



AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

SERVICIO TÉCNICO DE PROYECTOS URBANOS,
INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS

**DOCUMENTO TÉCNICO PARA LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN
PARA LA OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN
DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y
SOMBRILLAS EN LA PLAYA DE LAS TERESITAS**



SANTA CRUZ DE TENERIFE

NOVIEMBRE 2021



MEMORIA



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	ANTECEDENTES Y OBJETO	4
3.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PLAYA	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS DE TEMPORADA.....	5
5.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN.....	6
5.1.	QUIOSCOS CON TERRAZA (K)	6
5.1.1.	Características técnicas	9
5.1.2.	Obra Civil	9
5.1.3.	Mesas y sillas	9
5.1.4.	Instalaciones.....	10
5.2.	SECTOR DE HAMACAS (SH)	14
5.2.1.	Hamacas	16
5.2.2.	Sombrillas	17
5.2.3.	Camas balinesas	18
5.2.4.	Características del servicio	18
6.	CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES QUE SE AUTORIZEN	19
6.1.	SERVICIOS DE QUIOSCOS CON TERRAZA	19
6.2.	SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS.....	19
8.	CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE COSTAS	22
9.	TARIFAS Y HORARIOS DE LOS SERVICIOS DE TEMPORADA	22
10.	PETICIÓN DE PLAZO	23



1. INTRODUCCIÓN

La franja litoral se define como un recurso natural particularmente atractivo y utilizado que soporta una elevada presión de uso. Ello demanda una especial atención y ordenación institucional por ser un espacio frágil proclive a desequilibrios producto de la acción humana y medioambiental, que debe ir acompañado de una garantía de seguridad y prevención en salud en el uso y disfrute del espacio.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a los municipios competencias para garantizar la seguridad en lugares públicos –entre los que se encuentran las playas y la protección del medio ambiente y de la salubridad pública, en los términos que determine la legislación estatal y autonómica.

La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece como objeto de la misma la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo – terrestre y especialmente de la ribera del mar, señalando como fines de las actuaciones administrativas sobre este dominio público: garantizar su uso público sin más limitaciones que las derivadas de las razones de interés público debidamente justificadas, regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico y conseguir mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.

Es por ello que los usos que tienen especiales circunstancias de peligrosidad, intensidad o rentabilidad y los que requieren obras o instalaciones con elementos desmontables deben ampararse en la existencia de autorización.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO

Tras cumplirse el plazo para la explotación de los Servicios de Temporada de la playa de Las Teresitas autorizados por el Servicio Provincial de Costas en Santa Cruz de Tenerife en virtud de la Autorización administrativa número AUT01/17/38/0197 de 21 de julio de 2017, se redacta el presente Documento Técnico para poder obtener la Nueva Autorización para la explotación de los Servicios anteriormente citados, con la finalidad de presentarlo a la Administración competente y, en caso de ser aprobado, servir de documento para la tramitación del expediente de licitación de la gestión de los aprovechamientos temporales en dicha playa.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PLAYA

La playa de Las Teresitas es una playa urbana situada en la vertiente nororiental de la isla de Tenerife, en el pueblo de San Andrés, T. M. de Santa Cruz de Tenerife. Cuenta con una longitud aproximada de 1.300 m y una anchura media de 80 m.

Se trata de una playa artificial, creada en la década de 1970 sobre otra preexistente de arena negra volcánica. La playa original se rellenó de arena traída del desierto del Sáhara para ampliar



su extensión, construyéndose también un dique rompeolas para evitar la entrada de oleaje. Se caracteriza por sus aguas tranquilas. La accesibilidad de la playa, la ausencia de corrientes y fuertes oleajes, la hacen idónea para el uso y baño por personas de movilidad reducida.



Figura 1: Vista general de la playa de Las Teresitas. Fuente: www.tenerifeplayas.com

4. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS DE TEMPORADA

En este apartado se describen las instalaciones que se proponen para la explotación de los Servicios de Temporada de la playa de Las Teresitas.

El Plan de Explotación prevé la instalación de los siguientes Servicios, en localizaciones concretas a lo largo de la playa, según se detallan en los planos anexos:

- Quioscos de playa con terrazas
- Servicios de Hamacas y sombrillas.

Los servicios a instalar y explotar se adjudicarán por Lotes, según las ubicaciones, superficies y características especificadas en el presente Documento Técnico. Cada Lote se compone de un Quiosco de las dimensiones que establece la Ley de Costas y que se detallan a continuación y de un conjunto de hamacas y sombrillas anexas al quiosco. Se ha considerado un total de 8 Lotes respetando las determinaciones establecidas en el art. 74 del Reglamento:

- a) Se dejará libre permanentemente una franja de 6 metros, como mínimo, de la orilla de

- la pleamar.
- b) Con respecto a los paños de hamacas, las longitudes de los tramos libres de ocupación deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se prevé en explotación, sin que estas últimas puedan superar los 100 metros.
- c) La distancia entre los quioscos de comidas y bebidas, incluyendo sus instalaciones, es superior a los 100 metros.

DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO		Nº DE LOTES	Unidades	uds/Lote	m ² /Unidad	m ² /Lote	m ² Totales
QUIOSCOS		8	8	1	70	70	560
TEMPORADA ALTA	HAMACAS	8	960	120	8	960	7680
	SOMBRILLAS		480	60			
TEMPORADA BAJA	HAMACAS	8	720	90	8	720	5760
	SOMBRILLAS		360	45			

Tabla 1: Descripción de los servicios

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN

5.1. QUIOSCOS CON TERRAZA (K)

Se pretende la instalación de quioscos de playa de similares características a los de la empresa *NavarrOlivier* o *Modulexter*, ubicados en las zonas de la playa que se indican en los planos adjuntos.

Estarán formados por una estructura fija de una planta cuya superficie de distribución deberá ajustarse a la prevista en el plano número 10 de este pliego. El quiosco dispondrá de una instalación cerrada destinada a zona de barra y zona de manipulación con una superficie de 20 m², así como de una terraza cuya superficie máxima será de 50 m² donde se colocarán mesas y sillas. Además, la zona trasera de la estructura se destinará a la implementación de aseos y almacenaje.

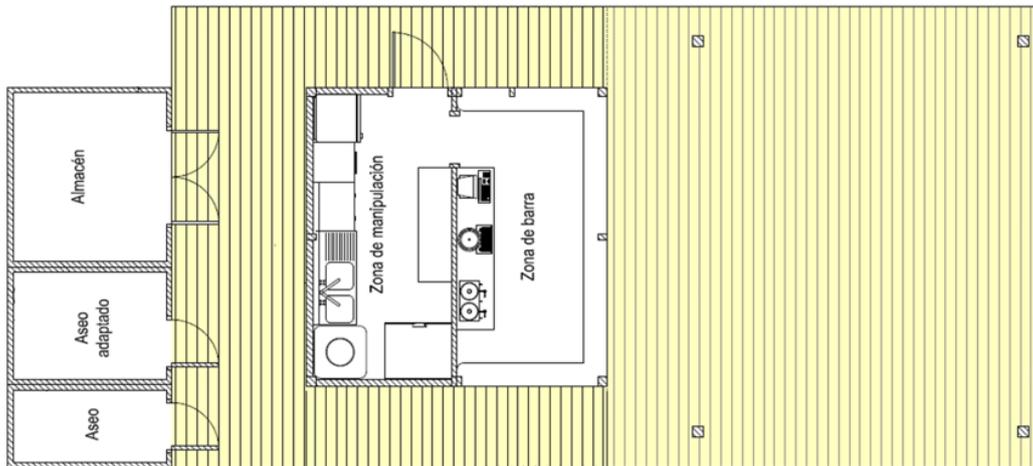


Figura 2: Planta general de distribución del quiosco, terraza, aseos y almacenaje. Fuente: elaboración propia

Se ejecutarán de tal manera que sean fácilmente desmontables, siendo exigible el montaje mediante sistemas modulares prefabricados de las múltiples casas comerciales existentes en el mercado, que facilitaría el montaje y disminuiría el tiempo de puesta en funcionamiento, debiendo cumplir con el artículo 110.2 del Reglamento General de Costas.

Cada uno de los quioscos deberá disponer una pasarela peatonal desde el acceso más cercano al mismo, ejecutado con tarima de madera similar a la empleada en los accesos a la playa, tal y como se indica en la siguiente imagen:

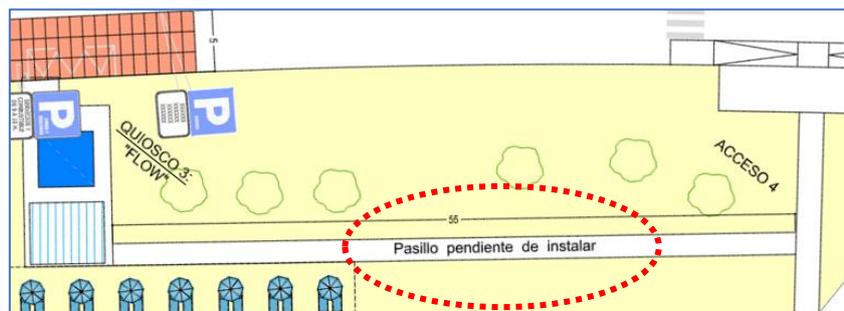


Figura 3: Planta general de pasillo de unión entre quiosco y acceso más cercano. Fuente: elaboración propia

El suelo de la terraza deberá ser de tarima de madera fácilmente desmontable con pavimento regular para su fácil limpieza y transitabilidad.

Con el fin de dar sombra y resguardo del viento a la zona de terraza se instalará una pérgola plana de estructura desmontable de 6 x 5 m, diseñadas para que los pilares se anclen a la tarima de forma superficial mediante soportes metálicos, sin necesidad de cimentar sobre la arena.



Figura 4: Modelo de pérgola playa y detalle del anclaje mediante soporte metálico. Fuente: www.modulexter.com

Se podrá instalar un cerramiento lateral del quiosco para la protección del viento. Estos cierres estarán realizados con vidrio transparente sobre marco metálico en tres de sus laterales, con altura máxima no superior a 1,80 m, y siempre que el material cumpla y con las condiciones de seguridad para los usuarios en el caso de rotura, adjuntando su correspondiente ficha técnica.



Figura 5: Modelo cerramiento lateral mediante vidrio. Fuente: Propia.

Cabe destacar que, tal y como se establece en el artículo 81 del Reglamento General de Costas, con carácter general la publicidad a través de carteles o vallas está prohibida, siendo de aplicación al presente caso.

Los colores y acabados serán los que proponga el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones que ha de regir el concurso público para la adjudicación de las licencias de explotación de los servicios de temporada.

Serán instalaciones destinadas a expender bebidas, fruta, helados y productos empaquetados, limitando las comidas a las elaboradas con plancha, pudiéndose instalar también cafetera y horno-microondas.



Figura 6: Montaje módulo prefabricado



Figura 7: Modelo de quiosco instalado

Fuente: www.navarroolivier.com

5.1.1. Características técnicas

Los módulos de quioscos, tarimas y pérgolas que se instalen deben ser prefabricados y modulares transportables, elaborados por casa comercial con los correspondientes Certificados de Calidad exigibles y garantía del fabricante.

El modelo de quiosco propuesto consta de una superficie construida de 20 m², dividido con un tabique central para el aprovechamiento de la superficie bar – cocina. Dispone de una zona de barra abierta al exterior mediante portalones. El tipo de cubierta es de 4 aguas, con lucernario de ventilación.

El ahorro de tiempo de instalación está en su colocación rápida y sin obras. Útil para servicios temporales por su montaje y desmontaje en horas.

5.1.2. Obra Civil

No se construirán obra de fábrica alguna para la fijación al terreno ni se dispondrán elementos no desmontables que implique dejar sobre la costa restos de la instalación una vez finalice el plazo de la autorización. Tampoco se permite instalación alguna que implique la formación de espacios acotados o vallados.

5.1.3. Mesas y sillas

Las mesas y sillas a colocar deberán tener unas condiciones mínimas de seguridad, siendo de las características que el Ayuntamiento establezca en el Pliego de Condiciones, y carecerán de rotulaciones publicitarias.

Las mesas y sillas estarán instaladas sobre la tarima de madera de la terraza, no pudiendo instalarse en la arena o en ninguna otra zona de la playa para la que no se esté autorizado. Se podrán instalar un máximo de 10 veladores, compuesto por mesa y 4 sillas, quedando un total



de 10 mesas y 40 sillas por módulo.

5.1.4. Instalaciones

Las acometidas necesarias para el normal funcionamiento del quiosco serán por cuenta de cada uno de los concesionarios. Cada módulo tendrá autonomía propia y deberán cumplir con la normativa vigente.

Instalación de abastecimiento de agua

Para el abastecimiento diario de agua que demandarán los usuarios del servicio, se dejará una acometida preparada para tal fin.

Los nuevos usuarios deberán contratar el suministro con la empresa del Servicio de Aguas correspondiente.

Instalación de saneamiento

Dado que los quioscos dispondrán de aseos ecológicos, las aguas residuales serán tan solo, las provenientes del fregadero. Es por ello que será necesaria la instalación de una fosa séptica de una capacidad máxima de 3000 litros. La fosa séptica deberá ser de polietileno **REFORZADO** para evitar la necesidad de ejecutar obras de fábrica para su correcta instalación.

El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Quedando prohibido cualquier sistema de drenaje o absorción que pueda afectar negativamente el dominio público o a la calidad de las aguas de baño. (Art. 68 del Reglamento General de Costas).

El efluente del fregadero, por tanto, será recogido en una fosa séptica que deberá estar enterrada en la ubicación que se detalla en los planos. Estando asegurado que no se produzcan vertidos directos o indirectos por infiltración del terreno. El contenido de la fosa séptica será retirado por un gestor autorizado, quedando debidamente justificado.

Deben de ser de similares características que las de la Fosa Séptica que se detalla a continuación.



Fosa Séptica acumulación 2.700 litros

Fosa Séptica acumulación en polietileno REFORZADO y cubierta transitable por peatones. Cubierta mini transitable por peatones. Solo precisa grava para la instalación. Marcado CE.

Figura 8: Modelo de fosa séptica reforzada. Fuente: www.tienda.septicas.com

Instalación eléctrica

Puesto que los quioscos no cuentan con acometidas directas a la red eléctrica, cada módulo dispondrá de una instalación de generación fotovoltaica aislada con apoyo de un grupo electrógeno que permita el uso ininterrumpido durante largas jornadas de trabajo.

Tanto el generador electrógeno como la planta fotovoltaica deberán cumplir con las especificaciones previstas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC).

Ambas instalaciones se localizarán en la parte trasera de cada uno de los quioscos, fuera de la zona de arena, destinando una zona de la calzada para tal fin, tal y como se indica en la siguiente imagen:



Figura 9: Ubicación instalaciones fuera de la zona de arena. Fuente: www.visor.grafcan.es



Fotovoltaica:

Se ejecutará una instalación fotovoltaica aislada sobre marquesinas ubicadas en la calzada más próxima a la arena. Bajo la misma se colocarán los inversores, que irán alojados dentro de una caseta que será prefabricada y desmontable, y que no deberá sobrepasar la altura del muro existente, contando con una ventilación natural de aire. En dicha caseta se localizará también la serie de baterías colocadas con el fin de aprovechar el sobrante solar para abastecer al quiosco durante el periodo donde no exista radiación solar.

La superficie útil máxima de la planta de generación será 105 m² para cada quiosco, formada por módulos montados sobre una pérgola con una inclinación fija no superior a 10°, instalada al uso y desmontable.

