

A33

CONVENIO

CONVENIOS DE RENOVACIÓN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

Hotel Tenerife Playa

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

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 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, **DON ALFONSO-ENRIQUE PEINADO BLAS**, mayor de edad, con domicilio en el Hotel H10 TENERIFE PLAYA, Avenida de Colón, número 12 de Puerto de La Cruz, provisto del DNI número 31.328.601W.

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. Peinado Blas, lo hace en nombre y representación de la entidad Mercantil SURLAGO, S.A. provista del CIF número A-38348413, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Bartolomé Masoliver Ródenas el 22 de abril de 1994, número 1491 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 1070, folio 66, hoja TF 8316.

Está facultado para este acto en virtud de Escritura de Poder autorizada por el Notario don Jaime Ruiz Cabrero el 16 de septiembre de 2009, al número 1.629 de su protocolo.

Se acompaña como **Anexo I** la escritura de Poder antes referida.

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

EXPONEN

I. TITULARIDAD

Que la mercantil SURLAGO, S.A. es propietaria en pleno dominio de la totalidad de la finca que se describe:

URBANA.- Edificio destinado a HOTEL denominado HOTEL TENERIFE PLAYA, sito en el Puerto de la Cruz, en la confluencia de las Avenidas de Colón y del Generalísimo, que consta de un cuerpo central y nueve plantas, con sótanos y terrazas, y un ala dirigida a Poniente, de cinco plantas y terrazas y el todo contiene 241 habitaciones dobles y veinte sencillas, todas exteriores con todos los servicios.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, tomo 986, libro 414, folio 81 finca número 26274.

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.

El documento del Plan General de Ordenación de Puerto de La Cruz en vigor, contempla al establecimiento alojativo objeto del presente Convenio, en suelo clasificado como Urbano Consolidado (SUC) con los siguientes parámetros:

Análisis Situación urbanística

Denominación Establecimiento turístico: **Hotel Tenerife Playa**

Dirección: Avenida de Colón nº12, Puerto de la Cruz

PGO Puerto de la Cruz (Adaptación Básica, 2006)

<i>Categoría de suelo:</i>	Suelo Urbano Consolidado
<i>Tipo edificatorio aplicable:</i>	Zona 4 Grado 1ª
<i>Usos característicos:</i>	Turístico/Residencial
<i>Usos compatibles:</i>	Comercio, oficinas, salas de reunión y dotacional (en todas sus categorías)
<i>Altura:</i>	6 plantas
<i>Parcela mínima:</i>	La existente en la actualidad
<i>Retranqueos:</i>	6 m. a todos los linderos
<i>Ocupación:</i>	40%
<i>Edificabilidad:</i>	2,65 m ² /m ² s

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.

El Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación, con el objeto de garantizar la remodelación de la planta alojativa del Hotel H10 Tenerife Playa, lo adscribe a una actuación en Espacio Privado, A33 y califica como uso principal y característico de la parcela de Suelo Urbano, el turístico hotelero.

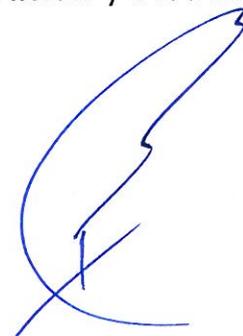
III. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

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 A33 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.

Como criterio económico se han utilizado los valores de inversión mínima establecidos en la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

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.

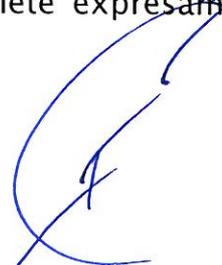
El presente convenio tiene por objeto, en el marco de la mejora de la calidad de la oferta de alojamiento del núcleo turístico de Puerto de la Cruz, facilitar y garantizar la renovación de la planta alojativa del establecimiento hotelero denominado HOTEL TENERIFE PLAYA.

SEGUNDA.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La entidad mercantil SURLAGO, S.A. según está representada y en la condición en que interviene, manifiesta la 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 entidad mercantil SURLAGO, S.A. se compromete expresamente, al cumplimiento de las siguientes actuaciones:



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

Asimismo podrá presentarse un anteproyecto para la distribución por fases de las obras a ejecutar, sin perjuicio de que se presente un único Proyecto Básico.

A efectos de la cuantificación total de la renovación integral, podrá computarse –si así lo permite la normativa aplicable– las obras ya realizadas en el hotel tras la entrada en vigor de la Ley 6/2009 que cuenten con la correspondiente licencia municipal.

.- 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”.

.- Conservar el establecimiento alojativo, 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 mercantil EUROTURISMO EXPLOTACIONES HOTELERAS, S.A., 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 24 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 48 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 concentración urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

OCTAVA.- COLABORACIÓN MUTUA

Las partes colaborarán 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.

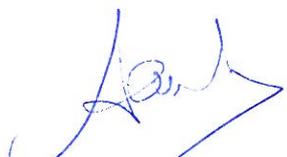
Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

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



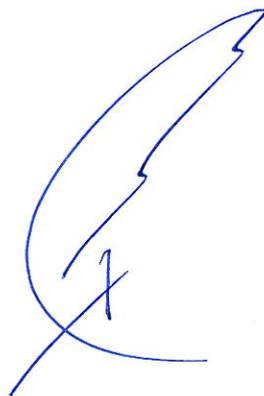
Fdo.: Sandra Rodríguez González

El Establecimiento



Fdo.: Alfonso Enrique Peinado Blas

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- Las partes intervinientes manifiestan 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 establecimiento, 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'P' with a vertical stroke through it, and a small '1' written below the vertical stroke.

ANEXO I

ES COPIA SIMPLE



NUMERO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE. -----

P O D E R . -

En Barcelona, a dieciséis de septiembre de dos mil nueve. -----

Ante mi, JAIME RUIZ CABRERO, Notario del Il. Colegio Notarial de Catalunya, con residencia en Barcelona, personándome en la calle Numancia, 185, 1º, de esta ciudad, -----

C O M P A R E C E :

Don JORDI ESPELT MANRIQUE, mayor de edd, casado, vecino de Barcelona, calle Numancia, 185, 1º; con D.N.I. y N.I.F. número 46.572.648-V. -----

I N T E R V I E N E :

En nombre y representación de la compañía "SURLAGO, S.A." domiciliada en Arona (Santa Cruz de Tenerife), Avda. Litoral s/n, Hotel Conquistador, con N.I.F. A-38348413. Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, Don Bartolomé Masoliver Ródenas el día 22 de Abril de 1.994, número 1.491 de protocolo, INSCRITA en el

Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 1.070, folio 66, hoja TF-8316. -----

Respecto de la indicada representación, son de destacar las siguientes circunstancias: -----

1.- Que la estructura del Organó de Administración de dicha sociedad es la de un ADMINISTRADOR ÚNICO, cuyo cargo lo ostenta la sociedad "HOTELGEST 10, S.L." y para el que fue reelegida mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Serna Masia el 30 de julio de 2008, número 906 de protocolo, cuya copia autentica, causante de la inscripción 27ª en la hoja de la sociedad, tengo a la vista. -----

2.- Que el compareciente fue designado por "Hotelgest, S.L." como representante suyo para el ejercicio de las atribuciones que a ésta corresponden por razón del expresado cargo de Administrador único de la sociedad "SURLAGO, S.A" según consta formalizado en escritura autorizada por el citado Notario Sr. Serna el 1º de abril de 2009, número 688 de protocolo, que también tengo a la vista, y que causó la inscripción 28ª en la hoja de la sociedad. -----

