

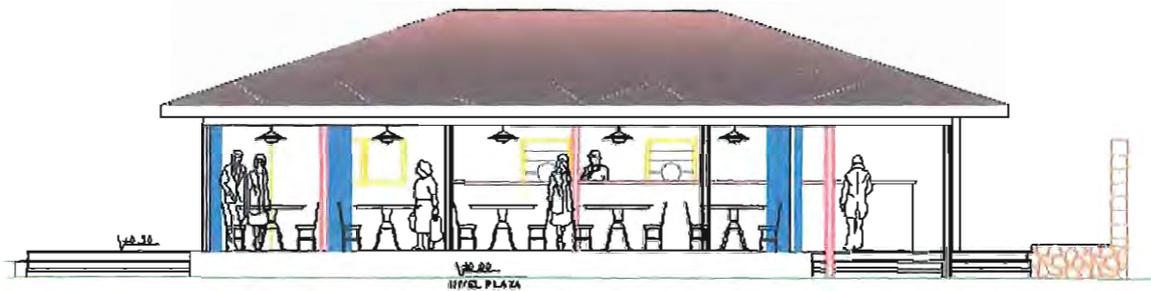
MEMORIA

PROYECTO BÁSICO DE KIOSCO - BAR

PROMOTOR: D. JOSEP MARÍ TORRES

ARQUITECTO: D. JOSEP FERRER LLANERAS

KIOSCO BAR



ÍNDICE DOCUMENTOS.

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Objeto.	4
2. Promotor.	4
3. Ubicación.	4
4. Programa.	4
5. Solución adoptada.	4
6. Memoria básica constructiva y de materiales.	7
7. Artículo 138 de la Ley del Suelo.	8
8. Presupuesto.	9
9. Presupuesto de obra resumido por capítulos.	10

DOCUMENTO II. ANEJOS.

A.1. Saneamiento.	12
A.2. Programación de los trabajos.	13
A.3. Art. 85 del R.L.C.	14
A.4. Art. 87 del R.L.C.	15
A.5. Art. 88 del R.L.C.	16
A.6. Art 89 del R.L.C.	17
A.7. Art. 96 del R.L.C.	18
A.8. Justificación cumplimiento del D.2/1992, de 16 de enero, por el que se regula la oferta turística complementaria de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y de la orden, de 6 de julio de 1992, que lo desarrolla.	19
A.9. Justificación del cumplimiento de la NBE CPI 96 de condiciones de protección contra incendios.	21
A.10. Justificación del cumplimiento del D. 20/2003, de 28 de febrero, para la supresión de barreras arquitectónicas.	22
A.11. Cumplimiento del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero. Infraestructuras telecomunicaciones.	23
A.12. Cumplimiento de la norma básica NBE CA 88.	24
A.13. Cumplimiento de la norma básica NBE CT 79.	25
A.14. Justificación del cumplimiento del Decreto 145/97 de Habitabilidad.	26

DOCUMENTO III. LISTADO DE PLANOS. 28

DOCUMENTO IV. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. 29

DOCUMENTO V. PRESUPUESTO ESTIMADO. 30

DOCUMENTO VI. ANEXO. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

DOCUMENTO I. MEMORIA.

josep ferrer llauras. estudio de arquitectura.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- OBJETO

El objeto de esta documentación, que consta de parte gráfica(planos) y parte escrita (memoria) y se constituye en conjunto como proyecto básico, es obtener la concesión para establecimiento expendedor de comidas y bebidas al servicio de la playa , que para abreviar se denomina kiosco – bar, al amparo de lo dispuesto en el art. 65 del Reglamento de la Ley de Costas (R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre).

2.- PROMOTOR

Promueve la construcción D. JOSEP MARI TORRES, con domicilio en Can Vicent den Pep Mari , en San Carlos y provisto de D.N.I. nº 41.446.702-N.

3.- UBICACIÓN

El Kiosko-bar se instalará en la zona de dominio público marítimo terrestre, en la que no existen condiciones urbanísticas de aplicación derivadas del planeamiento municipal.

4.- PROGRAMA

El programa que la propiedad presenta consiste en concebir una edificación sencilla pero versátil que, respondiendo a los condicionantes de la Ley de Costas y su Reglamento, sea apta para dispensar servicios de calidad a los usuarios de la playa.

Deberá disponer de: cocina, dependencias anexas, dependencias de personal, aseos para usuarios del kiosko-bar y de la playa, ducha exterior, terraza.

5.- SOLUCIÓN ADOPTADA

En función de todo lo anterior y, especialmente, de lo que dispone el art. 65.1 a) de la Ley de Costas se llega a la siguiente solución de proyecto:

- el establecimiento se sitúa en la misma posición que ocupa en la actualidad otro similar de carácter desmontable.
- responde a una concepción simple en planta rectangular que alberga un volumen permanentemente cerrado y otro cuyo cerramiento puede ser manejado a voluntad de los gestores del establecimiento en función de las circunstancias meteorológicas.
- un tercer elemento rectangular frontal se constituye en espacio permanentemente abierto destinado a terraza cubierta.
- dadas las fluctuaciones no controlables del nivel de arena de la playa y, para un mejor aislamiento, se plantea todo el establecimiento, incluida su terraza y las zonas de circulación y acceso, a 50 cms. por encima del nivel teórico estable de la arena.
- se plantea, además, la formación de una planta sótano, que coincide en superficie con la planta baja cerrada y su acera posterior, disponiéndose en ésta los registros de los aljibes y depósitos.

Esta planta se destina a depósitos de agua y a pozo de bombeo del saneamiento hacia el alcantarillado.

Se prevén dos depósitos de agua distintos para albergar agua pluvial y para contener agua de red.

La primera será utilizada en máquinas como cafetera, lavavajillas, cubiteras, etc. mientras la de red alimentará los aseos, las duchas y la pileta de la cocina.

- la planta baja permanentemente cerrada tiene acceso de personal y de mercancías por la fachada posterior.

Está dividida en dos partes prácticamente iguales de manera que, aproximadamente la mitad izquierda de ella está ocupada por la cocina, mientras la otra mitad alberga un almacén, aseos y vestuarios de personal y aseos de uso público que darán servicio simultáneamente a los usuarios del establecimiento y a los de la playa.

Incluyen un aseo adaptado para personas discapacitadas.

Frente a sus puertas, a una distancia razonable, se ubican las dos duchas.

En la parte frontal se sitúa la barra de bar.

- en cuanto a accesos, si bien los 50 cms. de desnivel entre la arena y la tarima de base no son obstáculo para una persona en buenas condiciones físicas, se prevén dos accesos laterales mediante tres peldaños para alcanzar la terraza o los aseos.

Además se ubican un acceso por rampa enfrentado a las dos puertas posteriores y una pequeña rampa que facilite el acceso de carretillas con mercancías o con las botellas de gas butano.

Se prevé asimismo una rampa para personas discapacitadas con enlace con la pasarela de madera instalada por la Demarcación de Costas.

- el acceso general se producirá por la banda de 6.00 m que constituye la zona de servidumbre de tránsito.

De ellos, 3.00 m. serán un acceso peatonal y para vehículos de mercancías así como para vehículos de emergencia y se ajardinarán los 3.00 m. restantes tal como se aprecia en el correspondiente plano.

- al menos un miembro del personal estará en posesión de la titulación y capacitación necesaria para ofrecer primeros auxilios a quienes pudiesen requerirlos.

En lo referente a la imagen global del establecimiento se parte de la formación de una cubierta única de planta rectangular a cuatro aguas que confiere un carácter unitario al volumen cambiante en función de los cerramientos vidriados, que se situará debajo de ella. Será a base de madera laminada con cubrición mediante panel sandwich acabado en madera por ambas caras con el correspondiente tratamiento superficial y sellado de juntas en la exterior.

Los paramentos verticales se prevén revocados y pintados en color ocre – arena.

Completará la imagen general el entarimado de madera ya mencionado.