La pérgola deberá tener unas condiciones mínimas de seguridad, diseño y aspecto, siendo del color y características que el Ayuntamiento establezca en el Pliego de Condiciones, anclada al pavimento mediante una placa de acero, bajo la que se localizará una pequeña zapata para evitar el posible vuelco de la estructura. Estas zapatas serán prefabricadas no hormigonadas in situ en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, y enterradas, quedando la parte superior bien rematada con pavimento asfáltico de características similares al existente en la calzada.



Figura 10: Ejemplo tipo de marquesina fotovoltaica. Fuente: www.carmsl.com

La conexión desde la caseta de inversores, donde se ubicarán los elementos de protección necesarios, hasta el propio quiosco, se hará mediante una canalización de Ø110 mm soterrada a una profundidad de 1,20 m bajo la arena, sin empleo de hormigón, para la que se realizará un calo en el murete que separa la zona de arena de la zona de calzada.

Grupo electrógeno:

Se requiere un grupo electrógeno como apoyo a la instalación fotovoltaica, con una potencia máxima de 20 kVA, acorde a la demanda del suministro, cumpliendo siempre con los estándares de ruido permitido, y con cubeta de recogida para evitar vertidos de combustible.

Se instalarán en la en la parte trasera de cada uno de los quioscos, fuera de la zona



de arena con el fin de evitar el trasiego de combustible en la misma, protegido dentro de una caseta prefabricada y desmontable ubicada junto al muro existente sin sobrepasar este, de manera similar a la caseta de inversores. Además, podrá incluir depósitos de combustible metálicos de hasta 600 litros de capacidad, de acero galvanizado con cubeto incorporado, con indicador de nivel, indicador de fugas y kit de aspiración con el fin de reducir el número de descargas necesarias para abastecer de combustible a los mismos.

Respetando la entrada de aire (ventilación) y salida de gases que establece el fabricante y en las condiciones de seguridad que requiere el Reglamento de Baja Tensión, la caseta tendrá las dimensiones suficientes y puertas abatibles para su correcto mantenimiento.

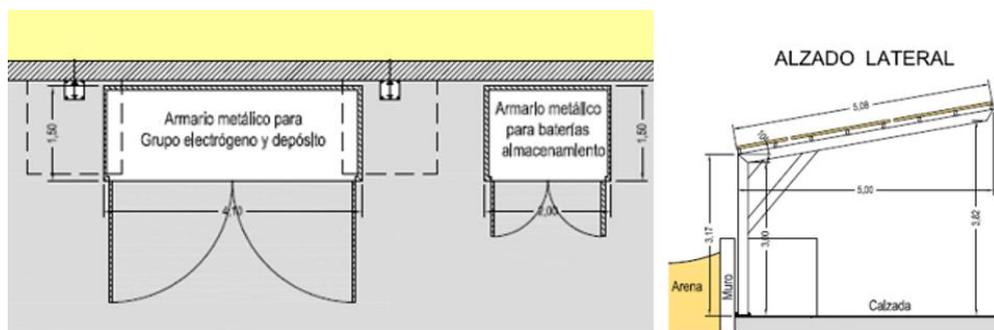


Figura 11: Ubicación caseta para grupo electrógeno. Fuente: elaboración propia

Instalación de protección contra incendios

Se dispondrá de un extintor portátil de eficacia 21A-113B situado cerca de la plancha de cocina y próximo a la puerta de acceso, con la señalización correspondiente.

Instalación de aseos

Al objeto de dotar de aseos a los quioscos previstos, se contempla la ampliación en la parte trasera de la tarima de cada quiosco, alineada con uno de los bordes de la misma, en una superficie de 3,00 m x 2,44 m, donde se deberá ubicar dos módulos de aseos, estando previsto uno de ellos de uso mixto para personas con movilidad reducida y mujeres (dotado de inodoro y lavamanos) y el otro individual para hombres (dotado de inodoro, urinario y lavamanos), para uso exclusivo de los usuarios del quiosco-bar.

El revestimiento exterior y la tarima de apoyo serán de similares características a la utilizada en la zona de quiosco.

Instalación de almacenaje

Para el almacenaje, se propone un módulo de armario fácilmente desmontable, adosado al lateral del aseo adaptado (trasera del quiosco), con los mismos materiales y condiciones del resto del conjunto, incluido cubierta y plataforma sobre el que se apoye.



Las dimensiones del módulo serán: frente de 2,69 m (continuación de los aseos) y 2,44 m de fondo. Su altura no podrá superar la de los aseos en ningún punto. La superficie del módulo será de 5,76 m².

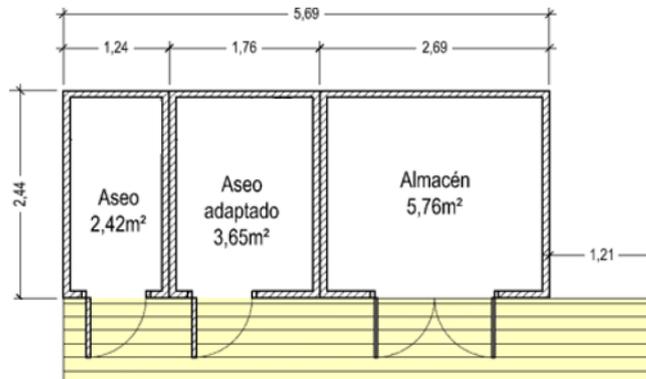


Figura 12: Croquis almacén. Fuente: elaboración propia.

5.2. SECTOR DE HAMACAS (SH)

La ocupación de los sectores de hamacas, y por tanto el número de hamacas y sombrillas, variará según la Temporada. Se hará distinción entre la Temporada Alta (de junio a septiembre) y la Temporada Baja (de octubre a mayo), pudiendo estar sujeta a cambios, previa Autorización, si el Ayuntamiento lo requiere.

La distribución de las hamacas y sombrillas en cada uno de los sectores se harán en aparejo de 2 hamacas y una sombrilla.



Figura 13: Distribución de hamacas en los sectores. Aparejo de hamacas y sombrilla.

Fuente: [www. www.playango.es](http://www.playango.es)

Temporada Alta (de junio a septiembre)

Los sectores de hamacas tendrán unas dimensiones de 60 x 16 metros, en forma rectangular,

que ocuparán una superficie máxima de 960 m² por sector, en los que la capacidad será de 120 hamacas y 60 sombrillas como máximo, distribuidas en 4 filas de 30 hamacas cada una, no pudiéndose incrementar el número de las mismas.

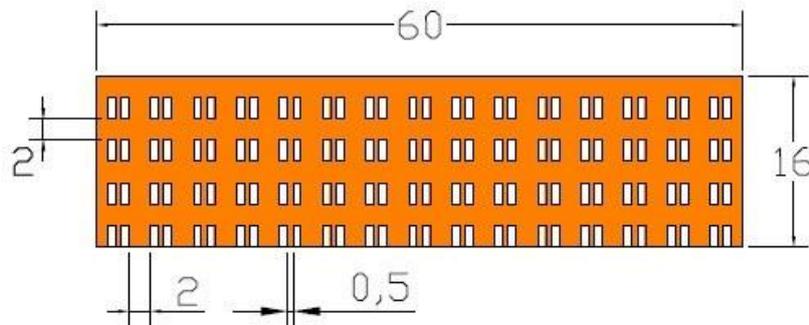


Figura 14: Distribución de hamacas en temporada alta. Fuente: elaboración propia

SECTORES DE HAMACAS EN TEMPORADA ALTA								
SECTORES	VÉRTICE 1		VÉRTICE 2		VÉRTICE 3		VÉRTICE 4	
	COORD. X	COORD. Y						
SH1	383656.0277	3153868.8564	383686.6711	3153920.4411	383645.7108	3153874.9850	383676.3541	3153926.5698
SH2	383718.3195	3153973.1042	383753.1269	3154021.9760	393708.5451	3153980.0657	383743.3525	3154028.9374
SH3	383792.5950	3154070.8898	383838.1534	3154109.9337	383784.7862	3154080.0015	383830.3446	3154119.0454
SH4	383888.1537	3154146.3612	383939.3724	3154177.6125	383881.9035	3154156.6049	383933.1221	3154187.8563
SH5	384002.3060	3154146.3612	384058.5415	3154232.9631	383998.1224	3154223.2920	384054.3579	3154244.2102
SH6	384120.3774	3154212.0449	384178.1847	3154273.1085	384117.1630	3154268.5978	384174.9703	3154284.6700
SH7	384239.8820	3154290.6954	384297.8177	3154306.2983	384236.7614	3154302.2825	384294.6971	3154317.8855
SH8	384360.0376	3151315.2696	384419.6161	3154322.3694	384358.6176	3154327.1853	384418.1961	3154334.2851

Tabla 2: Coordenadas de los vértices de los sectores de hamacas en temporada alta

Temporada Baja (de octubre a mayo)

Los sectores de hamacas tendrán unas dimensiones de 60 x 12 metros, en forma rectangular, que ocuparán una superficie máxima de 720 m² por sector, en los que la capacidad será de 90 hamacas y 45 sombrillas como máximo, distribuidas en 3 filas de 30 hamacas cada una, no pudiéndose incrementar el número de las mismas.

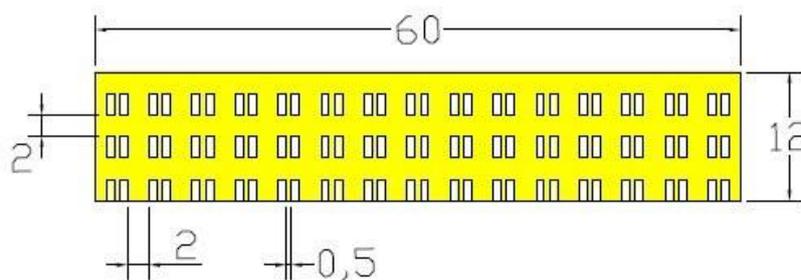


Figura 15: Distribución de hamacas en temporada baja. Fuente: elaboración propia



SECTORES DE HAMACAS EN TEMPORADA BAJA								
SECTORES	VÉRTICE 1		VÉRTICE 2		VÉRTICE 3		VÉRTICE 4	
	COORD. X	COORD. Y						
SH1	383656.0277	3153868.8564	383686.6711	3153920.4411	383642.2719	3153877.0279	383672.9152	3153929.6127
SH2	383718.3195	3153973.1042	383753.1269	3154021.9760	383705.2970	3153982.3862	383740.0944	3154031.2579
SH3	383792.5950	3154070.8898	383838.1534	3154109.9337	383782.1833	3154083.0387	383927.7417	3154122.0927
SH4	383888.1537	3154146.3612	383939.3724	3154177.6125	383879.8200	3154160.0195	383931.0387	3154191.2709
SH5	384002.3060	3154146.3612	384058.5415	3154232.9631	383996.7279	3154227.0410	384052.9634	3154247.9592
SH6	384120.3774	3154212.0449	384178.1847	3154273.1085	384116.0915	3154272.4517	384173.8988	3154288.5238
SH7	384239.8820	3154290.6954	384297.8177	3154306.2983	384235.7212	3154306.1449	384293.6569	3154321.7478
SH8	384360.0376	3151315.2696	384419.6161	3154322.3694	384358.1443	3154331.1572	384417.7228	3154338.2570

Tabla 3: Coordenadas de los vértices de los sectores de hamacas en temporada baja

La separación entre los sectores será como mínimo de 60 metros, la misma que tendrá la longitud de los paños de hamacas.

La definición geométrica de implantación de estos sectores será señalizada en sus vértices mediante jalones, resueltos con postes clavados en la arena, sobresaliendo una altura de 0,50 metros y que se mantengan permanentemente durante la temporada autorizada.

La franja longitudinal inmediata a la orilla en pleamar, con una anchura mínima de 6 metros, deberá permanecer total y permanentemente libre, destinada a zona de paseo y baños.

Existe la posibilidad de poder instalar hasta un máximo de 4 camas balinesas por sector y dentro de la superficie de ocupación autorizada, mediante la sustitución de 8 hamacas y 4 sombrillas.

Todos los elementos (hamacas, sombrillas y camas balinesas) serán los propuestos por el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones que ha de regir el concurso público para la adjudicación de las licencias de explotación de los servicios de temporada.

SERVICIOS DE HAMACAS TEMPORADA ALTA (DE JUNIO A SEPTIEMBRE)						
DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	Nº DE SECTORES	Unidades Sector	Unidades Totales	m ² /Unidad	m ² /Sector	m ² Totales
Hamacas	8	120	960	8	960	7680
Sombrillas	8	60	480	---	---	---

Tabla 4: Unidades y superficie de los servicios de hamacas en temporada alta

SERVICIOS DE HAMACAS TEMPORADA BAJA (DE OCTUBRE A MAYO)						
DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	Nº DE SECTORES	Unidades Sector	Unidades Totales	m ² /Unidad	m ² /Sector	m ² Totales
Hamacas	8	90	720	8	720	5760
Sombrillas	8	45	360	---	---	---

Tabla 5: Unidades y superficie de los servicios de hamacas en temporada baja

5.2.1. Hamacas

El modelo a colocar deberá tener unas condiciones mínimas de seguridad, comodidad, diseño y aspecto, siendo del color y características que el Ayuntamiento, finalmente, establezca en el Pliego de Condiciones.

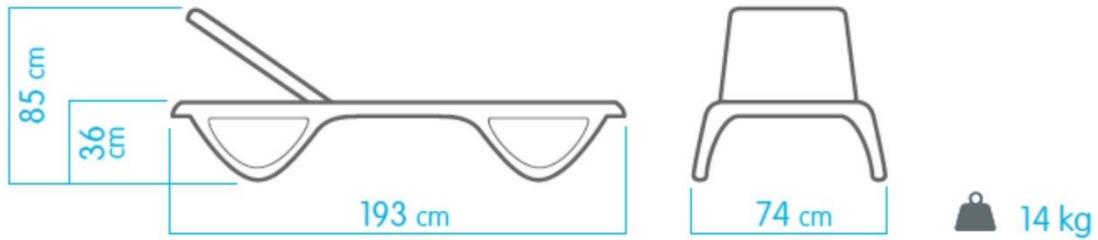


Figura 16: Posible modelo de hamaca de resina. Fuente: www.beachmat.es

5.2.2. Sombrillas

Serán sombrillas portátiles de características adecuadas en cuanto a materiales de que se componen y solidez de los mismos.

No se podrá instalar la sombrilla directamente en la arena, debiendo colocarse sobre una base móvil.



Figura 17. Posible modelo de sombrilla. Fuente: www.beachmat.es <https://www.leroymerlin.es/>

Base para sombrillas

Se instalarán un total de 480 o 360 bases de sombrillas distribuidas en 8 sectores según la temporada. Cada concesionario dispondrá de un sector donde se instalarán un máximo de 60 bases de sombrillas en temporada alta y 45 en temporada baja.

Serán bases móviles de cemento u otro material lo suficientemente pesado, con un peso mínimo de 26 kg, para mantener la sombrilla en momentos de viento fuerte, evitando así que pueda desplazarse.

Estas bases podrán instalarse semienterradas en la arena, lo que evitaría moverlas a diario, proporcionando un mayor control sobre el espacio ocupado, además de dotarlas de mayor resistencia al viento, permitiendo siempre realizar las labores de



limpieza diaria de la arena. Además, deberá instalarse elementos verticales en las mismas, rematadas con setas protectoras normalizadas, a una altura de la arena no inferior a 90 cm.