Los datos de identidad de "HOTELGEST 10, S.L.", son: domiciliada en Barcelona, calle Numancia 185, 1º, N.I.F. B-38467346) constituida por tiempo indefinido



en escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, Don Bartolomé Masoliver Rodenas el 29 de Julio de 1.997, número 2.886 de orden, INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 35504, folio 131, hoja B-270012, inscripción 3ª. -----

Manifiesta el Sr. Espelt que la sociedad Hotelgest 10, S.L. en la actualidad se halla en el pleno ejercicio del expresado cargo de Administrador único, así como que él mismo continua desempeñando las atribuciones propias del aludido cargo de representante de dicha sociedad. -----

Y tras lo manifestado por el Sr. Espelt yo, el Notario hago constar que las facultades representativas que ostentan, tanto él en su condición de representante de "Hotelgest 10, S.L." como ésta en su calidad de Administradora única de "Surlago, S.A." son suficientes para el acto de apoderamiento que pretende formalizar en la presente escritura.-----

Le conozco y juzgo con la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y -----

D I C E :

Que CONFIERE PODER a favor de Don ALFONSO-ENRIQUE PEINADO BLAS, mayor de edad, con domicilio en Hotel H10 Tenerife Playa, Avenida Colon, 12, Puerto de la Cruz, Tenerife, y titular del D.N.I. número 31.328.601-W, para que en nombre y representación de la sociedad poderdante y única y exclusivamente en relación con el establecimiento hotelero denominado HOTEL H10 TENERIFE PLAYA, del que es DIRECTOR, pueda ejercitar las siguientes FACULTADES:-----

A) Comprar y vender mercaderías, firmar facturas y solicitudes, retirar de las oficinas de Comunicaciones cartas, certificados, despachos, paquetes, giros y valores declarados, telegramas, burofax, cables y radio-gramas y de las compañías navieras y de transporte en general, Aduanas y Agencias, géneros y efectos remitidos o expedidos; contratar transportes; hacer protestas y reclamaciones, dejes de cuenta y abandono de mercancías; levantar protestas de averías.-----

B) Nombrar y despedir empleados; firmar contratos de trabajo.-----

C) Aceptar hipotecas, prendas, anticresis u otras garantías a favor de la poderdante; solicitar la práctica de asientos, así como la expedición de notas sim-



) ples informativas y certificaciones en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y otros.-----

D) Comparecer ante cualesquiera Juzgados, Audiencias y demás Tribunales, ordinarios o especiales, de cualquier grado o jurisdicción, y ante cualquier otra autoridad, Magistratura, Fiscalía, Organismos Sindicales, Delegación, Junta, Jurado, Tribunal de la Competencia o de Cuentas del Estado, Autoridad Eclesiástica, Centro, Notaría, Registro Público, Administración de Hacienda o Agencia Tributaria, oficina o funcionario del Estado, Administración central, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualesquiera otras entidades locales, organismos autónomos y demás entes públicos, incluso internacionales, en particular de la Unión Europea, y demás entidades creadas y por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias y servicios; y en ellos, instar, seguir y terminar, como actor, demandado, tercero, coadyuvante, requirente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, juicios y procedimientos administrativos, sociales, eco-

nómico-administrativos, de trabajo, gubernativos, notariales, hipotecarios y de Hacienda.-----

Dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Formular peticiones e interponer recursos de reposición, alzada y cualquier otro acto previo al proceso.-----

Absolver posiciones, confesar en juicio y responder a cualquier pregunta que le sea formulada en todo tipo de interrogatorios previstos por las leyes procesales.-----

Interponer y seguir toda clase de recursos gubernativos, entre ellos los de reposición y alzada y demás procedentes en Derecho y, en general, practicar cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento administrativo.-----

Instar la autorización de actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización y de notoriedad, remisión de documentos, exhibición, depósito voluntario o cualesquiera otras, incluida la intervención en las subastas notariales.-----

Celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en cuanto impliquen actos dispositivos.--



)) Transigir. Someter a arbitraje las cuestiones controvertidas u otras surgidas después. Otorgar notificaciones personales en nombre de la parte poderdante. Renunciar o reconocer derechos; allanarse. Renunciar a la acción de derecho discutida o a la acción procesal, o desistir de ellas. Aceptar y rechazar las proposiciones del deudor, así como realizar manifestaciones que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto. Percibir cantidades, indemnizatorias o no, resultantes de decisiones judiciales favorables a la parte poderdante, ya figuren en nombre de poderdante o apoderado.-----

)) En relación con los procedimientos previstos en la Ley 1/2.000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a los efectos específicos de la comparecencia y posible arreglo, renuncia, transacción o allanamiento previstos en su artículo 414.2, poder efectuar los mismos, con independencia del tipo de procedimiento de que se trate y de sus circunstancias concretas de

identificación procesal. Y, por último, cualquier otra facultad, no enumerada anteriormente, de las comprendidas en el artículo 25 y 414.2 de la citada Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.-----

ASI LO OTORGA.

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES: -----

Yo el Notario hago al compareciente las reservas y advertencias legales, y en especial:

a) A los efectos de lo dispuesto en la normativa vigente relativa a la Protección de Datos de carácter personal y en especial con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 y Orden JUS 484/2003 de 19 de febrero, el compareciente queda informado de la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

b) En cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil, de la obligatoriedad de la inscripción en dicho Registro del presente documento. -----

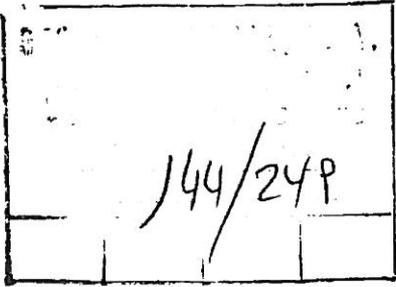
c) Igualmente formulo las derivadas del artículo 14 de la Llei 1/1998 de 7 de Gener, de Política Lingüística. -----



Leo esta escritura al compareciente a su elección, tras enterarle de su derecho a hacerlo por sí, se ratifica en su contenido y firma conmigo, haciendo constar yo, el Notario, que el consentimiento ha sido libremente prestado y que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, según interviene. -----

Y de todo lo consignado en este instrumento, extendido en cinco hojas de papel exclusivo para documentos notariales, de serie 9G, numeros 6388740 y los siguientes en orden correlativo, yo el Notario DOY FE.- SIGUE LA FIRMA Y RÚBRICA DEL COMPARECIENTE = JAIMÉ RUIZ = SIGNADO = RUBRICADO. HAY EL SELLO DE LA NOTARIA. -----

NIF A38348413



437804 26.ABR.1994 B

NOTARIA

DE

BARTOLOME MASOLIVER RODENAS

PASEO DE GRACIA 77, 3º - TELEFONO 215 63 50

FAX 488 35 71

08008 BARCELONA



ESCRITURA DE

CONSTITUCION DE "SURLAGO, S.A."

Otorgada por :

DON ANTONIO FREIXAS SAVIDO

"MARESTO, S.A."

Y "LANSOL, S.A."