6.- MEMORIA BÁSICA CONSTRUCTIVA Y DE MATERIALES.-

La nueva construcción se ejecutará con cimentación por zapatas aisladas de hormigón, muros del mismo material en sótano, pilares metálicos de sección circular macizados con dicho material y estructura general de madera laminada con cubrición mediante panel sandwich.

Los muros de cerramiento se construirán con bloque hueco de hormigón de 15 x 20 x 40 cm con los macizados correspondientes, con un techo propio horizontal para esta zona fija a base de viguetas de madera aserrada y paneles sandwich de madera.

En el interior de la zona cerrada – cocina, almacén, aseos – se usará pavimento de gres y alicatados del mismo material con las correspondientes escocias y medias cañas en la cocina. Serán de color claro o blanco.

Se revocarán los muros y particiones con mortero de arena y cemento y, donde sea necesario, se utilizará falso techo de placa de escayola.

Las instalaciones serán las propias de este tipo de establecimiento con polipropileno para las de suministro de agua y PVC para el saneamiento.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de color blanco.

La carpintería de paso será de madera de iroko.

El cierre vidriado se formará mediante vidrio templado sobre guía inferior oculta mediante sistema de hojas independientes correderas y abatibles en puntos determinados de su recorrido previamente elegidos.

La plataforma general exterior a la zona cerrada será a base de entarimado de madera previamente tratada para el uso y la situación de exposición y agresión en la que se hallará.

La grifería será cromada, de alta calidad para evitar su corrosión, usándose en cocina las piezas especiales que cumplan lo prescrito en las disposiciones específicas sanitarias.

Las zonas revocadas se pintarán en color ocre-arena.

No se entra en esta memoria esquemática en la definición exhaustiva del aparillaje de cocina ni en los materiales definitivos que configuren la decoración y el amueblamiento del establecimiento.

7.- ARTICULO 138 DE LA LEY DEL SUELO

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

8.- PRESUPUESTO.

El presupuesto asciende a la cantidad de **CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS. (113.240,04.- €)**

Fdo. Josep Ferrer Llaneras.
Arquitecto urbanista.



9.- PRESUPUESTO DE OBRA RESUMIDO POR CAPITULOS.

MOVIMIENTOS DE TIERRAS	2.285,80.-
CIMENTACIONES Y SOLERAS	4.822,70.-
SANEAMIENTO	2.087,75.-
ESTRUCTURAS HORMIGÓN ARMADO Y METÁL.	12.039,27.-
CUBIERTAS	20.893,56.-
ALBAÑILERÍA	3.874,53.-
ALBAÑILERÍA(VARIOS)	3.656,78.-
CARPINTERIA EXTERIOR	12.581,80.-
CARPINTERÍA INTERIOR	3.257,00.-
CERRAJERÍA	413,03.-
INSTAL. ELÉCTRICAS	5.716,09.-
FONTANERÍA Y SANITARIOS	4.776,72.-
REVOCOS Y ENLUCIDOS	7.971,10.-
ALICATADOS Y CHAPADOS	2.286,58.-
PAVIMENTOS	8.574,88.-
PINTURAS	1.128,98.-
VARIOS	13.959,60.-
CONTROL DE CALIDAD	807,37.-
SEGURIDAD Y SALUD	2.106,50.-
TOTAL	113.240,04.- EUROS

Fdo. Josep Ferrer Llaneras
Arquitecto Urbanista.



DOCUMENTO II. ANEJOS.

ANEJO 1.-

SANEAMIENTO.-

En el plano nº 2 se especifica el pozo de conexión al alcantarillado público más cercano a la construcción que se pretende ejecutar.

Desde ésta , mediante bombeo dada la pendiente adversa a superar, serán conducidas las aguas residuales hasta aquél.

Para ello, en planta sótano se ha previsto un depósito de acumulación de las mismas de manera que dos bombas de uso alternativo garanticen su evacuación.

ANEJO 2.

PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS.-

La ejecución del kiosco-bar se llevará a cabo durante la temporada invernal.

Dada su complejidad técnica y constructiva y su reducido tamaño se estima que se desarrollarán las obras en un plazo máximo de cuatro meses.

Se prevé su comienzo a primeros del mes de noviembre y su finalización a mediados del mes de marzo incluyendo un cierto paro en la actividad constructiva en las fechas de Navidad y Fin de Año.

En cualquier caso, la duración de la inactividad turística por baja temporada es superior a las necesidades de tiempo para la construcción de la nueva instalación permanente por lo que no es posible que la playa quede sin servicio por eliminación de la actual instalación provisional sin que hubiese entrado en servicio la instalación proyectada.

ANEJO 3.

ARTÍCULO 85 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE COSTAS.-

En el presente proyecto básico se fijan las características de las instalaciones y obras a desarrollar. La extensión de la zona de dominio público marítimo-terrestre a ocupar es de 211,32 m².

Se considera que las actividades proyectadas no producen una alteración importante del dominio público marítimo-terrestre por cuanto su ubicación coincide con otra instalación provisional a la que sustituirá no siendo por lo tanto un volumen con aparición "ex novo" en dicho dominio.

Además, como se ha descrito, se ha cuidado la integración cromática y de materiales con su entorno.

En base a ello y, salvo mejor criterio contradictorio por parte de la Demarcación de Costas, se juzga innecesaria la previa evaluación de sus efectos sobre el dominio público marítimo-terrestre.

ANEJO 4.

ART. 87 DEL R.L.C. .-

Al no tratarse de una utilización por parte de la Administración, el proyecto se acompaña de un estudio económico-financiero ajustado al contenido del Art. 89 del R.L.C.

Asimismo, aún cuando se trata de un proyecto básico, se ha incorporado en él un presupuesto estimado de las obras con desglose de capítulos y partidas en concordancia con lo prescrito en el Art. 88.d) del R.L.C.

ANEJO 5.

ART. 88 DEL R.L.C..-

El presente proyecto básico consta de los siguientes documentos :

- Memoria descriptiva y justificativa. En ella se incorporan los artículos del reglamento de la Ley de Costas que afectan a su redacción y contenido a modo de Anejos que permitan un mejor control del mismo a la oficina de supervisión de la Administración de Costas que corresponda.
- Planos. El proyecto incorpora los siguientes planos :
 - plano nº 1 : Emplazamiento E. 1/5000 y 1/1000
 - plano nº 2 : Planta . Situación en playa.
 - Plano nº 3 : Plantas. Distribución, superficies y cotas.
 - plano nº 4 : Planta (local abierto). Planta techo intermedio.
 - plano nº 5 : Planta cubierta. Esquema estructural.
 - plano nº 6 : Alzados y sección.
- Información fotográfica de la zona.
- Presupuesto estimado con especificación de capítulos y partidas más importante.

ANEJO 6.

ART. 89 DEL R.L.C. .-

Se incorpora estudio económico – financiero como documento anexo al Proyecto Básico .

ANEJO 7.

ART. 96 DEL R.L.C. .-

Salvo error u omisión involuntaria, el presente Proyecto Básico cumple las disposiciones de la Ley de Costas y las normas generales y específicas para su desarrollo.

ANEJO 8.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL D. 2/1992, DE 16 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA LA OFERTA TURÍSTICA COMPLEMENTARIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES Y DE LA ORDEN, DE 6 DE JULIO DE 1992, QUE LO DESARROLLA.-

A los efectos de justificación de esta normativa se parte de la consideración de que en su terminología el **establecimiento expendedor de comidas y bebidas**, derivado del Art. 65 del R.L.C. , se denomina **restaurante** al que se le asigna una categoría de UN tenedor.

Se justifica pues a continuación el cumplimiento de la normativa de oferta complementaria para RESTAURANTE DE UN TENEDOR :

- aun cuando no es necesaria, se ha dispuesto una entrada de mercancías y para personal independiente de la de clientes.
- dada la superficie de mesas disponible , menor de 100 m², es obvio que la capacidad es inferior a 100 plazas por lo que la dotación de servicios sanitarios será la mínima especificada en el apartado 2.5 del Anexo I de la orden de 6 de julio de 1992.

