepción.
- Las comunicaciones con las habitaciones del bloque B serán por el nuevo núcleo de comunicaciones realizado durante el cierre del hotel.
- La cocina y restaurante bufet podrán funcionar con normalidad.



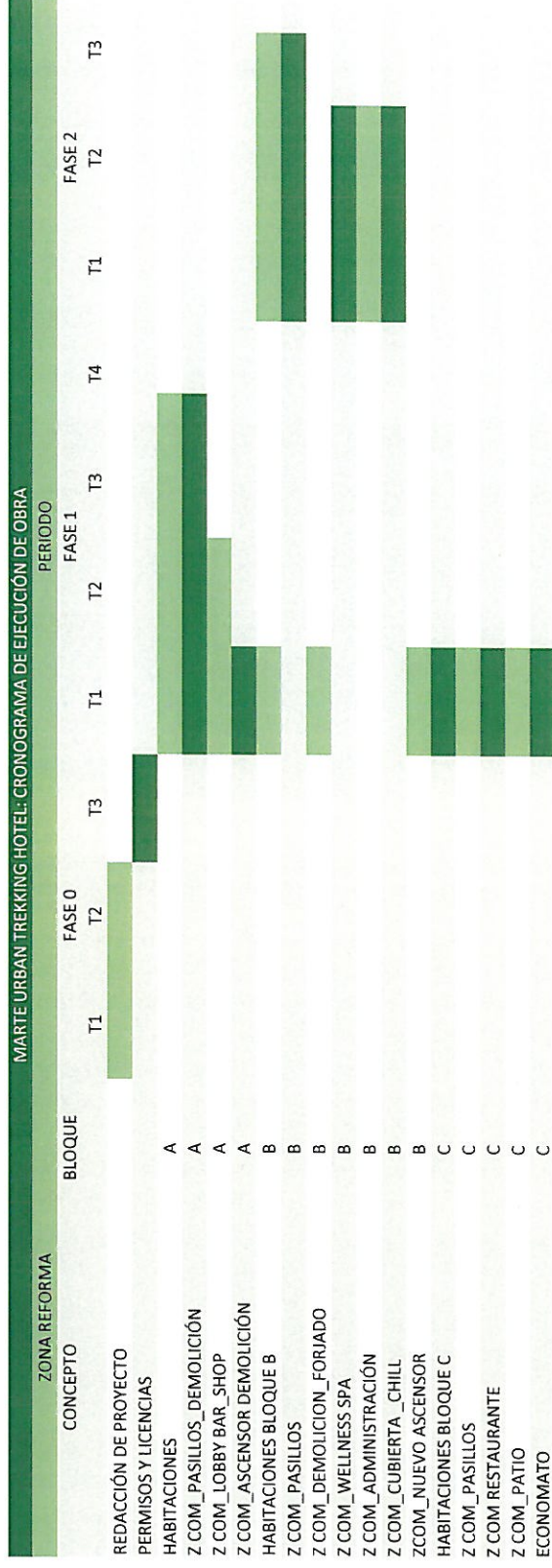
La segunda fase, conlleva las actuaciones restantes. Al inicio de esta fase de obra estarán disponibles 63 habitaciones renovadas. Las actuaciones a realizar son:

- 45 habitaciones del bloque B
- Zona Wellness & Gym
- Administración

Esta fase tendrá una duración aproximada de 10 meses. Se podrá desarrollar con el establecimiento en funcionamiento, la entrada al establecimiento será por la nueva recepción y las comunicaciones se realizarán sin ningún tipo de vinculación con las obras.



1.2 Cronograma de actuaciones propuestas



1.3 Cuadro resumen general del presupuesto por fases

MARTE URBAN TREKKING HOTEL: FASES DE EJECUCIÓN DE OBRA			
ZONA REFORMA	BLOQUE	FASE 1	FASE 2
HABITACIONES	A	878.832,00 €	
Z. COM_PASILLOS DEMOLICIÓN	A	79.768,50 €	
Z. COM_LOBBY_BAR_SHOP	A	371.095,97 €	
Z. COM_ASCENSOR DEMOLICIÓN	A	6.650,00 €	
TOTAL HABITACIONES BLOQUE B	B	237.980,38 €	640.911,99 €
Z. COM_PASILLOS_	B		103.836,80 €
Z. COM_DEMOLICIÓN_FORJADO	B	96.982,77 €	
Z. COM_WELLNESS SPA	B		84.792,00 €
Z. COM_ADMINISTRACIÓN	B		70.530,00 €
Z. COM_CUBIERTA & CHILL	B	114.947,60 €	
Z. COM_NUEVO ASCENSOR	B	90.900,00 €	
TOTAL HABITACIONES BLOQUE C	C	176.456,00 €	
Z. COM_PASILLOS_	C	44.611,20 €	
Z. COM_RESTAURANTE	C	95.208,00 €	
ADMINISTRACIÓN	C		
Z. COM_PATIO	C	81.617,02 €	
ECONOMATO	C	26.540,00 €	
FASES		2.301.589,44 €	900.070,79 €
PEM SIN MOBILIARIO		1.931.303,40 €	721.954,46 €
PEC		2.355.803,89 €	880.640,05 €
MOBILIARIO		370.286,04 €	178.116,33 €
TOTAL FASE		2.726.089,92 €	1.058.756,38 €
TOTAL			3.784.846,30 €

ANEXO I

INFOGRAFÍAS | MARTE URBAN TREKKING HOTEL