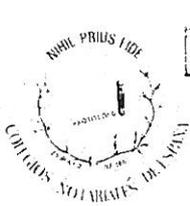
=====

9

22 de abril de 1.994
0580109

Núm. 1491.-

1D8266002



NUMERO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO. - - - -

CONSTITUCION DE "SURLAGO, S.A.".-

EN BARCELONA, a veintidos de abril de mil nove-
cientos noventa y cuatro. - - - - -

Ante mí, BARTOLOME MASOLIVER RODENAS, Notario --
del Ilustre Colegio de Barcelona, con residencia en
esta ciudad, - - - - -



COMPA RE C E N :

DON ANTONIO FREIXAS SAVIDO, nacido el 21 de oc-
tubre de 1.945, de nacionalidad española, casado, --
con D.N.I. número 37.242.151-E, y domiciliado en ---
Barcelona, calle Angli, 43, de Barcelona. - - - -

Declara ser de vecindad civil catalana, con ré--
gimen conyugal de separación de bienes. . - - - - -

DON JOSE ESPELT CIVIT, mayor de edad, casado, --
vecino de Barcelona, con domicilio en calle Capitán-
Arenas, 3-5, escalera B, 9ª-1ª; provisto de D.N.I.--
número 37.298.596-W. - - - - -

I N T E R V I E N E N :

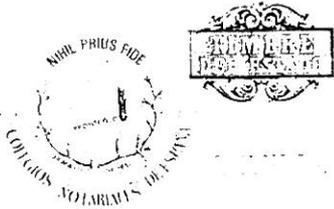
A)- El Sr. Freixas, en nombre propio, y como Ad-

ministrador único, en nombre y representación de la--
Compañía "MARESTO, S.A.", domiciliada en Barcelona,--
Avda. Diagonal, 367, principal 1; constituida por ---
tiempo indefinido en escritura autorizada por el No--
tario de Barcelona, Don Enrique Peña, el 16 de Febre--
ro de 1.973. INSCRITA en el Registro Mercantil de ---
Barcelona, en el tomo 2.216, libro 1.611, sección 2ª,
folio 1, hoja número 22.592, modificados posterior---
mente sus Estatutos mediante dos escrituras autoriza--
das por el Notario de Barcelona, Don José María Puig--
Salellas, el 13 de Marzo de 1.980 y 22 de Julio de --
1.983, y modificados de nuevo sus Estatutos para ----
adaptarlos a la vigente Ley de Sociedades Anonimas,--
en escritura autorizada por el Notario de Reus, Don--
José-Luis de Prada Junquera, el 23 de Junio de 1.992,
INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, en el
tomo 5.318, folio 45 de la hoja número B-51.946, ins-
cripción 10ª. - - - - -

Tiene el nº A-08305815 de Identidad Fiscal. - - -

Ha sido nombrado Administrador único de la Socie-
dad, por un plazo de cinco años, en escritura por mí-
autorizada el día 21 de abril de 1.994, número 1469
de orden, que se halla por tanto pendiente de ins----
cripción. - - - - -

1D8266003



De los Estatutos porque se rige la Sociedad, y-- directamente de la citada escritura de 23 de Junio-- de 1.992, transcribo a continuación por ser parte -- interesante a este otorgamiento, los artículos 2º y 17º que copiados, íntegramente el primero y en su -- parte atinente el segundo, dicen así: - - - - -



"ARTICULO 2º.- OBJETO.- Constituye el objeto de la sociedad : - - - - -

a) La adquisición y enajenación, por cualquier-- título de toda clase de bienes, inmuebles, la urba-- nización, parcelación, comercio y explotación, en -- cualquier forma admitida en derecho, de fincas y --- derechos reales constituídos sobre los mismos, la --- edificación de edificios industriales, comerciales y viviendas y la explotación por cualquier título ad-- mitido en derecho de las mismas y, en general, cuan-- to se realicen directamente con lo expuesto. - - - -

b) La explotación por cualquier título admitido-- en derecho de toda clase de bares, restaurantes, ca-- feterías, salas de fiesta, hoteles, moteles, cam----

pings y demás actividades relacionadas con la hoste--
lería en general." - - - - -

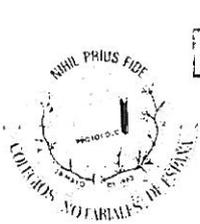
"ARTICULO 17º.- La Sociedad estará regida y admi--
nistrada por uno o más Administradores hasta un máximo
de tres, solidarios sin son más de uno. - - - - -

La Administración, por tanto, podrá hacer y lle--
var a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto-
social así como ejercitar cuantas facultades no estén
expresamente reservadas por la Ley o por estos Esta--
tutos a la Junta General. A modo meramente enunciativo,
corresponden a la Administración las siguientes--
facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado,-
ampliamente y sin limitación alguna: - - - - -

a) Adquirir, disponer, enajenar, gravar toda cla--
se de bienes muebles e inmuebles, ... etc. - - - - -

b).- Otorgar toda clase de actos, contratos o ne--
gocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y condi--
ciones que estimen oportuno establecer; transigir y--
pactar arbitrajes; tomar parte en concursos y subas--
tas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones. Ad---
quirir, gravar y enajenar por cualquier título, y en-
general, realizar cualesquiera operaciones sobre ac--
ciones, obligaciones u otros títulos valores, así co-
mo realizar actos de los que resulte la participación

1D8266004



en otras sociedades, bien concurriendo a su consti-
tución o suscribiendo acciones o participaciones en
aumentos de capital u otras emisiones de títulos va-
lores. Asimismo podrá ... etc. - - - - -

j).- Otorgar y firmar toda clase de documentos--
públicos y privados; ... etc." - - - - -

Yo, el Notario, DOY FE que en lo omitido por in-
necesario, no hay nada que amplíe, restrinja, condi-
cione, ni en forma alguna modifique lo testimoniado.

B).- Y el Sr. Espelt, como Administrador Único,-
en nombre y representación de la Compañía "LANSOL,--
SOCIEDAD ANONIMA", domiciliada en Barcelona, Avingu-
da Diagonal, 367, principal 1ª; constituída por ----
tiempo indefinido y con otra denominación, en escri-
tura autorizada por el Notario de esta Capital, Don-
Antonio Crespo Monerri, el 9 de octubre de 1.985; --
modificados sus EStatutos por cambio de denomina----
ción, objeto, domicilio, ampliación de capital y ---
otros acuerdos, en escritura autorizada por el cita-
do Notario Sr. Crespo, el 3 de Febrero de 1.986, ---



1D8266005



este otorgamiento, los artículos 2º y 17º que copia-
dos, íntegramente el primero y en su parte atinente-
el segundo, dicen así: - - - - -

"ARTICULO 2º.- Constituye su objeto la explota-
ción del negocio de hostelería y turismo y el ----
arrendamiento no financiero de locales comerciales."