A tal efecto se ha dispuesto un inodoro, con cabina independiente, un urinario y un lavabo para aseo masculino y un inodoro y un lavabo para el femenino.

Complementariamente se ha ubicado asimismo en este grupo de aseos uno adaptado para personas discapacitadas.

Los aseos estarán dotados de agua fría y caliente en los lavabos, con secamanos por papel, en rollo o eléctrico y dispensador de jabón, así como de depósitos higiénicos con tapa accionada por pedal.

- a la vista del cuadro de superficies del Plano nº 2/5 se evidencia que la zona de servicios supera con creces el 25% de la de comedor.
- en ella se dispone de : cocina, almacén, cámaras diferenciadas para pescado y carne, y zona diferenciada para lavavajillas y fregadero con agua caliente y fría y dos senos. Tal como se especifica en el apartado nº 6 de la memoria se usará la grifería adecuada en cuanto a su manipulación para cumplir las disposiciones sanitarias.

- el pavimento de la zona de servicios será de gres, así como el alicatado, color claro o blanco, y de entarimado de madera tratada antideslizante en el exterior.
- la carpintería será de madera de iroko a excepción del cerramiento vidriado plegable que se montará sobre carpintería de aluminio anodizado color bronce.
- las fachadas, aparte del cerramiento vidriado plegable mencionado, serán revocadas y pintadas.
- dada la ubicación del establecimiento no se prevé jardinería.
- la iluminación deberá ser de alta calidad para cumplir las exigencias extremas del ambiente húmedo y salino de la ubicación del establecimiento.

ANEJO 9.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NBE CPI 96 DE CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.-

De la observación de la documentación gráfica y del tamaño y disposición de estancias y terrazas del establecimiento es inmediato colegir el cumplimiento de dicha normativa.

Se trata obviamente de un sólo sector de incendios donde no existe ningún local de riesgo especial de los definidos en el Art. 19 de la NBE.

El pequeño local para botellas de gas butano abre directamente al exterior y está confinado mediante cerramiento pétreo en relación al resto de la planta cerrada del establecimiento.

En general, con condiciones climatológicas favorables, se tratará de un local abierto por tres de sus costados, de evacuación inmediata hacia la playa y otros espacios amplios y seguros.

La capacidad de la zona cerrable con vidrio se sitúa en un máximo de 49 personas (1 persona / m²), incluyendo el espacio de barra, lo cual es una hipótesis pésima. Aun así la puerta de doble hoja prevista de 1,75 m. de anchura es más que suficiente y no requiere su apertura hacia el exterior.

Los aseos, así como todas las zonas de servicio, tienen puertas de salida directa al exterior.

Todos los recorridos de evacuación en el interior de la zona cerrada o cerrable son muy inferiores a los máximos permitidos.

Todas las puertas son abatibles con eje de giro vertical.

La estabilidad al fuego de la estructura general será EF-90.

Dado el carácter básico de este proyecto no se entra en el capítulo de instalaciones específicas de señalización, alarma, detección o extinción, que serán objeto de proyecto específico.

ANEJO 10.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL D. 20/2003, DE 28 DE FEBRERO, PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.-

Al tratarse de un establecimiento de titularidad privada pero de uso público, le es de aplicación lo dispuesto en el Anejo 2 y en los apartados 4.4.2 y 4.5 del Anejo 4.

Se trata de un local de menos de 100 m² de superficie útil de uso público. Aun así, dispone de un acceso adaptado mediante rampa de pendiente máxima 8% protegida lateralmente que conectada con la plataforma de madera instalada por la Demarcación de Costas. Dispone asimismo de un cuarto higiénico adaptado.

Todas las zonas vidriadas transparentes dispondrán de elementos señalizadores situados a 0.70 m. del suelo y a 1.70 m. que permitan su detección anticipada por los usuarios.

ANEJO 11.

**CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO-LEY 1/1998, DE 27 DE FEBRERO
(INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES).**

De acuerdo con su art. 1º, no es de aplicación al caso por no ser un edificio en régimen de propiedad horizontal.

ANEJO 12.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMA BÁSICA NBE CA 88

En función de lo prescrito en el art. 2º de esta NBE, no es de aplicación al caso que nos ocupa.

ANEJO 13.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMA BÁSICA NBE CT 79.

Según lo especificado en su art. 2º, no es de aplicación al caso por tratarse de un edificio que, por sus características de utilización debe permanecer abierto.

ANEJO 14.

**JUSITIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 DE
HABITABILIDAD.**

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 145/97 DE HABITABILIDAD

KIOSCO - BAR

DEPENDENCIA	NÚMERO DE PLAZAS		SUPERFICIE ÚTIL (m ²)		DIÁMETRO MÍNIMO (m)		ALTURA LIBRE (m)		SUP. ILUMIN.(1/10 S.U.)		SUP. VENTILACION (m ²)	
	NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	PROYECTO	NORMATIVA	PROYECTO
LOCAL	---	---	---	77,43	---	3,70	2,50	2,70	---	2,29	---	2,19
ASEOS	---	---	---	13,56	0,80	1,00	2,50	2,70	---	0,12	shunt	shunt

Josep Mari Torres

DOCUMENTO III. PLANOS.

LISTADO.-

Plano nº 1. Emplazamiento. E. 1/1000 y 1/5000.

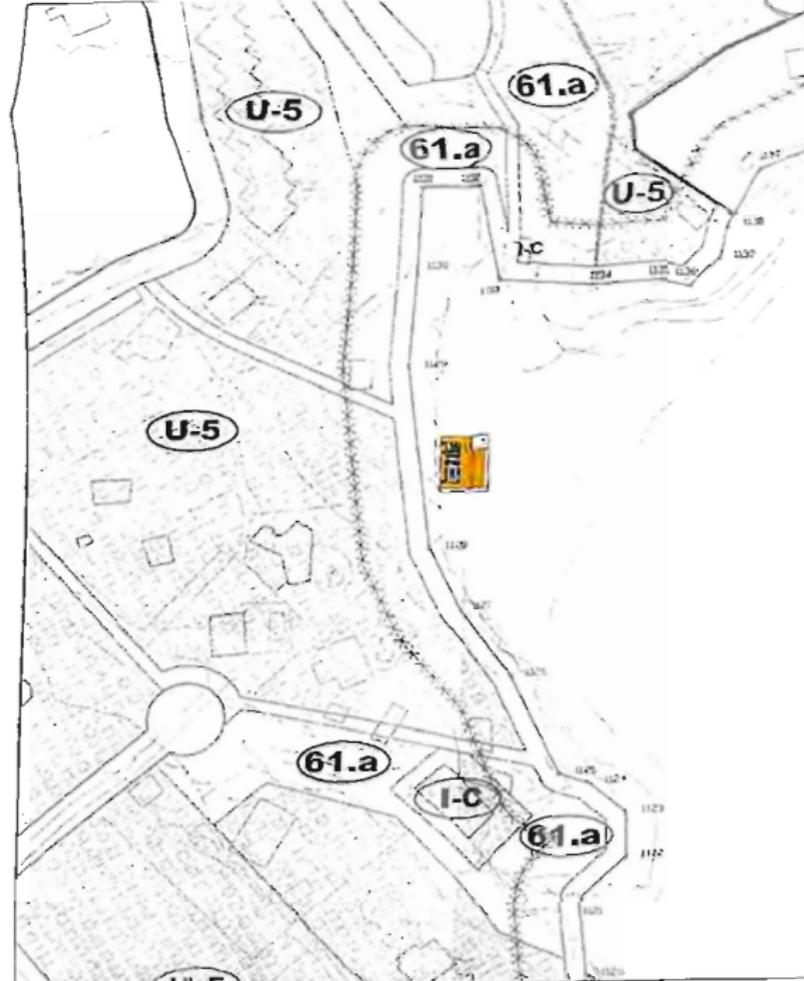
Plano nº 2. Planta. Situación en playa.