Contenedor de almacenaje de sombrillas

Se instalarán un total de 8 contenedores para el almacenaje de sombrillas que se situarán dentro de los sectores autorizados, y de dimensiones máximas de ancho, fondo y alto de 1,80 x 1,50 x 1,30 m respectivamente. Cada concesionario dispondrá de uno en su sector.

Será de las características que finalmente decida el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones.

5.2.3. Camas balinesas

Se podrán instalar 4 camas balinesas por sector dentro la superficie de ocupación autorizada, sustituyendo 2 hamacas y 1 sombrilla por cada cama balinesa. No podrán cerrarse las cortinas puesto que quitaría visibilidad a los usuarios de la playa. Las dimensiones máximas de la cama balinesa serán de 2 x 2 x 2 metros.

El modelo a colocar deberá tener unas condiciones mínimas de seguridad, comodidad, diseño y aspecto, siendo del color y características que el Ayuntamiento, finalmente, establezca en el Pliego de Condiciones.

5.2.4. Características del servicio

La superficie a ocupar por hamacas y sombrillas deberá ajustarse a la superficie delimitada en los planos de este Documento Técnico, sin que pueda instalarse un número mayor de estos elementos.

Al finalizar el servicio, todas las hamacas deberán ser acopiadas diariamente en un determinado punto, dentro de la superficie autorizada, con la finalidad de facilitar el servicio de limpieza y aireado de arena. Las sombrillas también deben retirarse y almacenarse en un lugar seguro.

Los sectores de hamacas se instalarán en todos los casos cumpliendo con el Reglamento General de Costas:

- Se dejará una zona libre junto al mar, que se medirá a partir de la línea de la pleamar. Desde la línea hasta donde se coloque la primera fila de hamacas deberá existir como mínimo 6 metros de distancia libre para el tránsito y estancia de usuarios.
- La ocupación máxima de los sectores será igual o inferior al 50% de la superficie útil de la playa en pleamar.
- La distancia entre sectores será igual o superior al ancho de los sectores.



6. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES QUE SE AUTORICEN

A continuación, se establecen las condiciones mínimas que deben cumplir las instalaciones de temporada en playas, si bien esta regulación puede ser complementada por el Ayuntamiento durante la redacción del Pliego de Condiciones que ha de regir el concurso público para la adjudicación de las licencias de explotación de los servicios de temporada.

Los servicios se ajustarán a la ubicación y a las características que se determinen en los planos adjuntos.

6.1. SERVICIOS DE QUIOSCOS CON TERRAZA

1. Cada módulo autorizado tendrá una superficie máxima de 70 m²: 20 m² destinados a la superficie cerrada y 50 m² destinados a terraza.
2. Las autorizaciones no permitirán, en caso alguno, la construcción de obras de fábrica u otras obras fijas dentro de la Zona de Dominio Público, siendo las instalaciones que se autorizan **prefabricadas y fácilmente desmontables**, entendiéndose por tales las así definidas en el art. 110.2 del Reglamento General de Costas:
 - a) Necesiten, como mucho, obras puntuales de cimentación, que, en todo caso no podrán sobresalir del terreno.
 - b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos o similares, sin la elaboración de materiales en obra ni la utilización de soldaduras.
 - c) Se monten y se desmonten mediante procesos secuenciales y que se puedan levantar sin necesidad de ningún derribo y que el conjunto de sus elementos sea fácilmente transportable (artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio).
3. No se permite la utilización de las paredes de las instalaciones como soporte de carteles publicitarios. Igualmente estará prohibido el ejercicio de cualquier tipo de publicidad en el recinto de la autorización.

6.2. SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS

1. Cada sector autorizado tendrá una superficie de 60 x 16 metros en caso de Temporada Alta y de 60 x 12 metros en caso de Temporada Baja.
2. Las autorizaciones no permitirán, en caso alguno, la construcción de obras de fábrica u otras obras fijas dentro de la Zona de Dominio Público, siendo las instalaciones que se autorizan total y fácilmente desmontables, entendiéndose por tales las así definidas en el art. 51 de la Ley de Costas.
3. No se permite el ejercicio de cualquier tipo de publicidad en el recinto de la autorización.

7. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES Y SANITARIAS

El objeto de la concesión administrativa del presente pliego consistirá en la explotación del establecimiento para el ejercicio de la actividad de restauración, en la modalidad de bar, según lo establecido en el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por lo que se establece la relación de



actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

En este sentido, la documentación técnica deberá contener un Estudio de Impacto Acústico, según lo establecido en el Decreto 86/2013, de 1 de agosto, el cual deberá justificarse que las instalaciones, actividad y espacios complementarios al aire libre, son compatibles con las determinaciones y condicionantes que establezcan los mapas de ruido o capacidad acústica, permitiendo desarrollar la actividad dentro de los objetivos de calidad acústica establecidos en la Ordenanza Municipal de Protección del Medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Asimismo, la documentación técnica, deberá de describir y justificar las condiciones técnico-sanitarias previstas a implementar en el establecimiento, al objeto de garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial relativa a la higiene de los productos alimenticios y las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas.

Condiciones acústicas

En relación a los niveles de inmisión de ruidos producido por la actividad y sus instalaciones, hasta en cuanto el planeamiento urbanístico establezca otras condiciones de ordenamiento, el conjunto de fuentes de ruido instaladas en los quioscos, no podrán superar los siguientes valores:

Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		L _{k,d}	L _{k,e}	L _{k,n}
c	Sectores del territorio con predominio del suelo de uso recreativo	63	63	53*
<i>*la documentación técnica, deberá de contemplar y justificar el horario de funcionamiento de la actividad acorde con las autorizaciones.</i>				

Al efecto de acreditar cumplimiento de los niveles indicados anteriormente, estos se valorarán únicamente mediante mediciones, debiendo el método empleado adecuarse a lo establecido en el RD 1367/2007, de 19 de octubre.

Actividad

La actividad de quiosco-bar, se desarrollará dentro de las condiciones establecidas en el presente pliego, documentación técnica y normativa sectorial de aplicación.

A este respecto, en aplicación del Decreto 52/2012, de 7 de junio, la actividad de restauración podrá contemplar la actividad complementaria de música de fondo ambiental, no permitiéndose cualquier otra modalidad de ambientación musical, por cuanto al ser una actividad desarrollada en exclusiva al aire libre, carece de elementos de insonorización a tal efecto.

La instalación de música de fondo ambiental, estará formada por equipos de reproducción de sonido de escasa entidad, dotada por un pequeño reproductor y hasta un máximo de 4 emisores acústicos no activos, instalados en el interior del quiosco, no permitiéndose en la terraza ni en otros espacios.



No se permitirá la actuación o reproducción musical en directo (DJ's, grupos musicales o similares).

El nivel de emisión máximo de la música de fondo ambiental, estará controlado por un limitador de sonido registrador, con capacidad de almacenamiento de los diferentes parámetros, que permitirán garantizar el correcto funcionamiento del equipo.

El equipo limitador estará dotado de alarmas que permitan conocer el correcto estado de funcionamiento y detección de manipulaciones o modificaciones en la instalación de sonido. Estará dotado de pantalla auxiliar de visualización del nivel de inmisión de ruido y sensor de control, este se ubicará como máximo a 1,5 metros de los focos emisores, debiendo garantizar que la instalación no supere los valores máximos de inmisión establecidos en el apartado de condiciones acústicas.

Vertidos

En relación con la instalación del grupo electrógeno, en la zona de implantación del mismo, se deberá de contemplar medidas adicionales de seguridad, mediante la instalación de un cubeto para la prevención de vertidos y/o derrames de hidrocarburos o aguas hidrocarbonadas, con capacidad igual o mayor al 100% del volumen de almacenamiento de combustible, aceites de motor, etc.

En la zona de elaboración y de servicios higiénicos del quiosco, se deberán tomar medidas similares que garanticen que no habrá vertidos al subsuelo.

Olores

Las zonas en las que se prevea elaborar alimentos, deberán de estar dotadas de campana extractoras de gases, humos y olores, dimensionadas acorde con la normativa sectorial de aplicación y normas UNE, que le son de aplicación. Asimismo, se las dotará de elementos de filtrados adecuados al efecto, que garanticen la no emisión de olores desagradables al medioambiente exterior.

Iluminación

La iluminación exterior, deberá de adecuarse a lo previsto en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias, o norma que la sustituya.

La instalación de iluminación adicional, tales como focos, proyectores o similares que iluminen las superficies limítrofes o colindantes, más allá del límite de la concesión, deberán contar con autorización preceptiva previa del Ayuntamiento.

Residuos

Se deberá contar con los recipientes necesarios para evitar que los residuos generados



por la actividad se viertan arena. Del mismo modo, debe incluirse contenedores de 120 litros de capacidad mínima con tapa, al menos para las fracciones de residuos de envases ligeros (amarillo), vidrio (verde) y fracción resto (gris con tapa granate). Los residuos deberán ser trasladados de forma separada a los contenedores dispuestos por Excmo. Ayuntamiento en la zona de aparcamientos de la Playa.

Plásticos

En el marco del seguimiento y desarrollo de las acciones contenidas en la Estrategia canaria sobre el plástico, aprobada por Orden de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial con fecha 28 de febrero de 2020, asociado a la entrada en vigor de la Directiva (UE) 2109/904 por la que se prohíbe la venta de plásticos de un solo uso, a efectos de lograr una plena implementación de las medidas contenidas en ambas normas, se prohíbe la utilización de plásticos de un solo uso, debiendo ser estos sustituidos por materiales plásticos reutilizables o materiales compostables.

8. CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE COSTAS

Dado que así se requiere por la Administración competente, para el Otorgamiento de Autorización de Ocupación del Dominio Público Marítimo – Terrestre, el desarrollo de este Documento Técnico se ha redactado en base y cumplimiento de lo establecido en las Leyes y Reglamentos que rigen el régimen de ocupación y utilización del servicio del Dominio Público Marítimo – Terrestre:

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

9. TARIFAS Y HORARIOS DE LOS SERVICIOS DE TEMPORADA

Las tarifas máximas de los servicios serán las aprobadas y acordadas con la Administración para la presente autorización, que en principio se estiman las siguientes:

- HAMACAS 2,00 €/d
- SOMBRILLAS 2,00 €/d
- CAMAS BALINESAS 10,00 €/d

Los servicios se realizarán todos los días del año y en los horarios establecidos por el



Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el Pliego de Condiciones que ha de regir el concurso público para la adjudicación de las licencias de explotación de los servicios de temporada.

10. PETICIÓN DE PLAZO

Para la explotación de los servicios de temporada en la playa de Las Teresitas se solicita autorización por un **plazo de 4 años**, si la Administración competente lo considera.

Dado que la Autorización que se solicita para los servicios de temporada requiere que se exponga a Información Pública, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife se compromete a costear las tasas inherentes de publicarlo en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife (BOP) y en la prensa local.

En Santa Cruz de Tenerife, noviembre de 2021.



PRESUPUESTO



ÍNDICE

1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....	26
1.1. PRESUPUESTO DE UN LOTE	26
1.2. PRESUPUESTO GENERAL.....	28



1. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

1.1. PRESUPUESTO DE UN LOTE

QUIOSCO MODULAR PREFABRICADO Y DESMONTABLE			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
EXC. VACIADO TERRENO FLOJO (precio por m³) Excavación a cielo abierto, en terreno de consistencia floja, realizada por medios mecánicos, con extracción de arenas fuera de la excavación, sin carga ni transporte a vertedero.	3	50,00 €	150,00 €
QUIOSCO MODELO MOJÁCAR 4,47 X 4,47 (20 m²) Estructura modular desmontable y transportable, bar/cocina, abierto a tres lados, cubierta a 4 aguas con lucernario.	1	19.904,50 €	19.904,50 €
CASETA MADERA PREFABRICADA Estructura modular desmontable y transportable, para aseos y almacenaje.	1	7.500,00 €	7.500,00 €
TARIMA MADERA Fabricada en madera de Pino Silvestre con tratamiento Autoclave Riesgo IV	70	70,18 €	4.912,60 €
PÉRGOLA PLANA DE 30 m² (6 x 5 m) Fabricado en Abeto Nórdico G-24, con tratamiento autoclave Riesgo III.	1	3.630,00 €	3.630,00 €
TOLDOS CORREDERO DE 6 X 5 m Fabricado en lona de PVC ignífuga color blanco, perfilaría en aluminio lacado color blanco. Herrajes INOX	1	1.203,95 €	1.203,95 €
TRANSPORTE Y MONTAJE DE INSTALACIONES	1	6.000,00 €	6.000,00 €
VELADORES 80 x 80 cm Conjunto compuesto por 4 sillas de aluminio de doble tubo modelo Polonia y una mesa con patas de doble tubo de aluminio y tablero acero inoxidable.	10	180,00 €	1.800,00 €
GENERADOR ELÉCTRICO GENESAL Generador eléctrico XS Power GEN 12L/GEN12LC 50 Hz y 1500 r.p.m. Versión cerrada e insonorizada.	1	7.410,00 €	7.410,00 €
FOSA SÉPTICA DE ACUMULACIÓN Fosa séptica de acumulación en polietileno REFORZADO con nervadura y cubierta transitable por peatones.	2	994,00 €	1.988,00 €



BOMBA DE PRESIÓN CARBEST DE 12V	1	74,95 €	74,95 €
Bomba de 12V y un caudal de 10 litros por minuto Funcionamiento silencioso, válvula de retención integrada autocebante. Protección sobrecalentamiento.			
INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	1	30.000,00 €	30.000,00 €
Instalación de placas fotovoltaicas, incluyendo pérgola, cableado, inversores y demás elementos necesarios para su funcionamiento, perfectamente conexionado e instalado.			
MOBILIARIO Y MENAJE DE COCINA	1	8.000,00 €	8.000,00 €
Se incluye en este apartado: nevera, arcón congelador, horno- microondas, Plancha eléctrica, Máquina de café, Dispensador de cerveza, fregadero, máquina registradora, mesa de trabajo y utensilios y menaje de cocina.			
IMPORTE TOTAL QUIOSCO			92.574,00 €

SECTOR DE HAMACAS Y SOMBRILLAS			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
HAMACAS DE RESINA	120	78,00 €	9.360,00 €
Tumbonas de resina PVC con estructura de Polipropileno - copolímero, diseñadas para usos intensivos. Respaldo ajustable en cuatro posiciones			
SOMBRILLAS DE ACERO INOXIDABLE ϕ 200 cm	60	74,80 €	4.488,00 €
Armazón de acero inoxidable (Aisi 316 pulido). Altura 2,40 cm. 10 varillas de fibra de vidrio. Posición fija. Tejido: Dralón 190 g.			
PIE DE PARASOL DE HORMIGÓN DE 26 KG	60	21,95 €	1.317,00 €
Pie de parasol de hormigón de 26 kg, de hormigón aligerado y recubierto de resina color blanco. Con asa para facilitar su traslado. Medidas (alto x ancho x fondo) 9 x 47 x 47 cm.			
ARCÓN DE ALMACENAJE DE SOMBRILLA 2000L	1	345,00 €	345,00 €
Cobertizo metálico de dimensiones: 177 cm ancho, 113 cm de fondo y 134 cm de alto.			
IMPORTE TOTAL SECTOR HAMACAS Y SOMBRILLAS			15.510,00 €

IMPORTE TOTAL DEL LOTE	108.084,00 €
-------------------------------	---------------------



1.2. PRESUPUESTO GENERAL

8 QUIOSCOS MODULARES PREFABRICADOS Y DESMONTABLES			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
EXC. VACIADO TERRENO FLOJO (precio por m³)	24	50,00 €	1.200,00 €
Excavación a cielo abierto, en terreno de consistencia floja, realizada por medios mecánicos, con extracción de arenas fuera de la excavación, sin carga ni transporte a vertedero.			
QUIOSCO MODELO MOJÁCAR 4,47 X 4,47 (20 m²)	8	19.904,50 €	159.236,00 €
Estructura modular desmontable y transportable, bar/cocina, abierto a tres lados, cubierta a 4 aguas con lucernario.			
CASETA MADERA PREFABRICADA	8	7.500,00 €	60.000,00 €
Estructura modular desmontable y transportable, para aseos y almacenaje.			
TARIMA MADERA	560	70,18 €	39.300,80 €
Fabricada en madera de Pino Silvestre con tratamiento Autoclave Riesgo IV			
PÉRGOLA PLANA DE 30 m² (6 x 5 m)	8	3.630,00 €	29.040,00 €
Fabricado en Abeto Nórdico G-24, con tratamiento autoclave Riesgo III.			
TOLDOS CORREDERO DE 6 X 5 m	8	1.203,95 €	9.631,60 €
Fabricado en lona de PVC ignífuga color blanco, perfilería en aluminio lacado color blanco. Herrajes INOX			
TRANSPORTE Y MONTAJE DE INSTALACIONES	8	6.000,00 €	48.000,00 €
VELADORES 80 x 80 cm	80	180,00 €	14.400,00 €
Conjunto compuesto por 4 sillas de aluminio de doble tubo modelo Polonia y una mesa con patas de doble tubo de aluminio y tablero acero inoxidable.			
GENERADOR ELÉCTRICO GENESAL	8	7.410,00 €	59.280,00 €
Generador eléctrico XS Power GEN 12L/GEN12LC 50 Hz y 1500 r.p.m. Versión cerrada e insonorizada.			
FOSA SÉPTICA DE ACUMULACIÓN	16	994,00 €	15.904,00 €
Fosa séptica de acumulación en polietileno REFORZADO con nervadura y cubierta transitable por peatones.			
DEPÓSITO DE AGUA MODULAR DE 750 LITROS	8	289,00 €	2.312,00 €
Depósito de polietileno de alta densidad (PEHD) diseñado para un óptimo almacenamiento de agua potable y pluvial.			