"ARTICULO 17º.- La Sociedad estará regida y ad-
ministrada por uno o más Administradores hasta un --
máximo de tres, solidarios si son más de uno. - - -

La Administración, por tanto, podrá hacer y lle-
var a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto
social así como ejercitar cuantas facultades no es--
tén expresamente reservadas por la Ley o por estos--
Estatutos a la Junta General. A modo meramente enun-
ciativo, corresponden a la Administración las si----
guientes facultades y todo cuanto con ellas esté re-
lacionado, ampliamente y sin limitación alguna: - -

- a).- Adquirir, .. etc. - - - - -
- b).- Otorgar toda clase de actos, contratos o--
negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y con-



diciones que estimen oportuno establecer; transigir y pactar arbitrajes; tomar parte en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones: Adquirir, gravar y enajenar por cualquier título, y en general, realizar cualesquiera operaciones sobre acciones, obligaciones u otros títulos valores, así como realizar actos de los que resulte la participación en otras sociedades, bien concurriendo a su constitución o suscribiendo acciones o participaciones en aumentos de capital u otras otras emisiones de títulos valores. Asimismo podrá ... etc. - - - - -

j) - Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; ... etc." - - - - -

Yo, el Notario, DOY FE que en lo omitido por innecesario, no hay nada que amplíe, restrinja, condición, ni en forma alguna modifique lo testimoniado.

Asegura el Sr. Espelt que en la actualidad se halla en el pleno ejercicio de su cargo. - - - - -

Les conozco y juzgo tal como intervienen, con la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y al efecto, - - - - -

D I C E N :

I.- Que han decidido constituir una sociedad anónima de nacionalidad española que se denominará "SUR-

1D8266006



LAGO, S.A."

II.- Que con dicha denominación no existe ninguna otra en el Registro de Sociedades, lo que acreditan con la oportuna certificación del mismo, que me entregan y dejo unida a la presente matriz.

III.- Que los gastos de constitución, a cargo de la sociedad hasta su inscripción en el Registro Mercantil, aproximadamente previstos, ascienden a DOS-CIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS.

IV.- Y en su virtud

O T O R G A N :

PRIMERO.- CONSTITUCION.- Los señores comparecientes constituyen una sociedad anónima, de nacionalidad española, que se denomina "SURLAGO, SOCIEDAD ANONIMA", y que se registrará por la Ley de Sociedades Anónimas, demás disposiciones legales aplicables, y en especial, por sus estatutos, extendidos en cuatro hojas de papel del Timbre del Estado, serie 1D, números 8.270.614, 8.270.613, 8.270.612 y 8.270.611. -

Dichos estatutos, leídos y firmados por los com-

parecientes, son aprobados por éstos, elevándolos a escritura pública; y yo el Notario, los dejo unidos a la presente escritura, formando parte integrantes de la misma. - - - - -

SEGUNDO.- EMISION Y SUSCRIPCION DE ACCIONES.- El capital social se fija en la suma de DIEZ MILLONES DE PESETAS, dividido en DOS MIL acciones AL PORTADOR, de CINCO MIL PESETAS de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 2.000, ambos inclusive. - - - - -

Tales acciones son suscritas en su totalidad en la siguiente forma: - - - - -

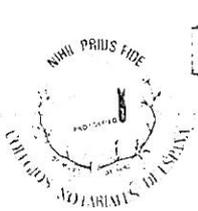
a) La Compañía "MARESTO, S.A.", suscribe MIL acciones, números 1 al 1.000 ambos inclusive, de valor nominal en junto CINCO MILLONES DE PESETAS. - - - - -

b) La Compañía "LANSOL, S.A.", suscribe NOVECIENTAS NOVENTA Y NUEVE acciones, números 1.001 al 1.999 ambos inclusive, de valor nominal en junto CUATRO MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA Y CINCO MIL PESETAS. - - -

c) Y DON ANTONIO FREIXAS SAVIDO, suscribe la restante acción, número 2.000, de valor nominal CINCO MIL PESETAS. - - - - -

TERCERO.- DESEMBOLSO Y APORTACIONES DE LOS SOCIOS. Las acciones son desembolsadas habiéndose apor-

1D8266007



tado a la Sociedad en pago y liberación de las mis--
mas su total importe, es decir, DIEZ MILLONES DE PE--
SETAS, en moneda de curso legal, que ha quedado in--
gresada en la Caja Social. - - - - -



Los comparecientes me entrega un certificado li--
brado por el Banco Bilbao Vizcaya, Agencia Plaza ---
Prim, número 10, de Reus, de fecha 20 de Abril de --
1.994, acreditativo del ingreso efectuado por "MA---
RESTO, S.A.", "LANSOL, S.A." y DON ANTONIO FREIXAS--
SAVIDO, de la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESETAS--
en la cuenta número 0011501991 abierta en dicho Ban--
co a nombre de "SURLAGO, S.A." - - - - -

El referido certificado queda incorporado a es--
ta matriz. - - - - -

CUARTO.- DESIGNACION DE ADMINISTRADOR.- Los com--
parecientes, reunidos en lo menester en Junta Gene--
ral Universal de Accionistas, deciden fijar el núme--
ro de Administradores en uno nombrando Administrador
único de la Sociedad y por el plazo de cinco años, a
DON JOSE ESPELT CIVIT, *[Handwritten signature]* cuyas circunstancias persona-

les resultan de la comparecencia de esta escritura. -

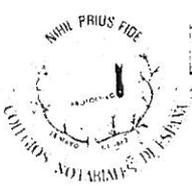
El designado acepta el cargo, promete desempeñarlo con lealtad y diligencia; asegura no estar incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad legal para ejercerlo, especialmente las de la Ley de 26 de Diciembre de 1.983; declara que sus circunstancias personales son las que constan en la presente escritura; y toma en este acto posesión de sus cargos. - -

QUINTO.- COMIENZO DE ACTIVIDADES. La sociedad da comienzo a sus operaciones según determinan los Estatutos unidos. En consecuencia, los socios fundadores, por unanimidad, acuerdan en relación con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Sociedades Anónimas,-- facultar expresamente al Administrador designado, de tal manera : - - - - -

a) Que a los actos y contratos celebrados con --- terceros por el Administrador designado, antes de la inscripción de la sociedad y dentro del ámbito de sus facultades estatutarias, quedarán automáticamente --- aceptados y asumidos por la Sociedad, por el mero hecho de la inscripción de la misma en el Registro Mercantil. - - - - -

b) Que puedan realizar los actos y contratos que el desarrollo de la actividad de la empresa que cons-

1D8266008



tituye el objeto social haga necesarios o simplemente útiles, especialmente en el orden interno y organizativo, y el otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases. - - - - -

SEXTO.- APODERAMIENTO. Los comparecientes mutuamente y recíprocamente se apoderan para que cualquiera de ellos en representación de los demás y aunque incida en la figura jurídica de la autocontratación, pueda otorgar cualesquiera escrituras aclaratorias o subsanatorias de la presente y de los Estatutos en ella contenidos, tendentes a la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil. - - - - -



SEPTIMO.- INCOMPATIBILIDADES. Queda prohibido ocupar cargos en la Sociedad a las personas incursas en causa legal de incompatibilidad, especialmente las determinadas en la Ley de 26 de Diciembre de 1.983. - - - - -

OCTAVO.- INSCRIPCION PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, los otorgantes, según intervienen, soli-

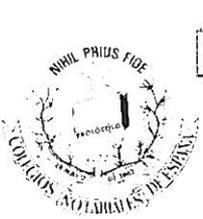
citan expresamente la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma. - - - - -

Hago las oportunas advertencias legales, entre ellas, de acuerdo con la disposición adicional 3ª de la Ley de Tasas, las que proceden sobre las consecuencias fiscales y de otra índole por las declaraciones o falsedades en documento público. Y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil, de la obligatoriedad de la inscripción en dicho Registro del presente documento. - - - - -