Plano nº 3. Plantas. Distribución, superficies y cotas.

Plano nº 4. Planta (local abierto). Planta techo intermedio.

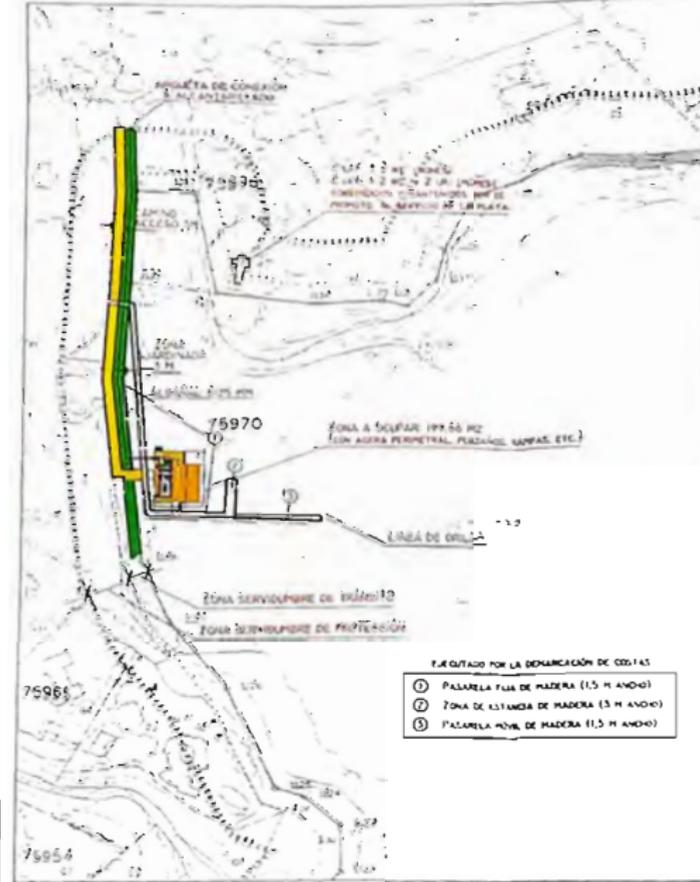
Plano nº 5. Planta cubierta. Esquema estructural.

Plano nº 6. Alzados y sección.

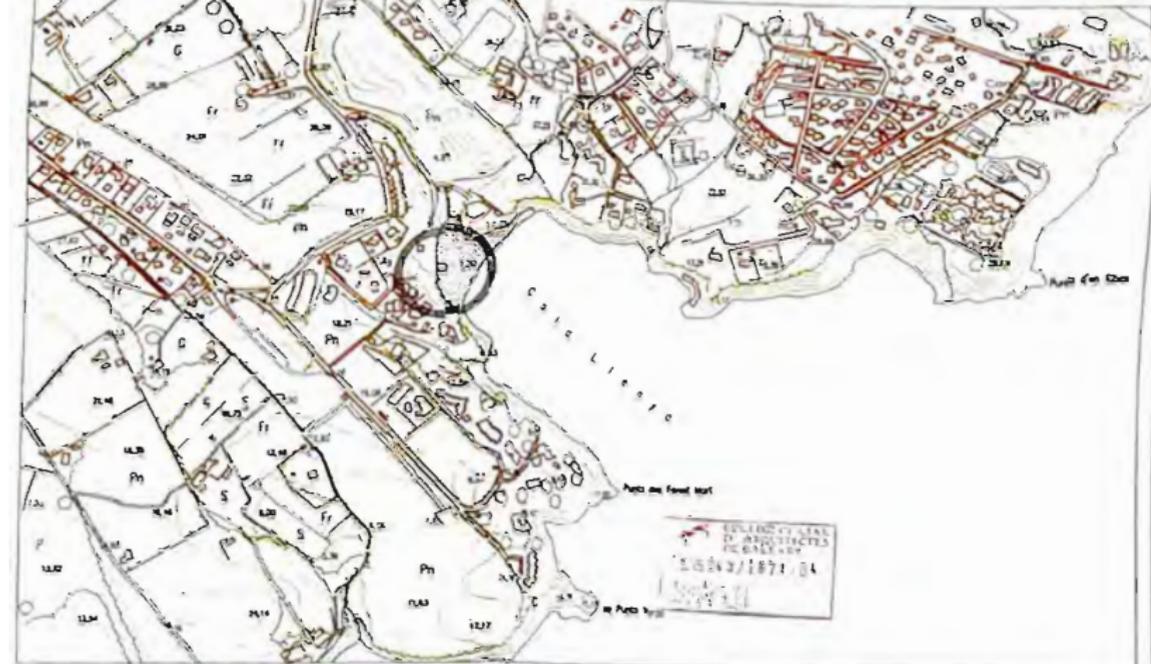


CLASIFICACIÓN Y USOS URBANÍSTICOS ENTORNO
ESCALA 1:1000

U-5 - UNIFAMILIAR- U-5
61.a - ZONA VERDE PÚBLICA
I-C - INSTAL COMPLEMENTARIAS



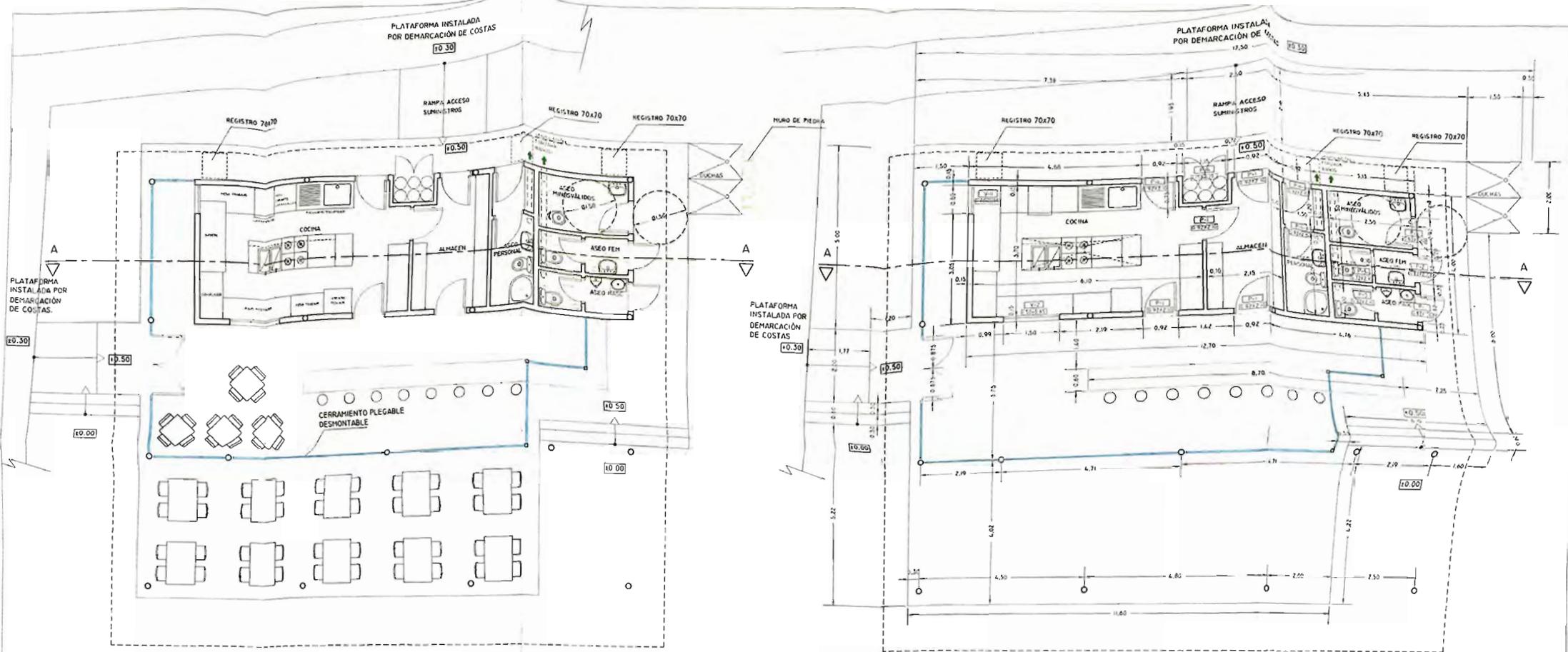
PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRÁFICO
ESCALA 1:1000



PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:5000

SUPERFICIE PARCELA -----ZONA DE DOMINIO PÚBLIC

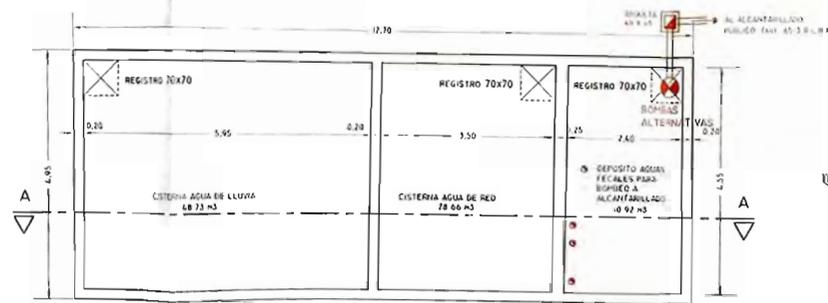
ESTUDI D'ARQUITECTURA		 arquitecte JOSEP FERRER LLANERAS <small>OF. S. BAÑO 12, 2º - C/ VÍCTOR BALAGUER, 10 - 08001 BARCELONA</small> <small>Tel: 93 20 25 86 Fax: 93 20 62 20</small>
PROTECCIÓ	BÀRDOL DE PASQU-BAN	
UBICACIÓ	CALA LLENYA - SANTA EULÀRIA	
MONITOR	JOSEP MASSI TORES	
DIRIGIT	CAN VICENT DE PIP PLANS - SAN CARME - SANTA EULÀRIA	
FECHA	2003	
ESCALA	1:200, 1:5000	
GRUPO	PLANS - PLANS - LLENYA	
DESCRIPCIÓ		
PLANO Nº 1 DE 6		



PLANTA BAJA (CRISTALERAS DESPLEGADAS) - SUPERFICIES -

DEPENDENCIAS	S. ÚTIL M ²	S. ÚTIL M ²	S. VENT. M ²
COCHINA	22.12	2.05	1.95
ALMACÉN	7.46	0.26	0.24
ASEO PERSONAL	4.81	0.12	VENTILACIÓN FORZADA
ASEO MINUSVÁLIDOS	3.75	0.12	VENTILACIÓN FORZADA
ASEO FEMENINO	2.50	0.12	VENTILACIÓN FORZADA
ASEO MASCULINO	2.50	0.12	VENTILACIÓN FORZADA
SUP. CERRADA	50.80	M ²	
SUP. CERRADA ACRISTALADA	4.9.10	M ²	
SUP. TERRAZA	4.9.30	M ² (MAY. 85 R.L.C.)	
SUP. TOTAL	16.9.20	M ² (MAY. 85 R.L.C.)	
SUP. MÁXIMA CERRADA	99.90	M ² (MAY. 85 R.L.C.)	

SUPERFICIE TOTAL OCUPADA EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE : 199,66 M². (INCLUYE PELDAÑOS, ACERA PERIMETRAL, RAMPAS, DUCHAS EXTERIORES, ETC.) (ART. 85 -I R.L.C.)



PLANTA SOTANO
superficie construida 67,86 m²

PLANTA BAJA - COTAS -



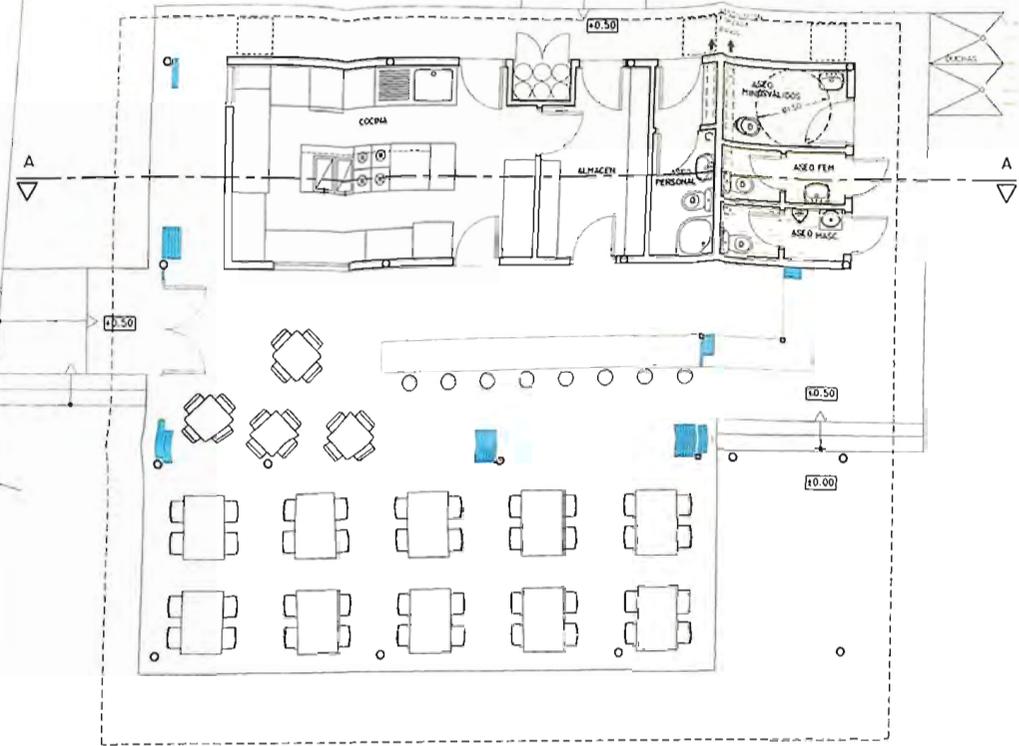
ESTUDI D'ARQUITECTURA		arquitecte
PROYECTO ... BASSA DE MASCORQUER		
UBICACIÓ ... CALA LLENYA - SANTA EULÀLIA - PROYECTOR ... JOSEP MANU TOMEU		
DOMICILI ... C/ VICENS DE PEP MANU - SANTA CARLES - SANTA EULÀLIA -		PLANTAS DISTRIBUCIÓ, SUPERFÍCIES Y ACOTADO
FECHA ... JUNY 2006 ESCALA ... 1:50 DIBUJANT ... MANU - PUIGRÓ - LEM		
INICIEN PROJECS		PLANO Nº 3 DE 6