BOMBA DE PRESIÓN CARBEST DE 12V	8	74,95 €	599,60 €
Bomba de 12V y un caudal de 10 litros por minuto Funcionamiento silencioso, válvula de retención integrada autocebante. Protección sobrecalentamiento.			
INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA	8	30.000,00 €	240.000,00 €
Instalación de placas fotovoltaicas, incluyendo pérgola, cableado, inversores y demás elementos necesarios para su funcionamiento, perfectamente conexionado e instalado.			
MOBILIARIO Y MENAJE DE COCINA	8	8.000,00 €	64.000,00 €
Se incluye en este apartado: nevera, arcón congelador, horno- microondas, Plancha eléctrica, Máquina de café, Dispensador de cerveza, fregadero, máquina registradora, mesa de trabajo y utensilios y menaje de cocina.			
IMPORTE TOTAL QUIOSCOS			742.904,00 €

SECTOR DE HAMACAS Y SOMBRILLAS			
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
HAMACAS DE RESINA	960	78,00 €	74.880,00 €
Tumbonas de resina PVC con estructura de Polipropileno - copolímero, diseñadas para usos intensivos. Respaldo ajustable en cuatro posiciones			
SOMBRILLAS DE ACERO INOXIDABLE ϕ 200 cm	480	74,80 €	35.904,00 €
Armazón de acero inoxidable (Aisi 316 pulido). Altura 2,40 cm. 10 varillas de fibra de vidrio. Posición fija. Tejido: Dralón 190 g.			
PIE DE PARASOL DE HORMIGÓN DE 26 KG	480	21,95 €	10.536,00 €
Pie de parasol de hormigón de 26 kg, de hormigón aligerado y recubierto de resina color blanco. Con asa para facilitar su traslado. Medidas (alto x ancho x fondo) 9 x 47 x 47 cm.			
ARCÓN DE ALMACENAJE DE SOMBRILLA 2000L	8	345,00 €	2.760,00 €
Cobertizo metálico de dimensiones: 177 cm ancho, 113 cm de fondo y 134 cm de alto.			
IMPORTE TOTAL SECTOR HAMACAS Y SOMBRILLAS			124.080,00 €



IMPORTE TOTAL

866.984,00 €



ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	33
2.	RELACIÓN DE INGRESOS ESTIMADOS	33
3.	RELACIÓN DE GASTOS	34
4.	EVALUACIÓN DE LA RENTABILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS.....	47



1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico – Financiero tiene como objeto el análisis y evaluación de la viabilidad económica de la actividad que se desarrolla, concretamente la explotación de los servicios de temporada de quioscos de comidas y bebidas y servicios de hamacas y sombrillas.

Los servicios a instalar y explotar se adjudicarán por Lotes, según las ubicaciones, superficies y características especificadas en el presente Documento Técnico. Cada Lote se compone de un quiosco con terraza de las dimensiones que establece la Ley de Costas y de un conjunto de hamacas y sombrillas anexas al quiosco.

Para este estudio económico, inicialmente, se ha diferenciado por un lado la explotación del quiosco con terraza, donde se encuentran dispuestas las mesas y sillas y por otro, la explotación del sector de hamacas y sombrillas, haciendo otra diferenciación según corresponda a la Temporada Baja (desde octubre a mayo) o a la Temporada Alta (desde junio a septiembre).

El artículo 89 del Reglamento General de Costas, regula el contenido del estudio económico-financiero del tenor literal siguiente: “En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración el estudio económico-financiero a que se refiere el artículo 87 de este reglamento desarrollará la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones de este reglamento, y contendrá:

- a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.
- b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación.
Además, se incluirán, cuando éstos existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del plan de seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.
- c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.”

Relación de ingresos estimados

1.- Ingresos brutos anuales de un quiosco y terraza.

Se ha considerado unas ventas en el quiosco y zona de terraza, independientemente de si nos encontramos en temporada alta o baja, y se le ha aplicado una media de un 60% de utilización, considerando que el quiosco no estará a pleno rendimiento todos los días de año:

- Ventas en el quiosco	350 €/día
- Ventas en la zona de terraza	450 €/día
- TOTAL	<u>800 €/día</u>

Aplicando el 60% de rendimiento al beneficio bruto diario, se obtiene por año: $800 \times 364 \times 0,60$

= 174.720 €/año.

2.- Ingresos brutos anuales por sector de hamacas, camas balinesas y sombrillas.

Considerando:

Que las tarifas de los servicios establecidos corresponden:

- Hamacas 2,00 €/d
- Sombrillas 2,00 €/d
- Camas balinesas 10,00 €/d

Que el número de hamacas y sombrillas varían según la temporada (temporada alta y temporada baja).

Que a diario no funcionan a pleno rendimiento y se debe tener en cuenta aplicando un porcentaje de utilización. En el caso de las hamacas un 70% y en el caso de las sombrillas un 50%. Obteniéndose unos ingresos brutos anuales:

Se procede a efectuar su estimación como se refleja en el cuadro

Cuadro I

	núm./serv.	€/serv.	€/día	nº días	%	Suma
- Temporada baja						
Alquiler de hamacas	90	2,00	180,00	243	70%	30.618,00
Alquiler de sombrillas	45	2,00	90,00	243	50%	10.935,00
Alquiler de camas balinesas	1	10,00	10,00	243	50%	1.215,00
- Temporada Alta:						
Alquiler de hamacas	120	2,00	240,00	121	70%	20.328,00
Alquiler de sombrillas	60	2,00	120,00	121	50%	7.260,00
Alquiler de camas balinesas	4	10,00	40,00	121	70%	3.388,00
Total Anual						73.744,00

3.- Total de ingresos brutos por quiosco, terraza y sector de hamacas, camas balinesas y sombrillas.

Ingresos brutos anuales	248.464,00 €
Ingresos brutos período de autorización (4 años)	993.856,00 €

Relación de gastos (incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación).

En este apartado se detallan los gastos derivados de la explotación de los servicios de



temporada de un quiosco con terraza y de un sector de hamacas y sombrillas y los gastos derivados de la inversión que se prevé para la instalación y puesta en funcionamiento. Con carácter anual y por periodo de autorización, que abarca 4 años.

1.- Estimación de gastos derivados de la explotación de los servicios

Cuadro II

GASTOS ASOCIADOS A UN MÓDULO DE KIOSCO		
CONCEPTO	TOTAL (ANUAL)	TOTAL (4 AÑOS)
Aprovisionamientos y compras	38.000,00	152.000,00
Sueldos del personal	33.600,00	134.400,00
S.S. a cargo de la empresa	11.220,00	44.890,00
Autónomo	3.300,00	13.200,00
Seguro de Responsabilidad civil	1.000,00	4.000,00
Consumo energético	18.800,00	75.200,00
Consumo de agua	735,00	2.940,00
Mantenimiento y reparaciones	960,00	3.840,00
Servicios contratados (Gestor de residuos autorizado...)	4.800,00	19.200,00
TOTAL DE GASTOS	112.417,00	449.670,00

Cuadro III

GASTOS ASOCIADOS UN SECTOR DE HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS		
CONCEPTO	TOTAL (ANUAL)	TOTAL (4 AÑOS)
Sueldos del personal	19.200,00	76.800,00
S.S. a cargo de la empresa	6.408,00	25.651,00
Mantenimiento y reparaciones	1.800,00	7.200,00
TOTAL DE GASTOS	27.408,00	109.651,00

2.- Presupuesto de proyecto y obras

En este apartado se contemplan los costes derivados de la adquisición de materiales necesarios para la implantación, montaje y puesta en marcha de los servicios de temporada. Puesto que no son necesarias obras de fábrica alguna, tan solo se ha considerado el coste de excavar 3 m³ de arena por cada quiosco modular para soterramiento de fosa séptica. Dado que la Autorización que solicita es por un plazo de 4 años, se ha establecido que el **periodo de amortización de las instalaciones sea de 4 años**.



Cuadro IV

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIA (P.E.M.)				
CONCEPTO	UNIDADES	AMORTIZACIÓN EN AÑOS	IMPORTE ANUAL	TOTAL
Valor de un kiosco modular con terraza, incluido montaje, instalaciones (saneamiento, abastecimiento, electricidad), mobiliario...	1	4	23.143,50	92.574,00
Valor de un sector de hamacas, camas balinesas y sombrillas anexas al kiosco modular	1	4	3.877,50	15.510,00
TOTAL P.E.M DE UN LOTE (KIOSCO + SECTOR DE HAMACAS Y SOMBRILLAS)				108.084,00

Cuadro V

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIA (P.E.M.)				
Valor de los kioscos modulares con terraza, incluido montaje, instalaciones (saneamiento, abastecimiento, electricidad), mobiliario...	8	4	185.148,00	740.592,00
Valor de un sector de hamacas, camas balinesas y sombrillas anexas al kiosco modular	8	4	31.020,00	124.080,00
TOTAL P.E.M DE TODOS LOS SERVICIOS DE TEMPORADA				864.672,00

3.- Canon

La valoración la realiza el Servicio Provincial de Costas de Tenerife como entidad que gestiona y tramita los títulos de ocupación del Dominio Público Marítimo – Terrestre (DPMT).

El componente de ocupación de la base imponible para el cálculo del canon de concesiones se realiza en base al artículo 84.3 de la Ley 22/1988, de Costas: *La base imponible será el valor del bien ocupado y aprovechado, que se determinará de la siguiente forma: a) Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al valor asignado a efectos fiscales a los terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre, (...).*

A modo estimativo, teniendo en cuenta los ingresos netos, se evalúa una aproximación del Canon de ocupación del Dominio Público Marítimo – Terrestre de los Servicios de Temporada. Teniendo en cuenta que finalmente será el que establezca el Servicio Provincial de Costas de Tenerife.



Cuadro VI

	INGRESOS NETOS ANUALES	AUTORIZACIÓN DEL SERVICIO	% CANON APLICABLE	CANON ANUAL	CANON PERIODO AUTORIZACIÓN
1 KIOSCO	39.159,50	4 años	8,00%	3.132,76	12.531,04
1 SECTOR HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS	42.458,50	4 años	8,00%	3.396,68	13.586,72

Cuadro VII

	INGRESOS NETOS ANUALES	AUTORIZACIÓN DEL SERVICIO	% CANON APLICABLE	CANON ANUAL	CANON PERIODO AUTORIZACIÓN
8 KIOSCOS	313.276,00	4 años	8,00%	25.062,08	100.248,32
8 SECTORES HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS	339.668,00	4 años	8,00%	27.173,44	108.693,76



Cuadro VIII

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN KIOSCO MODULAR Y TERRAZA, AÑO 1º, 2022													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGO STO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
1. Ventas kiosco	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
GASTOS	11.979,63	10.976,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	11.679,63	11.680,63	11.680,63	11.679,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	135.558,50
1. Aprovis. y compras	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	38.000,00
2. Sueldos del personal	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	33.600,00
3. S.S. a cargo de la empresa	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	11.220,00
4. Autónomo	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	3.300,00
5. Seguro de Respons. civil	1.000,00												1.000,00
6. Consumo energético	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	18.800,00
7. Consumo de agua	61,00	58,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	735,00
8. Mantenimiento y reparaciones	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00
9. Servicios contratados (Gestor desechos autorizado...)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	4.800,00
10. Amortización	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	23.143,50
BENEFICIOS NETOS	2.420,38	2.463,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	2.720,38	3.199,38	3.199,38	2.720,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	39.161,50
OTROS GASTOS													6.132,76
11. Fianza Anual kiosco													3.000,00
12. Canon Anual kiosco													3.132,76
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 1º DE EXPLOTACION, 2022													33.028,74



Cuadro IX

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN KIOSCO MODULAR Y TERRAZA, AÑO 2º. 2023													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
1. Ventas kiosco	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
GASTOS	11.979,63	10.976,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	11.679,63	11.680,63	11.680,63	11.679,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	135.558,50
1. A provis. y compras	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	38.000,00
2. Sueldos del personal	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	33.600,00
3. S.S. a cargo de la empresa	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	11.220,00
4. Autónomo	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	3.300,00
5. Seguro de Respons. civil	1.000,00												1.000,00
6. Consumo energético	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	18.800,00
7. Consumo de agua	61,00	58,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	735,00
8. Mantenimiento y reparaciones	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00
9. Servicios contratados (Gestor de residuos autorizado...)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	4.800,00
10. Amortización	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	23.143,50
BENEFICIOS NETOS	2.420,38	2.463,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	2.720,38	3.199,38	3.199,38	2.720,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	39.161,50
OTROS GASTOS													3.132,76
11. Fianza Anual kiosco													0,00
12. Canon Anual kiosco													3.132,76
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 2º DE EXPLOTACIÓN. 2023												36.028,74	



Cuadro X

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN KIOSCO MODULAR Y TERRAZA, AÑO 3º. 2024													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
1. Ventas kiosco	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
GASTOS	11.979,63	10.976,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	11.679,63	11.680,63	11.680,63	11.679,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	135.558,50
1. Aprovis. y compras	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	38.000,00
2. Sueldos del personal	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	33.600,00
3. S. a cargo de la empresa	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	11.220,00
4. Autónomo	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	3.300,00
5. Seguro de Respons. civil	1.000,00												1.000,00
6. Consumo energético	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	18.800,00
7. Consumo de agua	61,00	58,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	735,00
8. Mantenimiento y reparaciones	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00
9. Servicios contratados (Gestor residuos autorizado...)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	4.800,00
10. Amortización	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	23.143,50
BENEFICIOS NETOS	2.420,38	2.463,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	2.720,38	3.199,38	3.199,38	2.720,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	39.161,50
OTROS GASTOS													3.132,76
11. Fianza Anual kiosco													0,00
12. Canon Anual kiosco													3.132,76
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 3º DE EXPLOTACIÓN. 2024												36.028,74	