Leo esta escritura a los comparecientes a su elección, tras enterarles del derecho que tienen a hacerlo por si mismos, al que renuncian, se ratifican en su contenido y firman conmigo. - - - - -

Y de todo lo consignado en este instrumento

1D8266009



público, extendido en ocho hojas de papel del
 Timbre del Estado, de uso exclusivo para documentos
 notariales, serie 1D, números 8270953, 8270952, ----
 8270951, 8270950, 8270949, 8270948, 8270947 y - - -
 8270977, yo, el Notario, DOY FE.= A. Freixas - J.
 Espelt.- B. Masoliver, signado, rubricados y sella--
 do. - - - - -



99

~~Illegible text, possibly a signature or title, crossed out by a diagonal line.~~



1D8266010



ARTICULO 1º.- DENOMINACION.- La Sociedad se denomina "SURLAGO, S.A." - - - - -

ARTICULO 2º.- OBJETO.- Constituye el objeto de la sociedad : - - - - -



a) La adquisición y enajenación, por cualquier título de toda clase de bienes, inmuebles, la urbanización, parcelación, comercio y explotación, en cualquier forma admitida en derecho, de fincas y derechos reales constituídos sobre los mismos, la edificación de edificios industriales, comerciales y viviendas y la explotación por cualquier título admitido en derecho de las mismas y, en general, cuanto se realicen directamente con lo expuesto. - - - -

b) La explotación por cualquier título admitido en derecho de toda clase de bares, restaurantes, cafeterías, salas de fiesta, hoteles, moteles, campings y demás actividades relacionadas con la hostelería en general. - - - -

ARTICULO 3º.- Las actividades enumeradas en el artículo anterior podrán ser realizadas por la So---

ciedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso--
mediante su participación en otras sociedades de ob--
jeto idéntico o análogo. - - - - -

ARTOCULO 4º.- DOMICILIO.- La Sociedad tiene su--
domicilio en Arona (Santa Cruz de Tenerife, Avda. Li--
toral s/n, Hotel Conquistador; corresponde al órgano--
de Administración el traslado de domicilio dentro del
término municipal, así como la creación, supresión o
traslado de sucursales. - - - - -

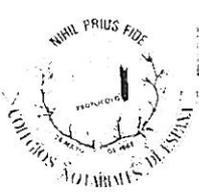
ARTICULO 5º.- DURACION.- La Sociedad tiene dura--
ción indefinida y da comienzo a sus actividades el --
día del otorgamiento de la escritura de constitución.

ARTICULO 6º.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.- El ca--
pital social se fija en la suma de DIEZ MILLONES DE--
PESETAS, representado por DOS MIL acciones al porta--
dor, de CINCO MIL PESETAS de valor nominal cada una,-
numeradas correlativamente del 1 al 2.000 ambos in--
clusive; se representarán mediante títulos que podrán
ser unitarios o múltiples y contendrán todos los re--
quisitos legales y la firma de un Administrador. - -

El capital social está completamente suscrito y--
desembolsado. - - - - -

ARTICULO 7º.- ORGANOS SOCIALES. La Sociedad será--
regida por la Junta General de Accionistas y adminis-

1D8266011



trada y representada por un Administrador Único. - -

ARTICULO 8º.- JUNTA GENERAL.- La Junta General de Accionistas, se reunirá con carácter ordinario -- dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social y con carácter extraordinario siempre que sea convocada por el Administrador Único de la Sociedad, a iniciativa propia o en virtud de la solicitud que preceptúa el artículo 100 de la Ley. - - - - -



En orden a los requisitos de convocatoria, desarrollo, quorums, forma de deliberar y tomar acuerdos, redacción y aprobación de actas se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. - - - -

Cada acción da derecho a un voto. - - - - -

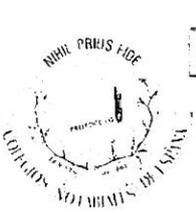
ARTICULO 9º.- FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES. El Administrador tendrán todas las facultades y atribuciones que por la Ley no estén preceptivamente reservadas a la Junta General. - - - - -

A título enunciativo y no limitativo, se enumeran como facultades, las siguientes : - - - - -

Representar a la Sociedad en toda clase de ofi-

cinas del Estado, Comunidades Autónomas y sus orga---
nismos, Provincia o Municipio, ante los Tribunales,--
Juzgados y Autoridades de cualquier clase y jerarquía
y actuar como representante legal de la Sociedad; ---
e ejecutar los acuerdos de la Junta General y otorgar--
en nombre de la sociedad toda clase de escrituras y--
documentos públicos y privados; comprar, ceder, -----
arrendar, gravar, hipotecar y en general realizar ac-
tos dispositivos sobre bienes muebles e inmuebles; --
practicar agrupaciones, segregaciones, divisiones, --
declaraciones de obra nueva y toda clase de operacio-
nes que tengan trascendencia registral; tomar inmue--
bles, industrias y maquinaria en arrendamiento o ----
arrendar los que posea la Sociedad; vender, gravar,--
enajenar, comprar, adquirir por cualquier título y,--
en general, realizar cualesquiera operaciones sobre--
acciones, obligaciones y demás títulos valores; rea--
lizar actos de los que resulte la participación en --
otras sociedades bien concurriendo a su constitución,
bien a ampliaciones de capital u otras emisiones de--
títulos valores; abrir cuentas corrientes y de crédi-
to, disponer de sus saldos, y realizar operaciones en
cualquier Banco u otro establecimiento de crédito o--
mercantil y Cajas de Ahorros; constituir hipotecas y-

1D8266012



prendas sobre toda clase de bienes y valores; afianzar y avalar a terceros; librar, aceptar, endosar, -- negociar y descontar o protestar letras de cambio y -- demás documentos de giro, organizar y disponer el -- funcionamiento de la Sociedad en la totalidad de sus actividades; admitir y despedir el personal; constituir y retirar depósitos y fianzas, incluso en la -- Caja General de Depósitos; realizar cobros, pagos, -- libramientos, endosos, negociaciones y aceptaciones -- de toda clase de operaciones de giro y crédito; cobrar giros postales y cuantas cantidades se adeuden a la Sociedad por cualquier concepto que sea, incluso reclamar y cobrar cantidades de la Hacienda Pública; ejecutar y elevar a públicos los acuerdos de la Junta General; no siendo esta reseña de atribuciones limitativa sino explicativa de la función -- ejecutiva. Podrá otorgar poderes de todas clases, -- tanto judiciales como extrajudiciales y revocarlos.