PLATAFORMA INSTALADA POR DEMARCAÇÃO DE COSTAS

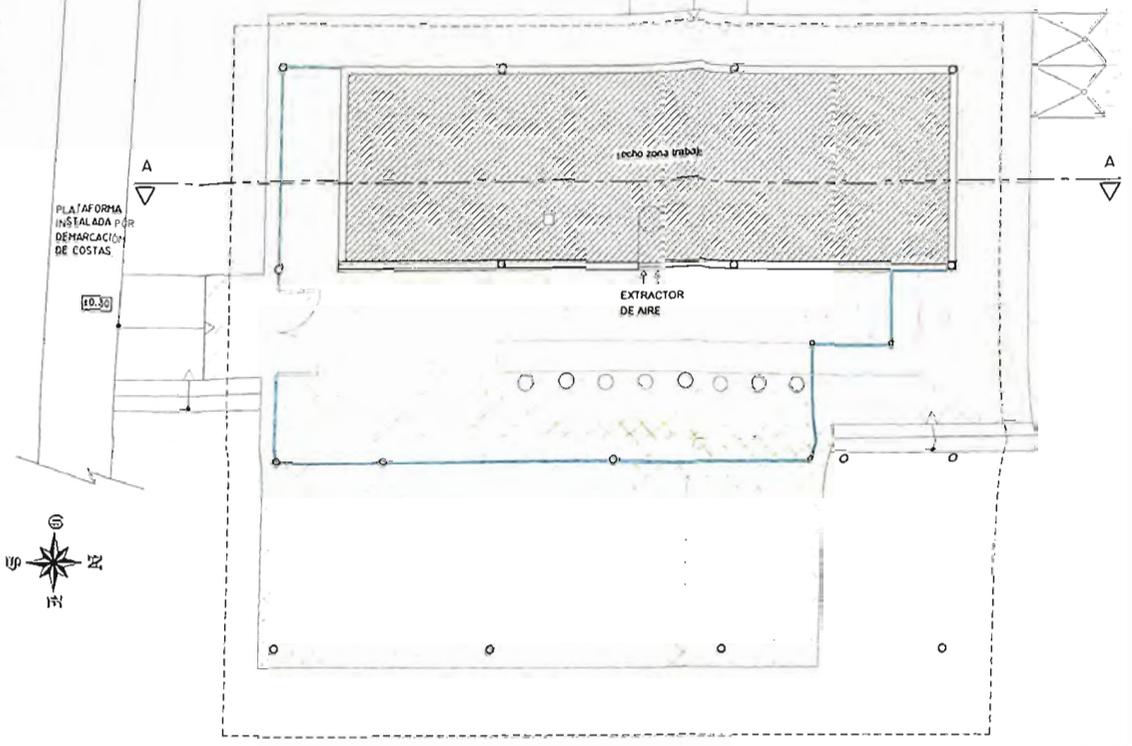
10.30

PLATAFORMA INSTALADA POR DEMARCAÇÃO DE COSTAS

10.30



PLANTA BAJA
CRISTALERAS RECOGIDAS

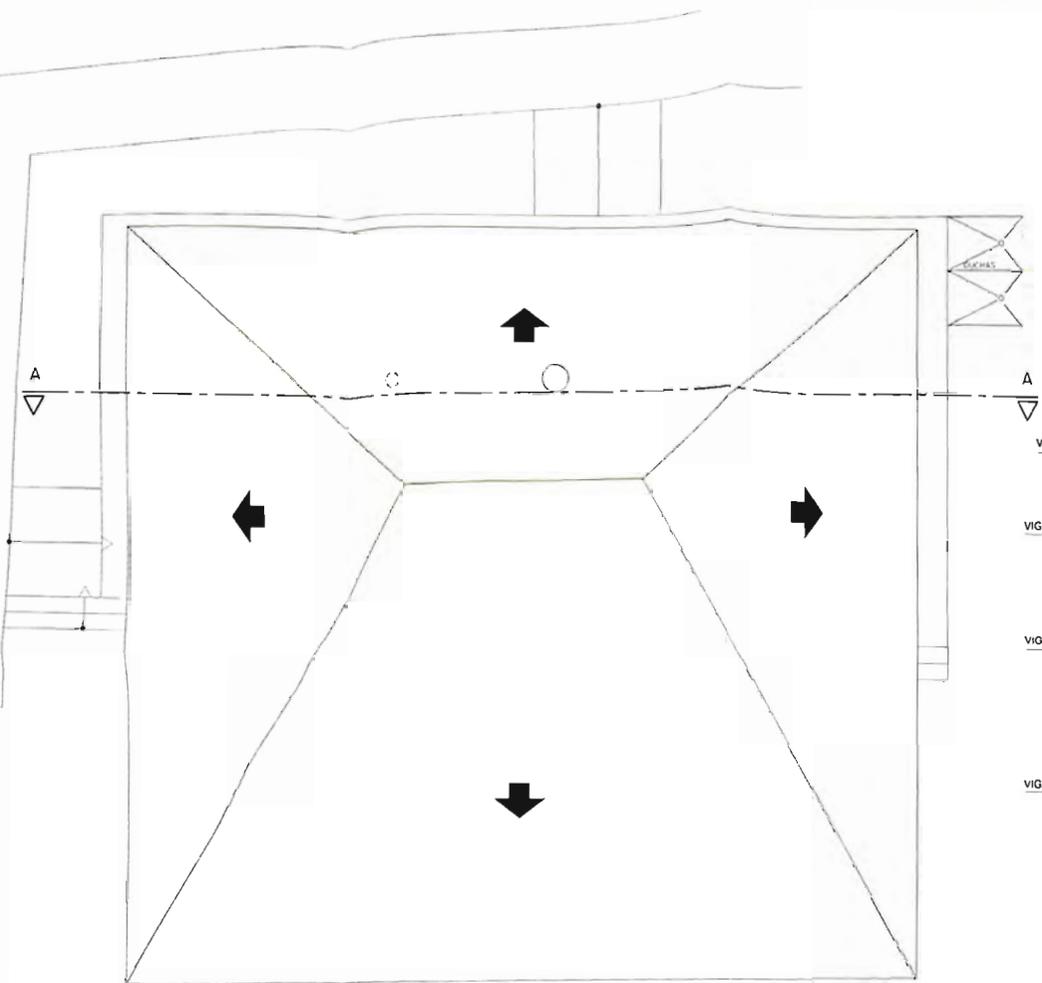


PLANTA TECHO INTERMEDIO

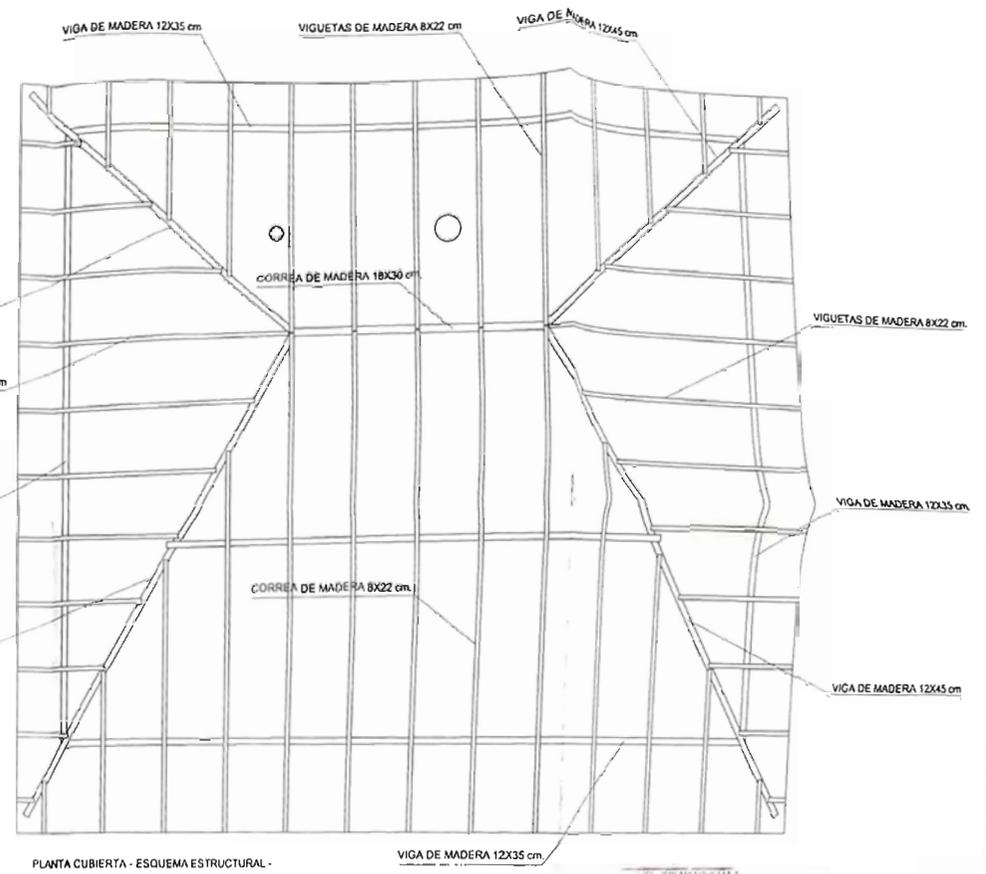


COLEGIU FASCIAL D'ARQUITECTES DE BARCELONA
16.0013/1673/04
INSCRICIO D'ARTISTES
1978-2-13-1979

ESTUDI D'ARQUITECTURA	
PROJECTE	Bisbee de ANGELO BAR
UBICACIO	CALA LAUNYA - SANTA EULÀLIA -
PROMOTOR	JOSE PÉREZ TOMES
DIRECCIO	CAN S. GENT DE ELP. PAB. - SAN CARLOS - SANTA EULÀLIA -
FECHA	JUNY 2004
ESCALA	1:50
DIBUJADOR	MANU - PLANT - LEAN
OBSERVACIOES	
JOSEP FERRER LLANERAS C/ BARCELONA 39 - EIVISSA TEL: 971 35 73 00 FAX: 971 35 67 05 arquitecte	
PLANTA (LOCAL ABIERTO) PLANTA TECHO INTERMEDIO	
PLANO Nº 4 DE 6	



PLANTA CUBIERTA SUPERIOR

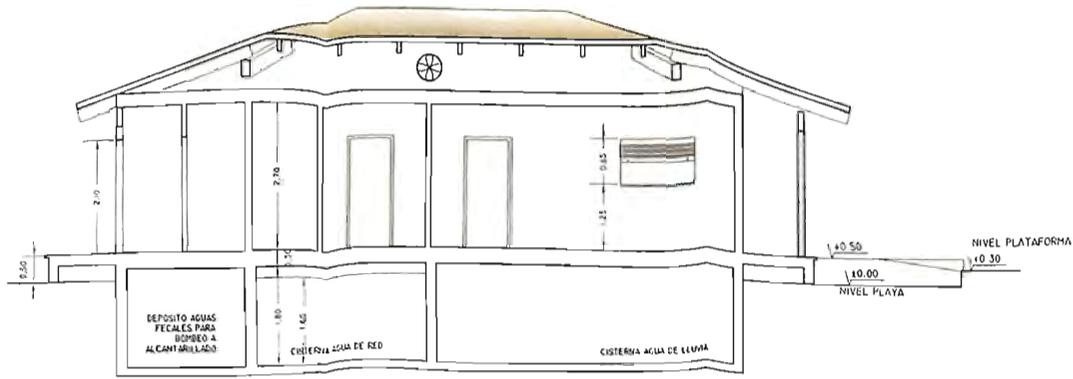


PLANTA CUBIERTA - ESQUEMA ESTRUCTURAL -



ESTUDI D'ARQUITECTURA

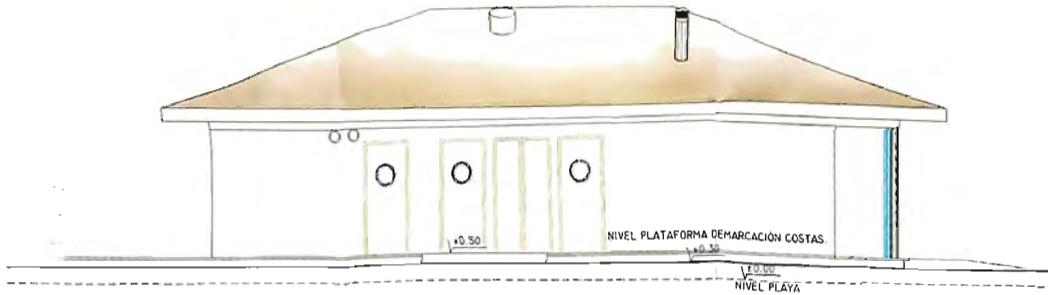