Cuadro XI

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN KIOSCO MODULAR Y TERRAZA, AÑO 4º. 2025													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
1. Ventas kiosco	14.400,00	13.440,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	14.400,00	14.880,00	174.720,00
GASTOS	11.979,63	10.976,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	11.679,63	11.680,63	11.680,63	11.679,63	10.980,63	10.979,63	10.980,63	135.558,50
1. Aprovis. y compras	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	38.000,00
2. Sueldos del personal	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	2.800,00	33.600,00
3. S.S. a cargo de la empresa	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	935,00	11.220,00
4. Autónomo	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	275,00	3.300,00
5. Seguro de Respons. civil	1.000,00												1.000,00
6. Consumo energético	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.700,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	18.800,00
7. Consumo de agua	61,00	58,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	62,00	61,00	62,00	61,00	62,00	735,00
8. Mantenimiento y reparaciones	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00
9. Servicios contratados (Gestor derechos autorizados...)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	4.800,00
10. Amortización	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	1.928,63	23.143,50
BENEFICIOS NETOS	2.420,38	2.463,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	2.720,38	3.199,38	3.199,38	2.720,38	3.899,38	3.420,38	3.899,38	39.161,50
OTROS GASTOS													3.132,76
11. Fianza Anual kiosco													0,00
12. Canon Anual kiosco													3.132,76
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 4º DE EXPLOTACIÓN. 2025												36.028,74	



Cuadro XII

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DE UN KIOSCO MODULAR DURANTE EL PERIODO DE AUTORIZACIÓN					
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	TOTAL
INGRESOS	174.720,00	174.720,00	174.720,00	174.720,00	698.880,00
1. Ventas kiosco	174.720,00	174.720,00	174.720,00	174.720,00	698.880,00
GASTOS	135.558,50	135.558,50	135.558,50	135.558,50	542.234,00
1. Aprovisionamientos y compras	38.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	152.000,00
2. Sueldos del personal	33.600,00	33.600,00	33.600,00	33.600,00	134.400,00
3. S.S. a cargo de la empresa	11.220,00	11.220,00	11.220,00	11.220,00	44.880,00
4. Autónomo	3.300,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00	13.200,00
5. Seguro de Responsabilidad civil	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	4.000,00
6. Consumo energético	18.800,00	18.800,00	18.800,00	18.800,00	75.200,00
7. Consumo de agua	735,00	735,00	735,00	735,00	2.940,00
8. Mantenimiento y reparaciones	960,00	960,00	960,00	960,00	3.840,00
9. Servicios contratados (Gestor de residuos autorizado...)	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	19.200,00
10. Amortización	23.143,50	23.143,50	23.143,50	23.143,50	92.574,00
RENTABILIDAD NETA A. IMPUESTOS	39.161,50	39.161,50	39.161,50	39.161,50	156.646,00
OTROS GASTOS	6.132,76	3.132,76	3.132,76	3.132,76	15.531,04
11. Fianza Anual kiosco	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
11. Canon Anual kiosco	3.132,76	3.132,76	3.132,76	3.132,76	12.531,04
RENTABILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS DURANTE LA AUTORIZACIÓN					141.114,96



Cuadro XIII

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN SECTOR DE HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS, AÑO 1º. 2022													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	5.130,00	4.788,00	5.301,00	5.130,00	5.286,00	6.840,00	7.068,00	7.068,00	6.840,00	5.286,00	5.160,00	5.286,00	69.183,00
1. Alquiler de hamacas	3.780,00	3.528,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	5.040,00	5.208,00	5.208,00	5.040,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	50.988,00
2. Alquiler de sombrillas	1.350,00	1.260,00	1.395,00	1.350,00	1.380,00	1.800,00	1.860,00	1.860,00	1.800,00	1.380,00	1.380,00	1.380,00	18.195,00
3. Alquiler de camas balinesas	342,00	319,00	352,00	342,00	349,00	455,00	471,00	471,00	455,00	349,00	349,00	349,00	4.603,00
GASTOS	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	31.285,50
4. Sueldos del personal	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	19.200,00
5. S.S. a cargo de la empresa	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	6.408,00
6. Mantenimiento y reparaciones	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	1.800,00
7. Amortización	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	3.877,50
BENEFICIOS NETOS	2.522,88	2.180,88	2.693,88	2.522,88	2.678,88	4.232,88	4.460,88	4.460,88	4.232,88	2.678,88	2.552,88	2.678,88	37.897,50
OTROS GASTOS													3.936,68
8. Fianza Anual Serv. Hamacas													540,00
9. Canon Anual Serv.Hamacas													3.396,68
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 1º DE EXPLOTACIÓN. 2022												33.960,82	



Cuadro XIV

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN SECTOR DE HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS, AÑO 2º. 2023													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	5.130,00	4.788,00	5.301,00	5.130,00	5.286,00	6.840,00	7.068,00	7.068,00	6.840,00	5.286,00	5.160,00	5.286,00	69.183,00
1. Alquiler de hamacas	3.780,00	3.528,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	5.040,00	5.208,00	5.208,00	5.040,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	50.988,00
2. Alquiler de sombrillas	1.350,00	1.260,00	1.395,00	1.350,00	1.380,00	1.800,00	1.860,00	1.860,00	1.800,00	1.380,00	1.380,00	1.380,00	18.195,00
3. Alquiler de camas balinesas	342,00	319,00	352,00	342,00	349,00	455,00	471,00	471,00	455,00	349,00	349,00	349,00	4.603,00
GASTOS	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	31.285,50								
4. Sueldos del personal	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	19.200,00
5. S. a cargo de la empresa	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	6.408,00
6. Mantenimiento y reparaciones	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	1.800,00
7. Amortización	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	3.877,50
BENEFICIOS NETOS	2.522,88	2.180,88	2.693,88	2.522,88	2.678,88	4.232,88	4.460,88	4.460,88	4.232,88	2.678,88	2.552,88	2.678,88	37.897,50
OTROS GASTOS													3.396,68
8. Fianza Anual Serv. Hamacas													0,00
9. Canon Anual Serv. Hamacas													3.396,68
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 2º DE EXPLOTACIÓN. 2023												34.500,82	



Cuadro XV

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN SECTOR DE HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS, AÑO 3º. 2024													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	5.130,00	4.788,00	5.301,00	5.130,00	5.286,00	6.840,00	7.068,00	7.068,00	6.840,00	5.286,00	5.160,00	5.286,00	69.183,00
1. Alquiler de hamacas	3.780,00	3.528,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	5.040,00	5.208,00	5.208,00	5.040,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	50.988,00
2. Alquiler de sombrillas	1.350,00	1.260,00	1.395,00	1.350,00	1.380,00	1.800,00	1.860,00	1.860,00	1.800,00	1.380,00	1.380,00	1.380,00	18.195,00
3. Alquiler de camas balinesas	342,00	319,00	352,00	342,00	349,00	455,00	471,00	471,00	455,00	349,00	349,00	349,00	4.603,00
GASTOS	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	2.607,13	31.285,50
4. Sueldos del personal	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	19.200,00
5. S. a cargo de la empresa	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	6.408,00
6. Mantenimiento y reparaciones	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	1.800,00
7. Amortización	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	3.877,50
BENEFICIOS NETOS	2.522,88	2.180,88	2.693,88	2.522,88	2.678,88	4.232,88	4.460,88	4.460,88	4.232,88	2.678,88	2.552,88	2.678,88	37.897,50
OTROS GASTOS													3.396,68
8. Fianza Anual Serv. Hamacas													0,00
9. Canon Anual Serv. Hamacas													3.396,68
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 3º DE EXPLOTACIÓN. 2024												34.500,82	



Cuadro XVI

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN SECTOR DE HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS, AÑO 4º, 2025													
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
INGRESOS	5.130,00	4.788,00	5.301,00	5.130,00	5.286,00	6.840,00	7.068,00	7.068,00	6.840,00	5.286,00	5.160,00	5.286,00	69.183,00
1. Alquiler de hamacas	3.780,00	3.528,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	5.040,00	5.208,00	5.208,00	5.040,00	3.906,00	3.780,00	3.906,00	50.988,00
2. Alquiler de sombrillas	1.350,00	1.260,00	1.395,00	1.350,00	1.380,00	1.800,00	1.860,00	1.860,00	1.800,00	1.380,00	1.380,00	1.380,00	18.195,00
3. Alquiler de camas balinesas	342,00	319,00	352,00	342,00	349,00	455,00	471,00	471,00	455,00	349,00	349,00	349,00	4.603,00
GASTOS	2.607,13	31.285,50											
4. Sueldos del personal	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00	19.200,00
5. S. s. a cargo de la empresa	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	534,00	6.408,00
6. Mantenimiento y reparaciones	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	1.800,00
7. Amortización	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	323,13	3.877,50
BENEFICIOS NETOS	2.522,88	2.180,88	2.693,88	2.522,88	2.678,88	4.232,88	4.460,88	4.460,88	4.232,88	2.678,88	2.552,88	2.678,88	37.897,50
OTROS GASTOS													3.396,68
8. Fianza Anual Serv. Hamacas													0,00
9. Canon Anual Serv. Hamacas													3.396,68
TOTAL DE BENEFICIOS NETOS AÑO 4º DE EXPLOTACIÓN. 2025												34.500,82	

Cuadro XVII

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DE UN SECTOR DE HAMACAS, CAMAS BALINESAS Y SOMBRILLAS DURANTE EL PERIODO DE AUTORIZACIÓN					
BALANCE DE GASTO E INGRESOS	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	TOTAL
INGRESOS	73.786,00	73.786,00	73.786,00	73.786,00	295.144,00
1. Alquiler de hamacas	50.988,00	50.988,00	50.988,00	50.988,00	203.952,00
2. Alquiler de sombrillas	18.195,00	18.195,00	18.195,00	18.195,00	72.780,00
3. Alquiler de camas balinesas	4.603,00	4.603,00	4.603,00	4.603,00	18.412,00
GASTOS	31.285,50	31.285,50	31.285,50	31.285,50	125.142,00
4. Sueldos del personal	19.200,00	19.200,00	19.200,00	19.200,00	76.800,00
5. S.S. a cargo de la empresa	6.408,00	6.408,00	6.408,00	6.408,00	25.632,00
6. Mantenimiento y reparaciones	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	7.200,00
7. Amortización	3.877,50	3.877,50	3.877,50	3.877,50	15.510,00
RENTABILIDAD NETA A. IMPUESTOS	42.500,50	42.500,50	42.500,50	42.500,50	170.002,00
OTROS GASTOS	3.936,68	3.396,68	3.396,68	3.396,68	14.126,72
8. Fianza Anual Serv. Hamacas	540,00	0,00	0,00	0,00	540,00
9. Canon Anual Servicio Hamacas	3.396,68	3.396,68	3.396,68	3.396,68	13.586,72
RENTABILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS DURANTE LA AUTORIZACIÓN					155.875,28

Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos

Conforme con los cálculos efectuados, la suma de las rentabilidades netas obtenidas, (antes de impuestos), de la explotación de cada lote, (compuesto por un quiosco y su terraza más la explotación del sector anexo de hamacas, camas balinesas y sombrillas), para el conjunto de los 4 años, asciende al importe de 332.26,44 €.

Conforme con esta cifra, la rentabilidad neta antes de impuestos del conjunto de los servicios de playa de Las Teresitas, que comprende 8 lotes y 4 años, asciende a 2.657.011,52 €.

Cuadro XVIII

RENTABILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	
Rentabilidad neta de un kiosco modular por los 4 años	141.114,96
Rentabilidad neta de un sector de hamacas, camas balinesas y sombrillas por los 4 años	155.875,28
RENTABILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS POR LOTE POR LOS 4 AÑOS	296.990,24
RENTABILIDAD NETA TOTAL ANTES DE IMPUESTOS POR EL CONJUNTO DE LOS 8 LOTES Y POR LOS 4 AÑOS.	2.375.921,92

Este estudio económico financiero tiene carácter meramente estimativo, dada la cantidad de variables que pueden influir en el desarrollo de gestión tanto de los establecimientos de comidas y bebidas con de la explotación de los servicios de hamacas y sombrillas. Dependerá de la gestión del adjudicatario y su modelo de explotación el hecho de que los costes e ingresos varíen en función de cómo se desarrolle su actividad.

En Santa Cruz de Tenerife, noviembre de 2021.