ARTICULO 10º.- Para ser Administrador no será -- necesario ser accionista. Será nombrado por la Junta

CS 0580120

General por plazo de cinco años, pudiendo ser indefinidamente reelegido por períodos de igual duración.-- No podrán ser administradores quienes se hallen in--- cursos en causa legal de incapacidad o incompatibilidad, especialmente las de altos cargos determinadas-- por la Ley de 26 de Diciembre de 1.983 y demás que -- puedan establecerse en el futuro. - - - - -

ARTICULO 11º.- El ejercicio social termina cada-- año el día 31 de Diciembre. Los Administradores están obligados a formar en el plazo máximo de tres meses a contar del cierre del ejercicio social, las cuentas-- anuales, el informe de gestión y la propuesta de ---- aplicación del resultado. Las cuentas anuales com---- prenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganan-- cias y la memoria. - - - - -

A partir de la convocatoria de la Junta, cual--- quier accionista podrá obtener de la Sociedad, de --- forma inmediata y gratuita los documentos que han se-- ser sometidos a la aprobación de la misma y el infor-- me de los auditores de cuentas, en caso de existir.-- El anuncio de la Junta mencionará expresamente este-- derecho. - - - - -

Dentro del mes siguiente a la aprobación de las-- cuentas anuales, se presentarán para su depósito, ---



juntamente con la oportuna certificación de su aprobación, en el Registro Mercantil. - - - - -

ARTICULO 12º.- DISOLUCION.- La disolución de la Sociedad, en lo relativo a sus causa, procedimiento y efectos, se regirá por lo dispuesto en la Ley de-- Sociedades Anónimas. - - - - -

ARTICULO 13º.- REMISION A LA LEY. En todo cuanto no esté previsto por los presentes Estatutos se-- rán de observancia y aplicación las disposiciones de la Ley de Sociedades Anónimas. - - - - -

ARTICULO ADICIONAL.- Queda prohibido que ocupen cargos en la Sociedad y en su caso, ejercerlos, a -- las personas declaradas incompatibles en la medida y condiciones fijadas por la Ley de 26 de Diciembre de 1.983. - - - - -

DISPOSICION FINAL.- Todas las cuestiones socie-- tarias litigiosas que se susciten entre la sociedad y sus administradores o socios, o entre aquéllos y -- éstos, o estos últimos entre sí, se someten al arbi-- traje institucional del TRIBUNAL ARBITRAL DE BARCE--

LONA de l'Associació Catalana per a l'Arbitratge, encomendado al mismo la designación de árbitros y administración del arbitraje de acuerdo con su reglamento, cuya decisión arbitral será de obligado cumplimiento. Se exceptúan de esta sumisión aquéllas cuestiones que no sean de libre disposición. - - - - -

A. FREIXAS - J. ESPELT (FIRMAS RUBRICADAS). - - - - -

CONCUERDA literalmente con el original, expidiendo esta primera copia para la Compañía "SURLAGO, S.A.", en doce hojas de papel del Timbre del Estado, de uso exclusivo notarial, serie 1D., números 8266002 y los once números siguientes en orden correlativo, adjuntándose una hoja de igual serie, número 8266014 a los efectos determinados en el artículo 241 del vigente Reglamento Notarial, y dos hojas, también de serie 1D, números 8266015 y 8266016 con testimonio final de identificación, extendido en esta misma fecha, en Barcelona, a veinticinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro, DOY FE.=



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

1D8266015



Miguel Angel Aure Lasuente, como Apoderado del Banco Bilbao Vizcaya Reus, Plaza Prim 10

CERTIFICA:

Que han sido efectuados en la cta. ste. número 0011501001, aportados a nombre de SURLAGO S.A. ingresos por ptas. 10.000.000,- cuyo detalle de importes, así como de los ordenantes se relacionan a continuación:

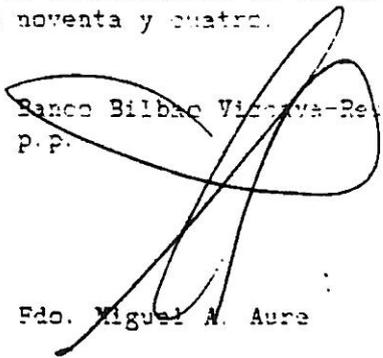
ORDENANTE	N. I. F. / D. N. I.	IMPORTE
MARESTO S. A.	A08305815	5.000.000,-
LANSOL S. A.	A58062308	4.000.000,-
ANTONIO FREIXAS SAVIDO	37242151E	1.000.000,-

y que según nos manifiestan sus ordenantes, estos importes corresponden al desembolso inicial para la constitución de la Sociedad.

Certificado que se expide a efectos de constitución de la Sociedad en Reus a veinte de Abril de mil novecientos noventa y cuatro.



Banco Bilbao Vizcaya-Reus
P.P.



Fdo. Miguel A. Aure

Handwritten mark or signature at the bottom of the page.



1D8266016



PRÍNCIPE DE VERGARA, 72
TELÉFS. 564 52 53 - 564 51 26
28006 MADRID



CERTIFICACION NO. 94074014

DON Jose Luis Benavides del Rey , Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. MARESTO, S.A.,
en solicitud formulada con fecha 11/04/1994 y numero de entrada 94074071.

CERTIFICO: Que NO FIGURA registrada la denominacion

SURLAGO, S.A.

En consecuencia, se ha reservado dicha denominacion a favor del citado interesado, por el plazo de quince meses a contar desde esta fecha, conforme a lo establecido en el articulo 377.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Doce de Abril de Mil Novecientos Noventa y Cuatro.

EL REGISTRADOR,



[Handwritten signature]

CS 0580129
NOTA.- Esta certificacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de conformidad a lo establecido en el art. 379.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Yo, BARTOLOME MASOLIVER RODENAS, Notario del Ilustre Colegio de -
Barcelona, con residencia en esta ciudad, DOY FE: Que la presente
xerocopia y su precedente, extendidas en dos hojas de papel del -
Timbre del Estado, de uso exclusivo notarial, serie 1D., números-
8266015 y 8266016 son reproducción exacta de los documentos origi-
nales que constan unidos a la matriz número MIL CUATROCIENTOS NO-
VENTA Y UNO de mi protocolo general del presente año, expidiendo-
este testimonio para unirlo a la primera copia por mí librada en-
esta fecha, en Barcelona, a veinticinco de abril de mil novecien-
tos noventa y cuatro.-



B



REGISTRO MERCANTIL
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE



INSCRITO el precedente documento en este
Registro Mercantil, en el Tomo 1070, folio
66, Hoja número TF-8316,
inscripción 1ª

Santa Cruz de Tenerife, a 5 de Mayo
de 1994



[Handwritten signature]

9

ANEXO II



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: 26274
IDUFIR: 38009000011804

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Número Uno.- EDIFICIO destinado a HOTEL , denominado "HOTEL TENERIFE PLAYA", sito en esta Ciudad de Puerto de la Cruz, en la confluencia de las Avenidas de Colón y del Generalísimo, que consta de Cuerpo Central, de nueve plantas , con sótanos y terrazas, y un ala dirigida a Poniente, de cinco plantas y terrazas, y el todo contiene doscientas cuarenta y una habitaciones dobles y veinte sencillas, todas exteriores, con todos los servicios sanitarios y teléfonos; en la última planta, un apartamento ; salones, sala de fiestas , comedores, bares, ascensores y montacargas y los demás servicios complementarios y accesorios. Ocupa el edificio en su totalidad , una superficie de dos mil seiscientos ochenta y un metros cuadrados, dedicándose el resto hasta su total cabida de seis mil quinientos cincuenta y seis metros cuadrados a accesos, jardines, terrazas y piscinas. Teniendo una superficie construida de diecisiete mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Linda todo ello: al NORTE, donde tiene su entrada principal , con la Avenida de Cristóbal Colón, con la que linda en línea de ciento cincuenta y tres metros, y además en planta baja con la finca número dos; al SUR, donde tiene otra entrada accesoria, con la Avenida del Generalísimo , en línea de sesenta y seis cincuenta metros , con la finca número tres en planta primera y además, con solar de la Sociedad Propietaria; al ESTE, que es su frente principal, con la confluencia de las Avenidas de Colón y del Generalísimo, y con las fincas números dos y tres ; y al OESTE, que es su fondo, con el Hotel Bélgica, de Don Albert Verbourg y de Don Walter Vandeputte, el solar o terreno de la Sociedad Propietaria y con la finca número cuatro. Tiene como anejo inseparable el derecho exclusivo de todos los espacios comunes del total del inmueble , excepto los pasos directos y obligados a la calle, de los locales que constituyen las fincas números, dos, tres y cuatro, tanto por su accesos normales como por las salidas de emergencia. CUOTA DE PARTICIPACIÓN: Noventa y una con cero treinta y cuatro centésimas (91,034%). CUOTA DE GASTOS DE COMUNIDAD: Noventa y nueve con setecientos setenta centésimas (99,770 %).-