PROYECTO: DAS CO DE RIBESORBA UBICACIÓ: CALA LLERENA - SANTA EULÀRIA PROPRIETAR: JACINTA TORRES LOCALITAT: CAN VISENT 111 FERRERES SAN CARLOS - SANTA EULÀRIA	ARQUITECTE JOSEP FERRER LLANERAS C/ SANT CARLOS 109 - 43001 T. 977 00 23 76 - F. 977 00 23 76
DATA: 19/02/2006 ESCALA: 1/50 DIBUJANT: RAUÍ - MARIÓ - LEAL OBSERVACIONS:	PLANTA CUBIERTA ESQUEMA ESTRUCTURAL PLANO 1º DE 2



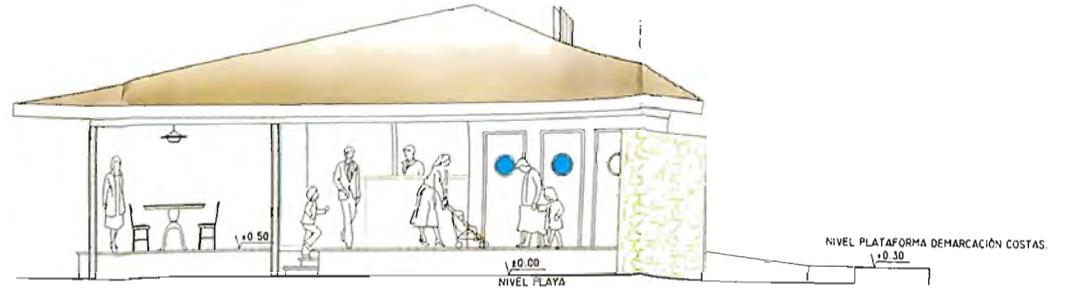
SECCIÓN A-A



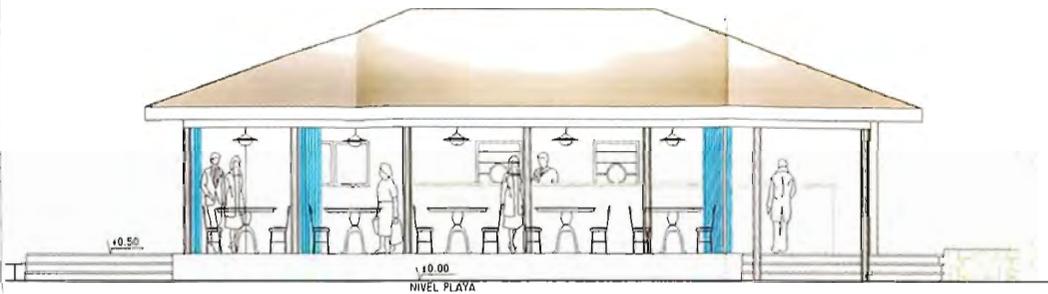
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



ALZADO POSTERIOR



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO PRINCIPAL



ESTUDI D'ARQUITECTURA	
PROJECTE ...	DIA 10 DE MARÇOL-DIA
UBICACIÓ ...	CALA LLEIJA - SANTA EULÀLIA -
PROMOTOR ...	JOSEP FERRER LLANERAS
SORSEJOL ...	CAN RIBENT 16 PER PLANA - SANT CARLES - SANTA EULÀLIA -
FECHA ...	JUNY 2004
ESCALA ...	1:50
DIBUJADO ...	PLANA - PLANA - LLEIJA
OBSERVACIONS:	
JOSEP FERRER LLANERAS <small>CR. 0166649-09 - ENTESA TEL. 93 55 23 00 - FAX 93 55 42 70</small>	
ALZADOS Y SECCIÓN	
PLANO Nº 6 DE 6	

DOCUMENTO IV. INFORMACIÓN FOTOGRAFICA.