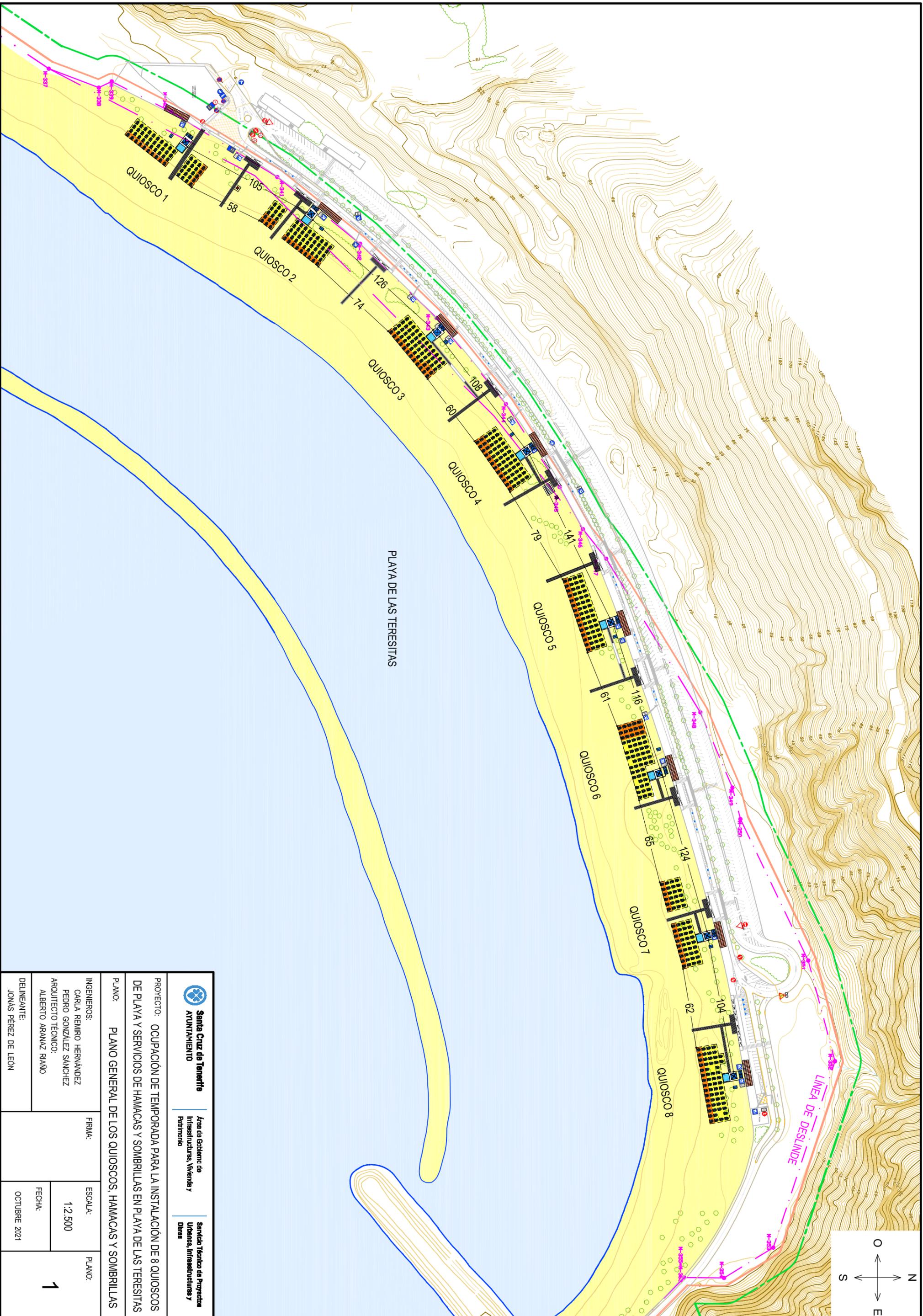


PLANOS

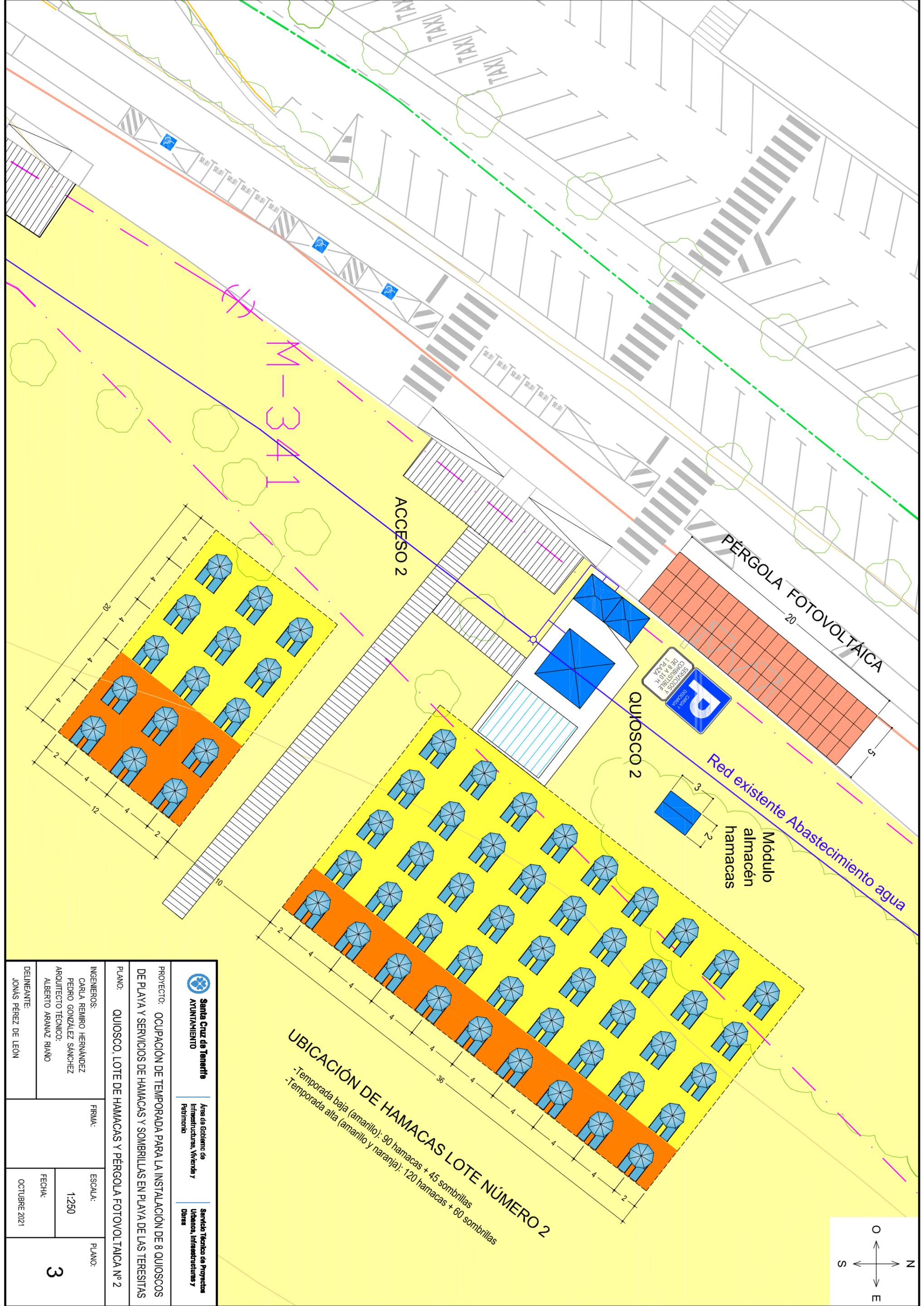


ÍNDICE

- Plano 1. Plano General de quioscos, hamacas y sombrillas.
- Plano 2. Instalación quiosco nº1
- Plano 3. Instalación quiosco nº2
- Plano 4. Instalación quiosco nº3
- Plano 5. Instalación quiosco nº4
- Plano 6. Instalación quiosco nº5
- Plano 7. Instalación quiosco nº6
- Plano 8. Instalación quiosco nº7
- Plano 9. Instalación quiosco nº8
- Plano 10. Planta distribución y alzado de quioscos.
- Plano 11. Planta general y detalle de pérgola fotovoltaica.



 Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio		Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras	
PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS					
PLANO: PLANO GENERAL DE LOS QUIOSCOS, HAMACAS Y SOMBRILLAS					
INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNANDEZ PEDRO GONZALEZ SANCHEZ ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANAZ RIANO		FIRMA:		ESCALA: 1:2.500	
DELINEANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN		FECHA: OCTUBRE 2021		PLANO: 1	

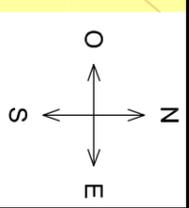


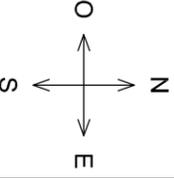
Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio		Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras	
PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS					
PLANO: QUIOSCO, LOTE DE HAMACAS Y PÉRGOLA FOTOVOLTAICA Nº 2					
INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNANDEZ PEDRO GONZALEZ SANCHEZ ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANAZ RIANO		FIRMA:		ESCALA: 1:250	
DELINEANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN		FECHA: OCTUBRE 2021		PLANO: 3	

UBICACIÓN DE HAMACAS LOTE NÚMERO 2

- Temporada baja (amarillo): 90 hamacas + 45 sombrillas

- Temporada alta (amarillo y naranja): 120 hamacas + 60 sombrillas





345
TORRE DE VIGILANCIA
POLICÍA LOCAL

PUESTO DE
POLICÍA LOCAL

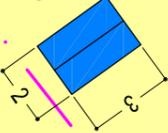
PÉRGOLA FOTOVOLTAICA
20

Red existente Abastecimiento de agua

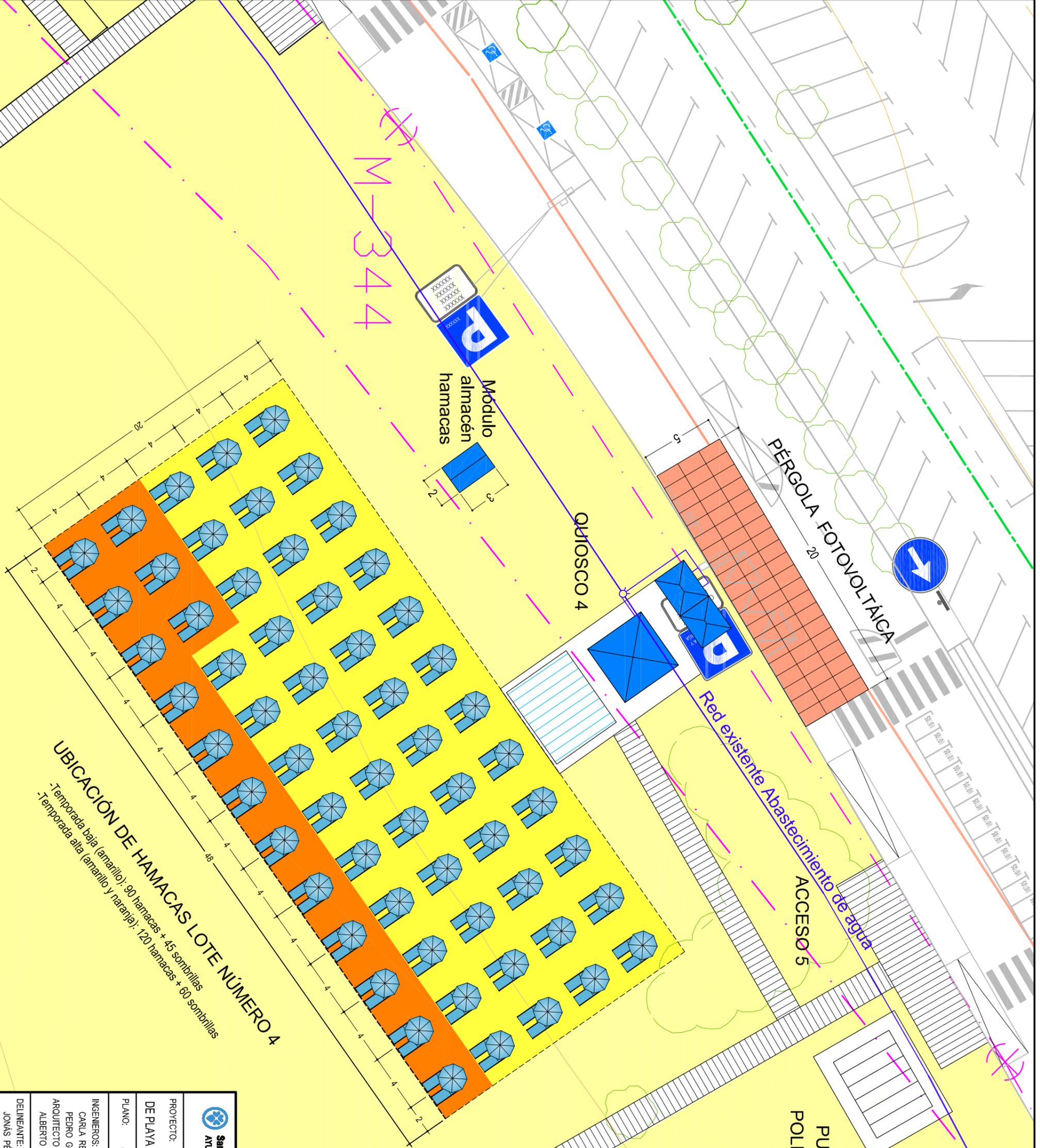
ACCESO 5

QUIOSCO 4

Modulo
almacén
hamacas

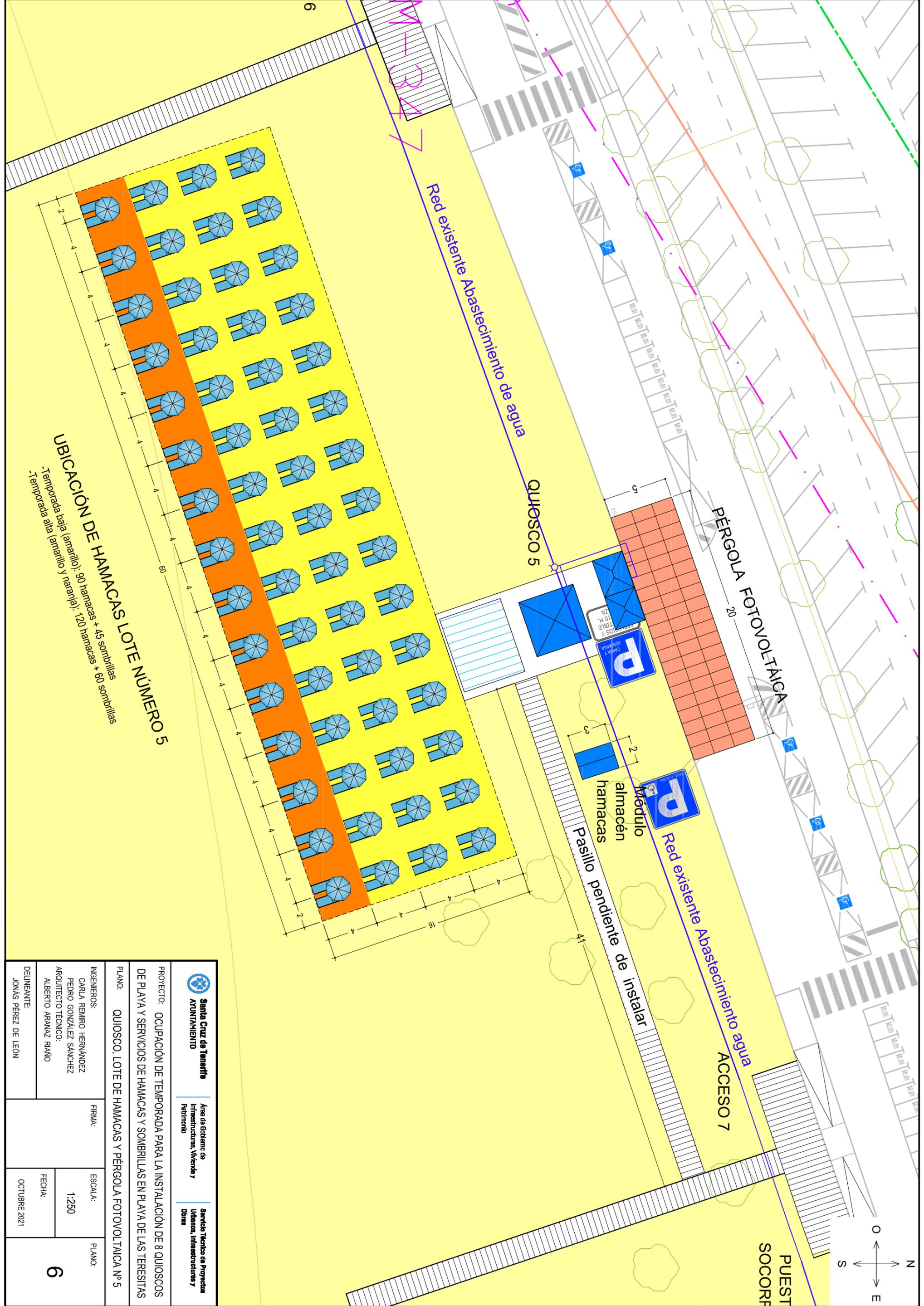


344



UBICACIÓN DE HAMACAS LOTE NÚMERO 4
-Temporada baja (amarillo): 90 hamacas + 45 sombrillas
-Temporada alta (amarillo y naranja): 120 hamacas + 60 sombrillas

		Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio		Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras	
PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS					
PLANO: QUIOSCO, LOTE DE HAMACAS Y PÉRGOLA FOTOVOLTAICA Nº 4					
INGENIEROS:		FIRMA:		ESCALA:	
CARLA REMIRO HERNANDEZ				1:250	
PEDRO GONZALEZ SANCHEZ					
ARQUITECTO TÉCNICO:		FECHA:		PLANO:	
ALBERTO ARANAZ RIANO		OCTUBRE 2021		5	
DELINANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN					