PUBLICIDAD INFORMATIVA

MODIFICADAS las NORMAS DE COMUNIDAD del Edificio, al que pertenece la finca . Puerto de la Cruz, a 13 de Marzo de 2001.-

TITULARIDADES

SURLAGO , SA, con C.I.F. número A38348413, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON CARLOS DEL MORAL CARRO, con número de protocolo 1816/1994, según la Inscripción 2ª, del tomo 986, libro 414, folio 81 con fecha 21/07/1994;

CARGAS

NO hay cargas registradas

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 13 de Mayo 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: 26274

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.

- 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>.



ANEXO III

ÁMBITOS Ó U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A 33

PLANEAMIENTO MODIFICADO

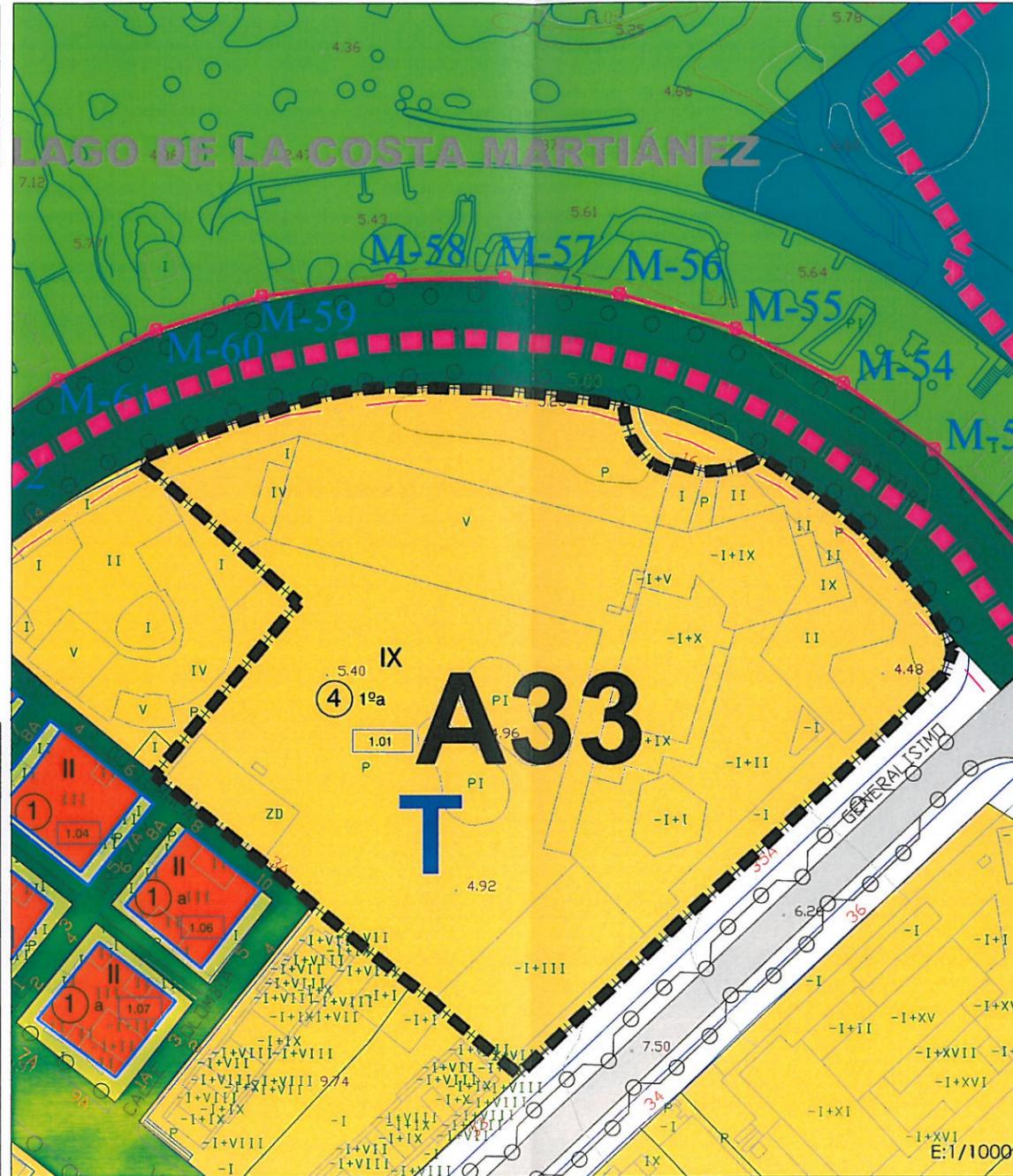
SUC (HOTEL TENERIFE PLAYA)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m ² s)	EDIFICAB. (m ² c/m ² s)	S. TECHO (m ² c)	
PGO (2006)	4 1ª	Residencial	9.254,00	2,65	24.523,10	
Título Habilitante	Licencia otorgada				16.757,00	
PMM	CESIONES LUCRAT.	4 1ª (*)	Turístico	9.254,00	2,65	24.523,10
		TOTAL		9.254,00		24.523,10
		TOTAL		0,00		0,00
		TOTAL		9.254,00	2,65	24.523,10
Incremento de aprovechamiento (UDAS)	USO	INCREM. EDIF. (m ² c)	COEF. RELATIV. APROV. (UDAS)	INCREM. APROV. (UDAS)		
	Turístico/Residencial	0,00		0,00		
	Equipamiento	0,00		0,00		
TOTAL	0,00		0,00			

Nuevas plazas aloj./habitantes resultantes (según incremento edif.)	0,00
5 m ² de S.G. de E.L. por habitante/plaza aloj. (m ² suelo)	0,00
<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

- Regularizar comercios hacia la Avenida Familia Bethencourt.

CONDICIONES:

- Se permite el retranqueo existente en la edificación consolidada siendo de aplicación un retranqueo de 6 m. frontal y resto de linderos para edificaciones nuevas.

- Se incrementa la altura máxima permitida de parcela de 6 a 9 plantas

- Coeficiente de edificabilidad 2,65 m²/m²s

- Se establece una ocupación del 45 %

- Se permite el uso comercial siempre y cuando sea en la propia parcela hotelera, no se permite en una anexa.

- Actuación colindante en su lindero Norte con el BIC con categoría de Jardín Histórico "Lago de la Costa de Martiáñez", pero no afectado.

SITUACIÓN



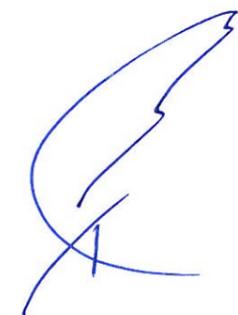
Cumplimiento Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias:

Ocupación parcela (≤40%)	Si	No	Densidad (≥ 50 m ² /plaza)	Si	No
--------------------------	----	----	---------------------------------------	----	----

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Renovación (Ley 2/2013)

POR CONVENIO	PLAZO EJECUCIÓN : según Convenio
--------------	----------------------------------

II ⑥ 15.01 1ª a RED VIARIA ÁMBITO ÁREA INDICATIVA (*)	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
			PU PARQUES URBANOS PR PARQUES RECREATIVOS	DO DOCENTE DE DEPORTIVO AD ADMINISTRATIVO CU CULTURAL CO COMERCIAL SO SOCIAL IN INFRAESTRUCTURAL	SO SOCIAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES RED PEATONAL ZONA LIBRE PRIVADA	DO DOCENTE DE DEPORTIVO AD ADMINISTRATIVO CU CULTURAL CO COMERCIAL SO SOCIAL IN INFRAESTRUCTURAL RE RECREATIVO	DO DOCENTE DE DEPORTIVO AD ADMINISTRATIVO CU CULTURAL CO COMERCIAL SO SOCIAL IN INFRAESTRUCTURAL RE RECREATIVO	A01 RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAS	ID01 OPERACIONES ESTRUCTURALES DOTACIONALES



ANEXO IV

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO Y ACTUACIONES

Hotel H10 Tenerife Playa

El proyecto de ampliación y modernización, plantea una gran propuesta de cambio, reforma y renovación.

Esta propuesta engloba las siguientes actuaciones:

Reforma de la fachada de la entrada al hotel

Reforma de zonas nobles :

Reforma de la Recepción

Reforma gimnasio en Terraza 6ª planta

Mejora en la señalización de todo el hotel

Proyecto de Zona chill-out y modernización bar piscina.

Reforma y transformación de zonas de uso de clientes (pasillos)

Reforma en toda la zona de habitaciones

Zonas Privilege

Sala Privilege

Suites Privilege

Realización de mejoras en habitaciones, zonas comunes, zonas de instalaciones que implican mejoras medioambientales reduciendo consumos energéticos y emisiones.

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y MODERNIZACIÓN

Se plantean los siguientes proyectos:

Reforma de la fachada de entrada al hotel

Está previsto realizar diversas actuaciones en la fachada, renovando cualitativamente la imagen actual del establecimiento.

Se realiza una nueva pérgola de acceso con la renovación de iluminación, letreros, y las actuaciones de mejora en revestimientos, apostando por nuevos criterios de iluminación acordes a la reducción energética y contaminación lumínica .

Reforma de Zonas nobles:

**HOTEL TENERIFE PLAYA
SURLAGO, S.A.
N.I.F.: A-38348413**

Reforma de la recepción:

Esta prevista una reforma de recepción, que implica un redistribución de usos, instalaciones, mobiliario y revestimientos.

A toda esta reforma se unen los siguientes criterios y conceptos:

Modernización de las instalaciones

Reducción de costes energéticos

Reducción de Emisiones CO2

Mejora en el uso y confort y adaptando los usos a usos más polivalentes.

Reforma gimnasio en Terraza 6ª planta

Esta prevista una reforma del gimnasio en planta 6ª, con renovación de la imagen y maquinaria ofreciendo una mejora del servicio al cliente

A toda esta reforma se unen los siguientes criterios y conceptos:

Modernización de las instalaciones

Reducción de costes energéticos

Mejora en la señalización de todo el hotel

Se realiza un mejora en la señalización del hotel en cumplimiento de las normativas actuales vigentes.

Proyecto de Zona chill-out y modernización bar piscina.

Está previsto realizar un Proyecto para la Zona Chill-Out ya que se trata de un servicio muy demandado por parte del cliente.

Se realiza una ampliación y renovación del servicio del bar de la piscina que dará también servicio a esta nueva Zona Chill-out.

Reforma y transformación de zonas de uso de clientes (pasillos)

Se realiza una reforma, modernización y ampliación de todas las instalaciones de uso común de clientes .

Pasillos

Se renuevan pavimentos, colocación y renovación de puertas en cumplimiento a las normativa vigentes.

Se realizan nuevos pavimentos en el hall de ascensores

Renovación total de cerraduras: colocación de cerraduras electrónicas

Modernización de las instalaciones

Reducción de costes energéticos

Reforma en toda la zona de habitaciones

Se realiza una renovación y reforma en :

Mobiliario, textil y complementos

Adaptación de ventanas, barandillas y puerta con cerradura a través de tarjetero

Renovación revestimientos

Reforma de los baños

Con estas actuaciones se consigue mejorar la propuesta al cliente mejorando la efectividad y confort en distintos espacios:

Zonas Privilege

Sala Privilege

Suites Privilege


**HOTEL TENERIFE PLAYA
SURLAGO, S.A.
N.I.F: A-38348413**

Se introduce el servicio Privilege ofreciendo a los clientes un trato más personalizado, unas instalaciones especiales, un equipamiento extra en habitaciones y una gastronomía especializada.

Toda esta modernización implica un aumento de la productividad de la actividad que mejora sin duda a toda la zona que rodea al establecimiento, gracias por una parte al aumento económico y productivo que supone el reclamo turístico y la mayor demanda de alojamiento y por otra parte debido al movimiento de las empresas de la zona para la realización de todos los proyectos que implican a distintos profesionales y empresas de servicios.

El coste actual previsto de las indicadas obras de reforma, que se irían ejecutando por etapas dentro de los próximos diez años, es el siguiente:ç

REFORMA HOTEL H10 TENERIFE PLAYA			INVERSION (€)
REFORMA FACHADA ENTRADA HOTEL			
FACHADA HOTEL (Reparar y Pintar).	1,00	80.000,00	80.000,00
LETREROS CUBIERTA	1,00	25.000,00	25.000,00
REFORMA DE ZONAS NOBLES			
REFORMA DE RECEPCIÓN	1	200000	200.000,00
GIMNASIO EN TERRAZA PLANTA 6	1,00	150.000,00	150.000,00
SEÑALIZACIÓN DE TODO EL HOTEL	1	60000	60.000,00
PROYECTO DE ZONA CHILL OUT Y BAR PISCINA			
CHILL OUT	1	100000	100.000,00
MODERNIZACIÓN DE BAR PISCINA	1	150000	150.000,00
REFORMA Y TRANSFORMACIÓN ZONAS DE USO			
MOQUETAS	1400	39	54.600,00
PUERTAS RF	324	950	307.800,00
PAVIMENTOS EN HALL DE ASCENSORES	8	3000	24.000,00
CERRADURAS ELECTRÓNICAS	324	140	45.360,00
REFORMA ZONA DE HABITACIONES			
REFORMA DE HABITACIONES	301	6900	2.076.900,00
CAMBIO DE CARP. ALUMINIO Y CRISTAL	324	1500	486.000,00
ZONAS PRIVILEGE			
SALA PRIVILEGE	1	30000	30.000,00
SUITES PRIVILIGE	23	16000	368.000,00
TOTAL INVERSION			4.157.660,00

Por todo lo expuesto,

HOTEL TENERIFE PLAYA
SURLAGO, S.A.
N.I.F.: A-38348413