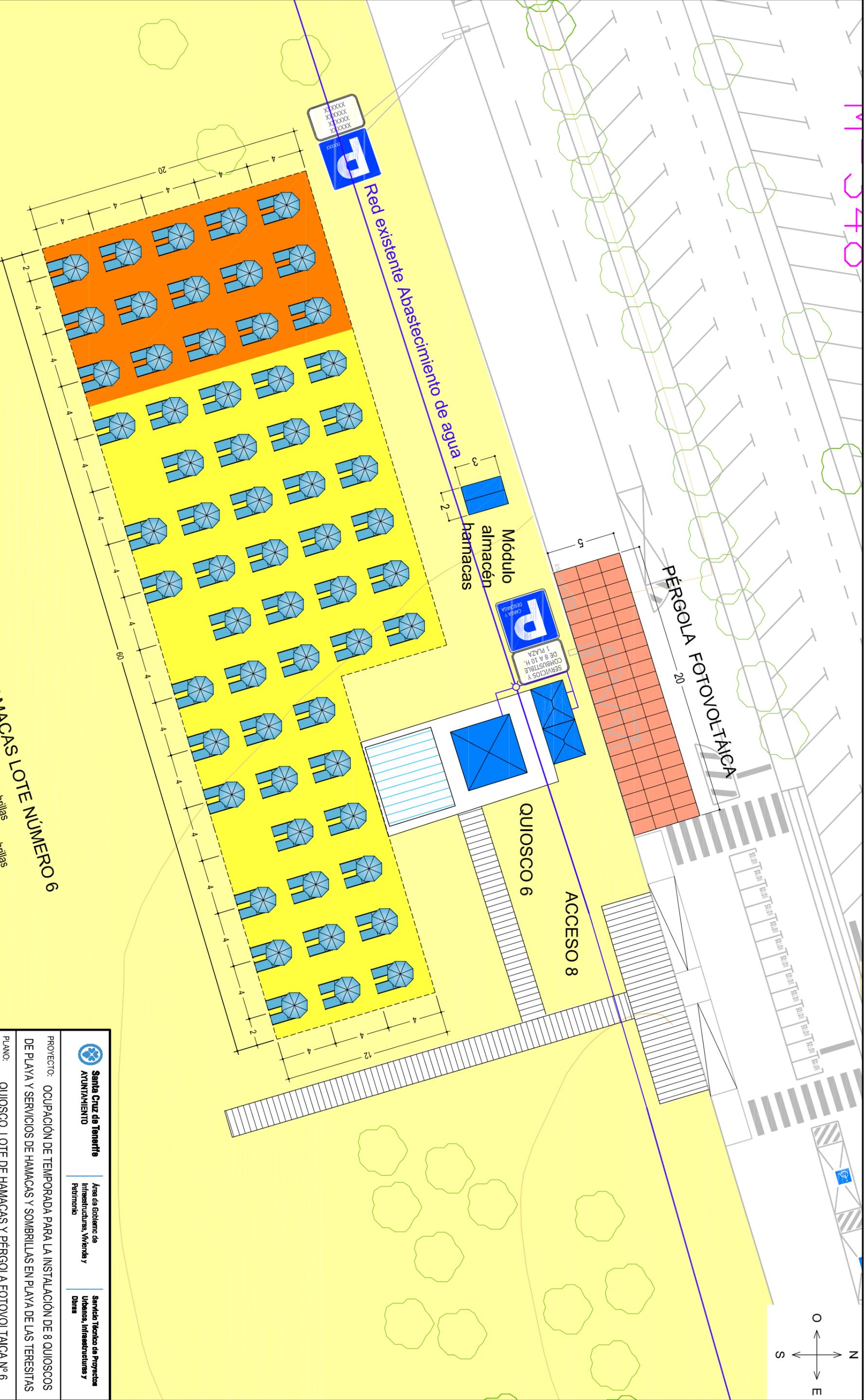
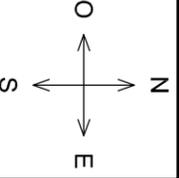


UBICACIÓN DE HAMACAS LOTE NÚMERO 5

- Temporada baja (amarillo): 80 hamacas + 45 sombrillas
 - Temporada alta (naranja): 120 hamacas + 60 sombrillas

<p>Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO</p>		<p>Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio</p>		<p>Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras</p>	
<p>PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS</p>					
<p>PLANO: QUIOSCO, LOTE DE HAMACAS Y PÉRGOLA FOTOVOLTAICA Nº 5</p>		<p>INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNANDEZ PEDRO GONZALEZ SANCHEZ</p>		<p>ESCALA: 1:250</p>	
<p>ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANAZ RIANO</p>		<p>FECHA: OCTUBRE 2021</p>		<p>PLANO: 6</p>	
<p>DELINEANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN</p>					

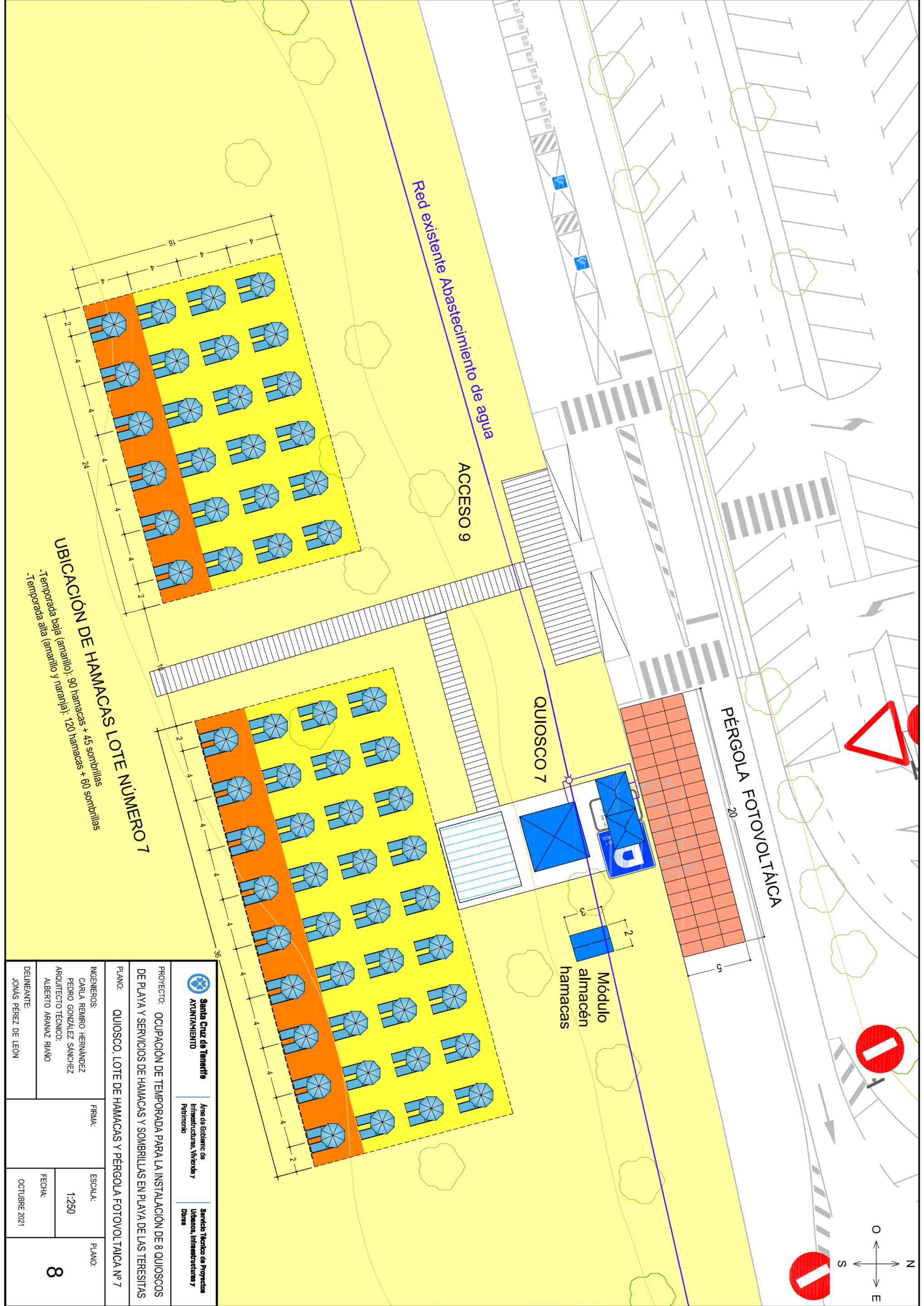
M 340



UBICACIÓN DE HAMACAS LOTE NÚMERO 6

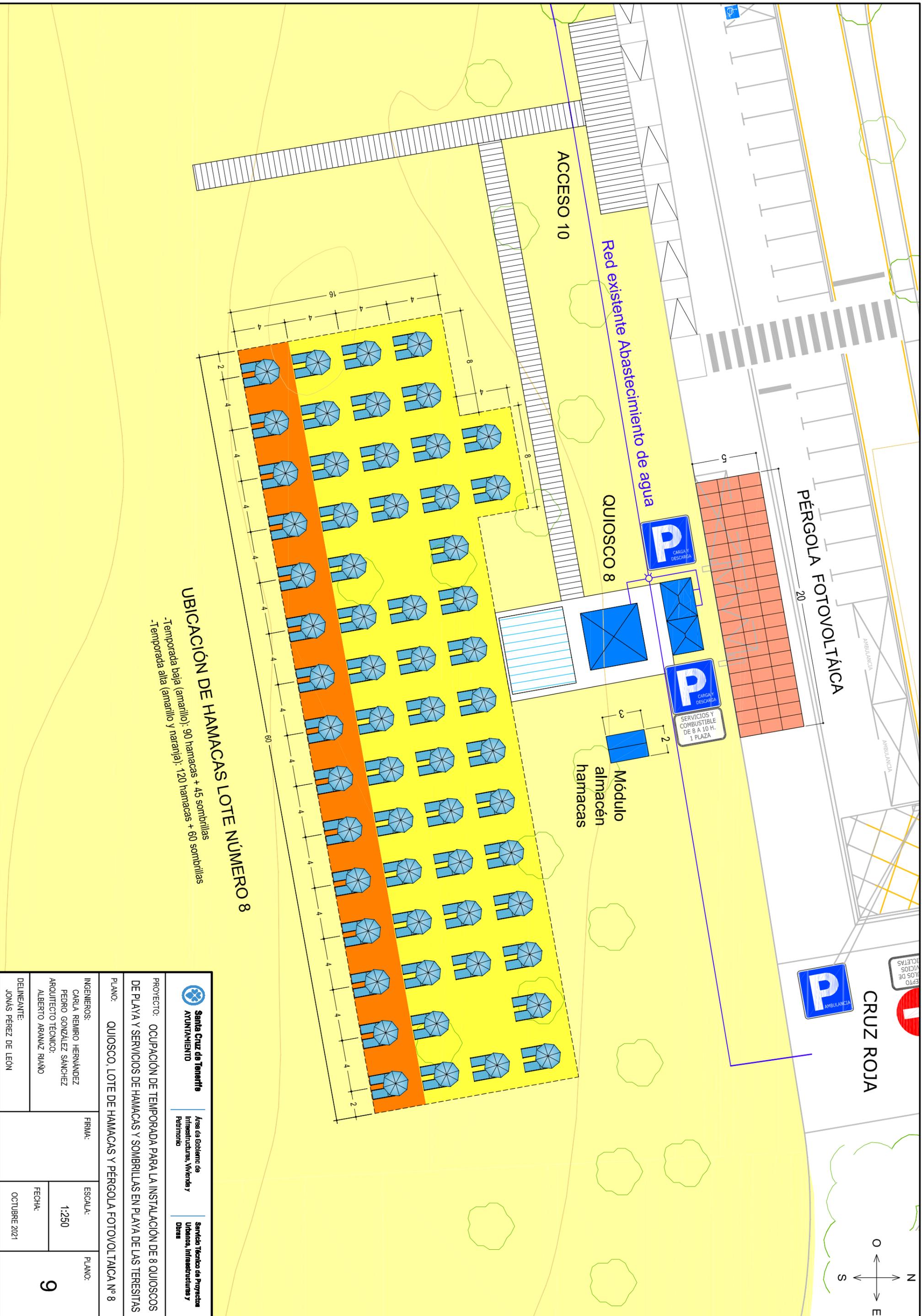
- Temporada baja (tamambo): 90 hamacas + 45 sombrillas
- Temporada alta (aturamo) y nateramo: 120 hamacas + 60 sombrillas

Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio		Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras	
PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS					
PLANO: QUIOSCO, LOTE DE HAMACAS Y PÉRGOLA FOTOVOLTAICA Nº 6					
INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNANDEZ PEDRO GONZALEZ SANCHEZ ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANAZ RIANO		FIRMA:		ESCALA: 1:250	
DELINEANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN		FECHA: OCTUBRE 2021		PLANO: 7	



UBICACIÓN DE HAMACAS LOTE NÚMERO 7
 - Temporada baja (amarillo): 90 hamacas + 45 sombrillas
 - Temporada alta (amarillo y naranja): 120 hamacas + 60 sombrillas

Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio		Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras	
PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS			PLANO: QUIOSCO, LOTE DE HAMACAS Y PÉRGOLA FOTOVOLTAICA Nº 7		
INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNÁNDEZ PEDRO GONZÁLEZ SÁNCHEZ ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANÁZ RIANO		FIRMA:		ESCALA: 1:250	
DELINEANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN		FECHA: OCTUBRE 2021		PLANO: 8	



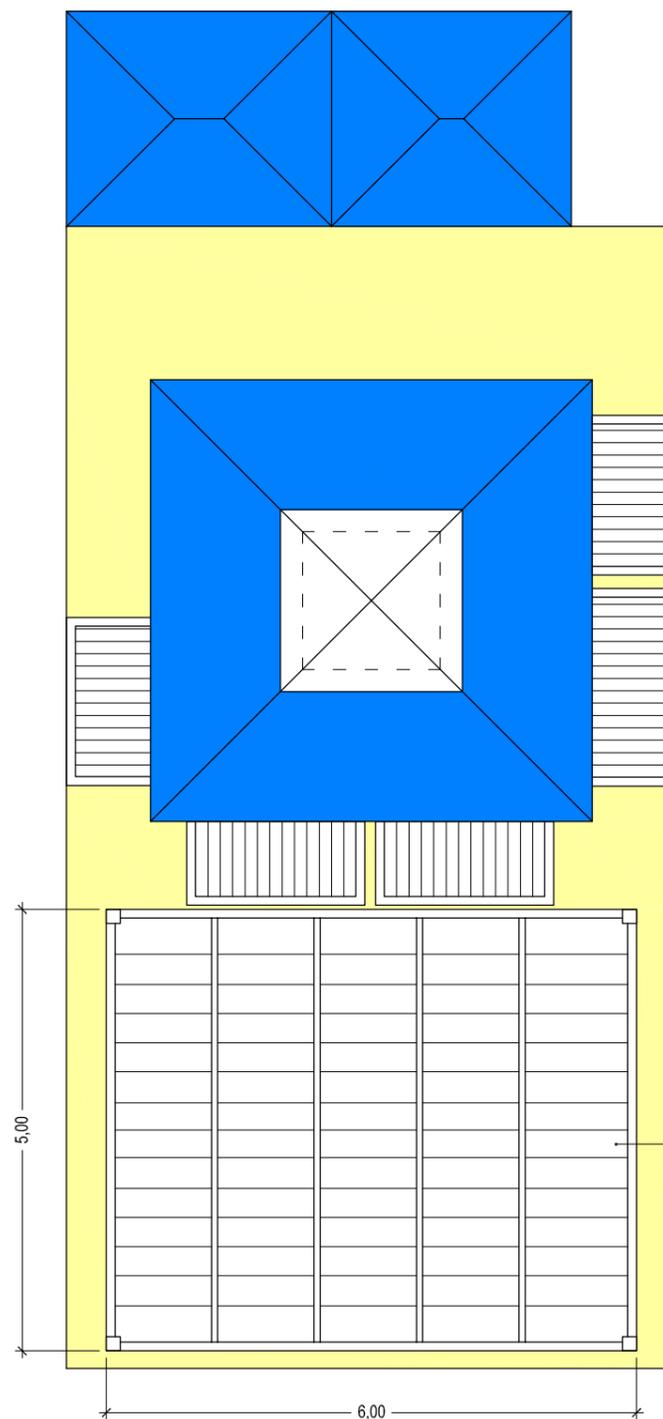
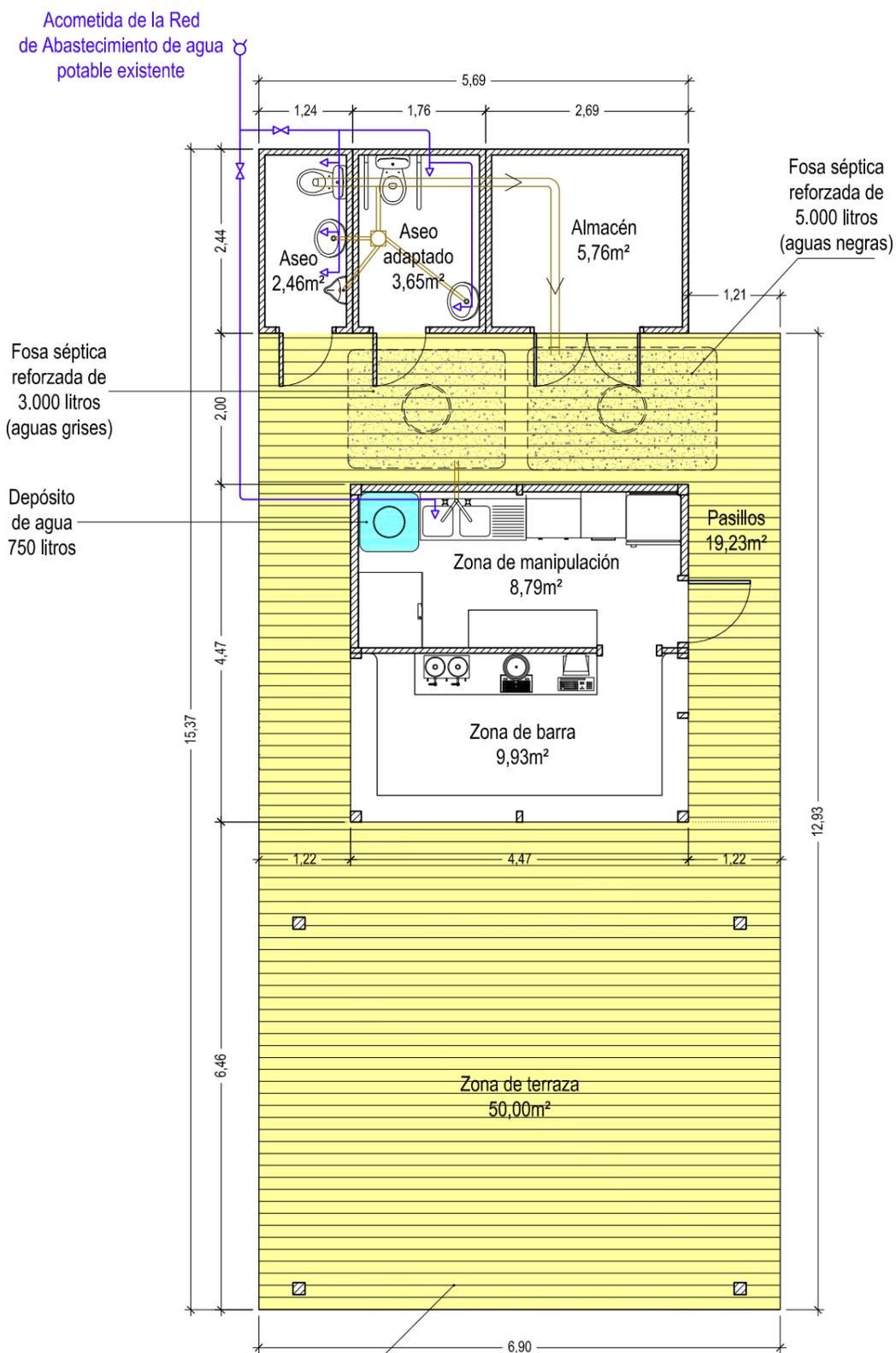
UBICACIÓN DE HAMACAS LOTE NÚMERO 8

- Temporada baja (amarillo): 90 hamacas + 45 sombrillas
 - Temporada alta (naranja): 120 hamacas + 60 sombrillas

PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS					
PLANO: QUIOSCO, LOTE DE HAMACAS Y PÉRGOLA FOTOVOLTAICA Nº 8					
INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNANDEZ PEDRO GONZALEZ SANCHEZ ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANAZ RIANO		FIRMA:		ESCALA: 1:250	
DELINANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN		FECHA: OCTUBRE 2021		PLANO: 9	

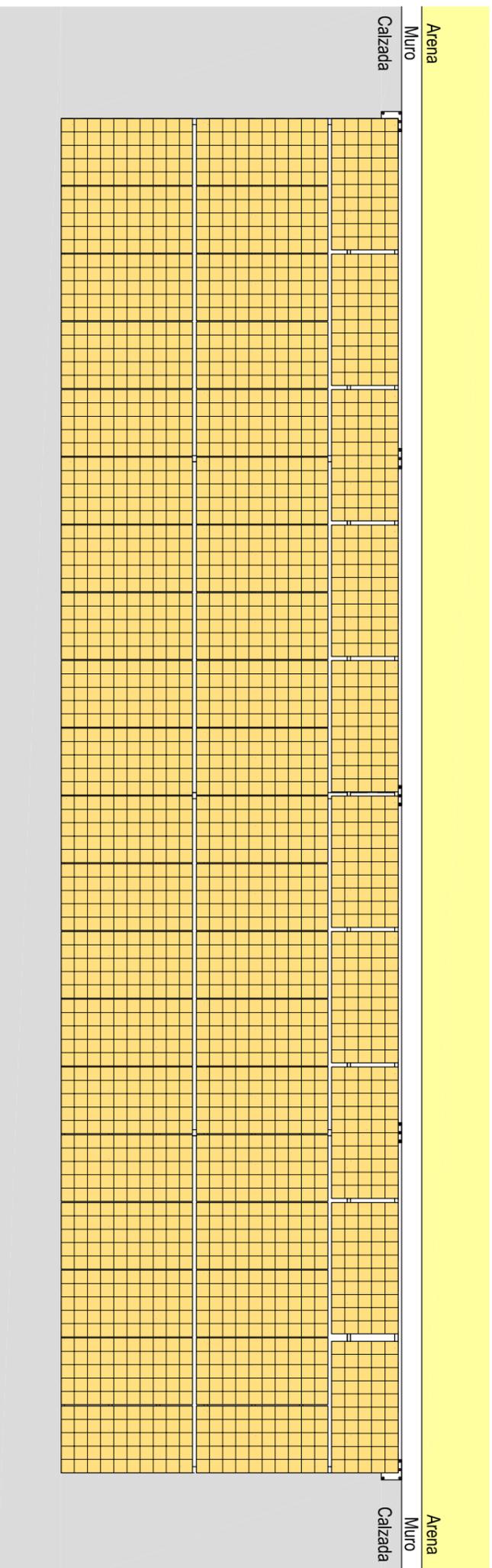


Sistema de anclaje mediante estribos de acero galvanizado (sin cimentación).

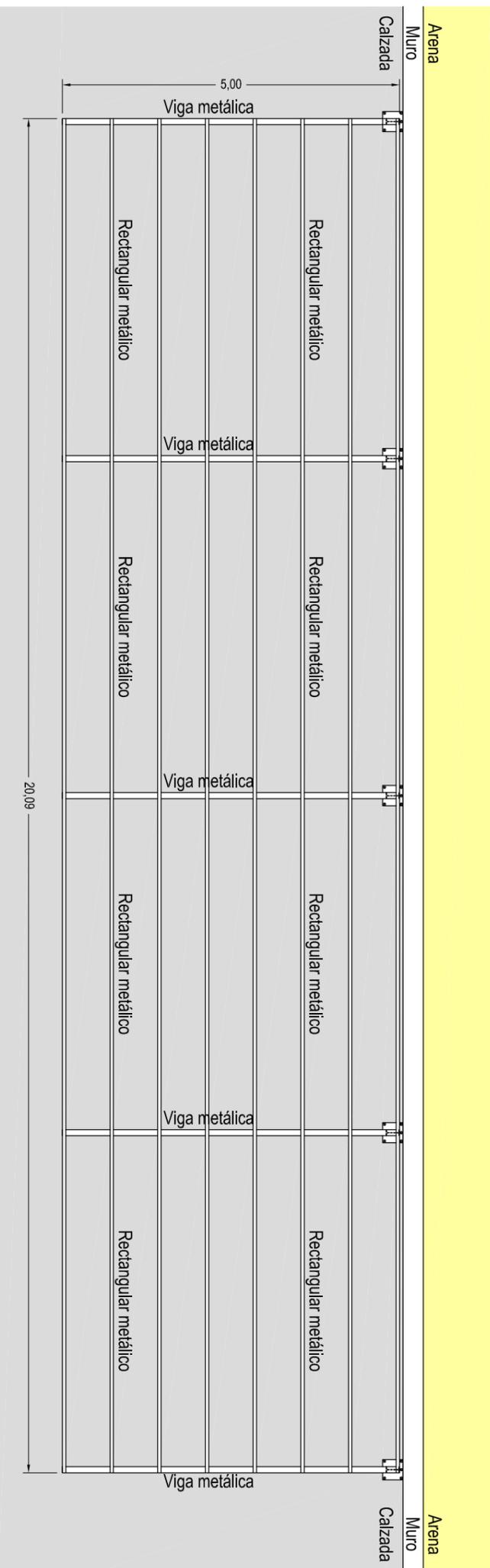


Santa Cruz de Tenerife AYUNTAMIENTO		Área de Gobierno de Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio	Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras
PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS			
PLANO: PLANTA GENERAL, PLANTA DE CUBIERTA Y ALZADO LATERAL DEL QUIOSCO			
INGENIEROS: CARLA REMIRO HERNÁNDEZ PEDRO GONZÁLEZ SÁNCHEZ ARQUITECTO TÉCNICO: ALBERTO ARANAZ RIAÑO	FIRMA:	ESCALA: 1:80	PLANO: 10
DELINEANTE: JONÁS PÉREZ DE LEÓN		FECHA: OCTUBRE 2021	

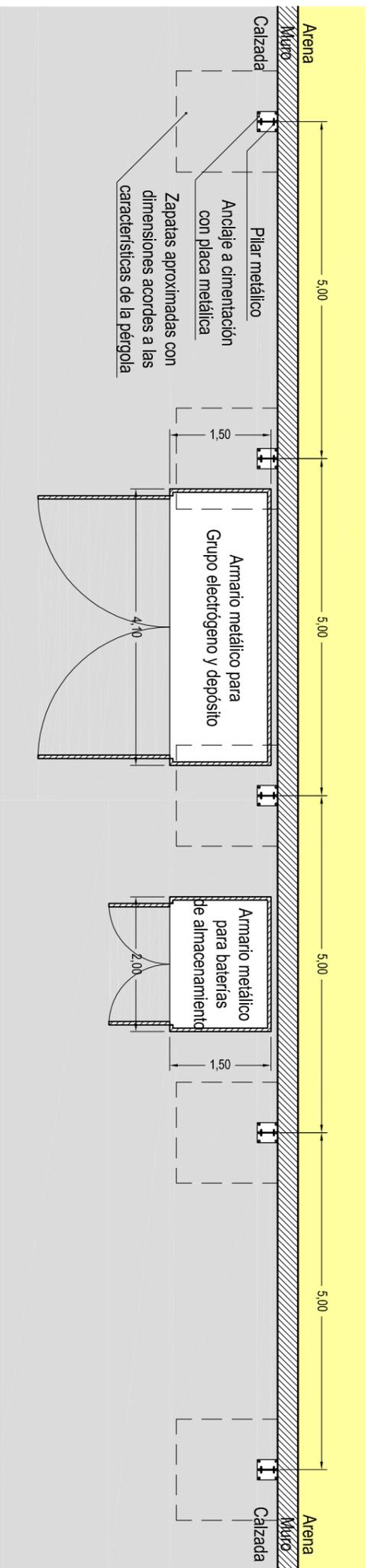
PLANTA DE CUBIERTA CON LOS PANELES FOTOVOLTAICOS



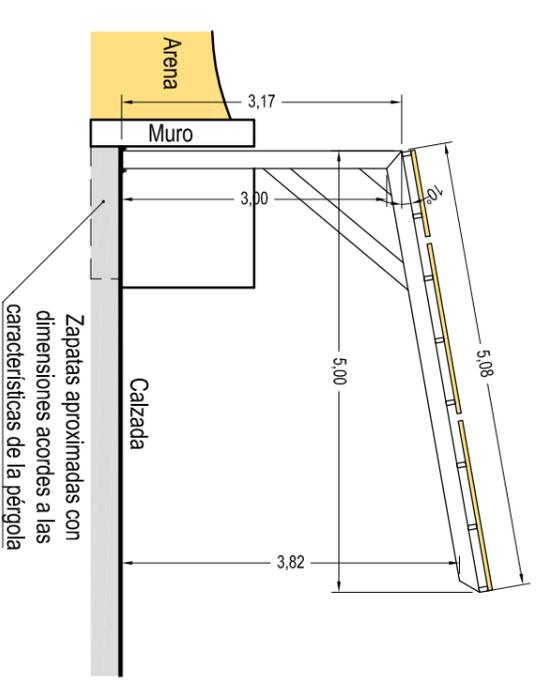
ESTRUCTURA DE LA PÉRGOLA



PLANTA DE CIMENTACIÓN, PILARES METÁLICOS Y ARMARIOS DE INSTALACIONES



ALZADO LATERAL



Santa Cruz de Tenorio
AYUNTAMIENTO

Área de Gobierno de
Infraestructuras, Vivienda y
Patrimonio

Servicio Técnico de Proyectos
Urbanos, Infraestructuras y
Obras

PROYECTO: OCUPACIÓN DE TEMPORADA PARA LA INSTALACIÓN DE 8 QUIJOSCOS DE PLAYA Y SERVICIOS DE HAMACAS Y SOMBRILLAS EN PLAYA DE LAS TERESITAS

PLANO: PLANTA GENERAL Y PLANTA DE CUBIERTA DE LA PÉRGOLA FOTOVOLTAICA

INGENIEROS:

FIRMA:

ESCALA:

PLANO:

CARLA REMIRO HERNANDEZ
PEDRO GONZALEZ SANCHEZ

1:80

FECHA:

ARQUITECTO TÉCNICO:
ALBERTO ARANAZ RIANO

OCTUBRE 2021

11

DELINEANTE:
JONÁS PÉREZ DE LEÓN