Foto nº1



Foto nº2



Foto n°3



Foto n°4

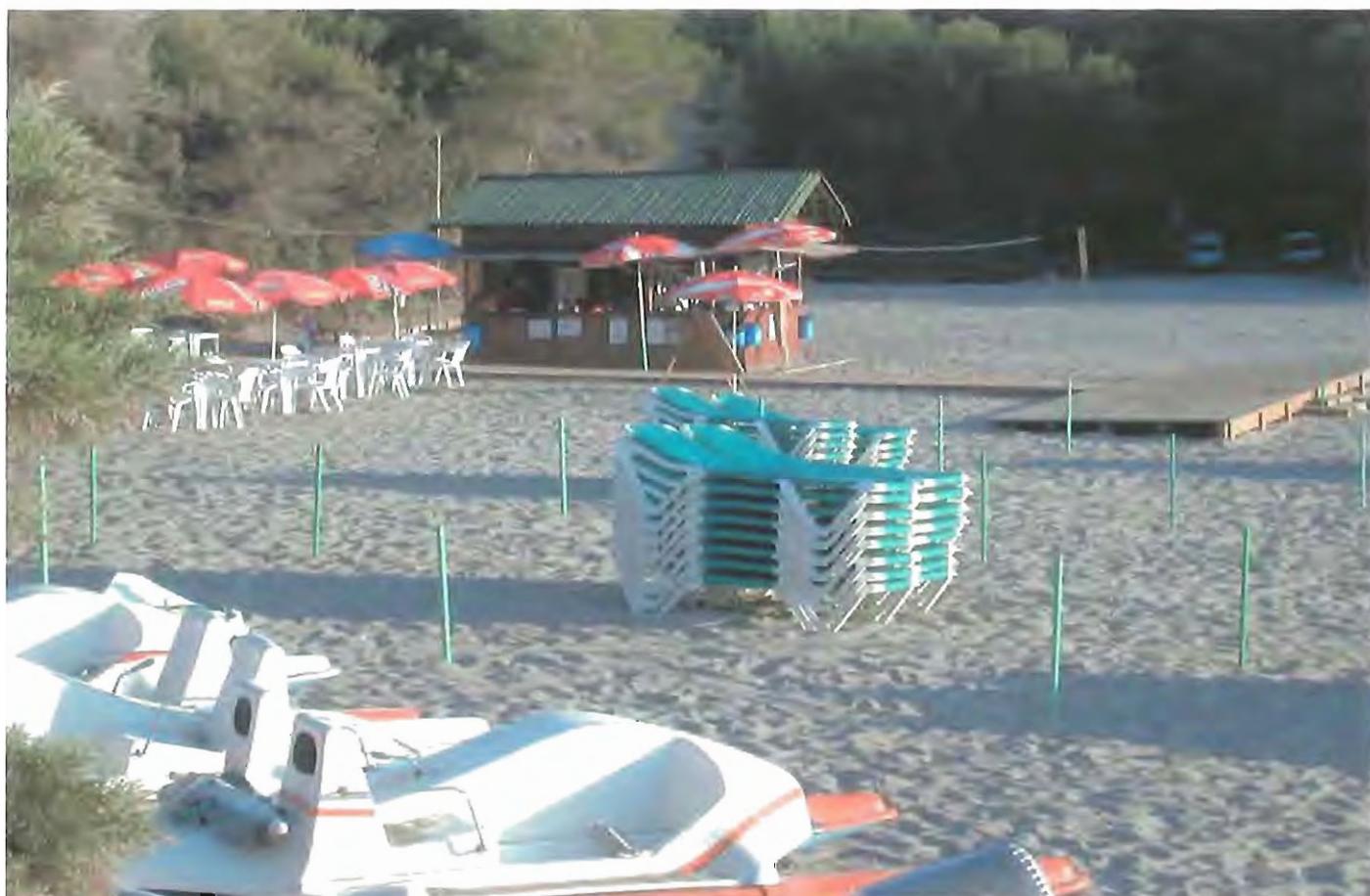


Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



Foto nº8



Foto n° 9

DOCUMENTO V. PRESUPUESTO ESTIMADO.

PRESUPUESTO Y MEDICION

PROYECTO: KIOSCO EN CALA LLENYA – JOSEP MARÍ TORRES

Presupuesto parcial nº 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe		
1.1	P.a	Ayudas en replanteo.					
		Total P.A	1,000	113,60	113,60		
1.2	M3	Excavación a cielo abierto, en terrenos arenosos, por medios mecánicos, con extracción de arenas fuera de la excavación, extendido de las mismas en la propia playa, incluso p.p. de entibaciones, en vaciados planta sótano.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Planta sótano		1	14,30	6,55	2,00	187,330	
						187,330	187,330
		Total M3	187,330	10,34			1.936,99
1.3	M3	Excavación en zanjas y zapatas, en terrenos arenosos, por medios mecánicos, con extracción de arenas fuera de la excavación, extendido de las mismas en la propia playa.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Zapatas corridas		4	5,00	0,50	0,50	5,000	
		2	12,30	0,50	0,50	6,150	
Zapatas aisladas		11	0,80	0,80	0,50	3,520	
Vigas riostras		1	48,90	0,40	0,50	9,780	
						24,450	24,450
		Total M3	24,450	9,62			235,21
Total presupuesto parcial nº 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS :					2.285,80		

Presupuesto parcial nº 2 CIMENTACIONES Y SOLERAS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
2.1	M3	Hormigón de limpieza no estructural de Fck 10N/mm ² , elaborado en obra para limpieza y nivelado de fondos de cimentación, vertido por medios manuales, vibrado y colocado (medición estricta).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Zapatas corridas			4	5,00	0,50	0,10	1,000	
			2	12,30	0,50	0,10	1,230	
Zapatas aisladas			11	0,80	0,80	0,10	0,704	
Vigas riostras			1	48,90	0,40	0,10	1,956	
							4,890	4,890
		Total M3				4,890	97,95	478,98
2.2	M3	Hormigón armado HA-25/P/40/IIb, T.máx.40mm, en zanjas de cimentación y vigas riostras, elaborado en central, incluso armadura B-400-S, vertido por medios manuales, vibrado y colocado (ver detalles en plano de cimentación)(medición estricta).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Zapatas corridas			4	5,00	0,50	0,40	4,000	
			2	12,30	0,50	0,40	4,920	
Zapatas aisladas			11	0,80	0,80	0,40	2,816	
Vigas riostras			1	48,90	0,40	0,40	7,824	
							19,560	19,560
		Total M3				19,560	95,19	1.861,92
2.3	M3	Hormigón armado HA-25/P/40/IIb, T.máx.40mm, en formación de enanos para recibir estructura metálica, elaborado en central, incluso armadura B-400-S, vertido por medios manuales, vibrado y colocado (ver detalles en plano de cimentación)(medición estricta).						
		Total M3				0,680	245,51	166,95
2.4	M2	Construcción de encofrado para enanos de sección cuadrada, con tablero de madera de altura menor de 1m, con un aprovechamiento de 5 usos.						
		Total M2				5,700	44,16	251,71
2.5	M2	Solera de 15cm de espesor, formada por hormigón no estructural de Fck 15N/mm ² , armada con mallazo #ø6 c/15cms de B-500-S, sobre encachado de gravas limpias de arcillas de 20cms, compactado (medición estricta sin mermas).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Fondo cisternas			1	12,70	4,95		62,865	
							62,865	62,865
		Total M2				62,865	17,15	1.078,13
2.6	P.a	Trabajos de colocación de esperas en cimentación para recibir placas de anclaje.						
		Total P.A				1,000	985,01	985,01
Total presupuesto parcial nº 2 CIMENTACIONES Y SOLERAS :								4.822,70

Presupuesto parcial nº 3 SANEAMIENTO

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
3.1	P.a.	Red de saneamiento horizontal de kiosco en PVC, con cuatro baños completos, cocina, barra de bar y dos duchas exteriores, incluso juntas, abrazaderas, piezas especiales, y botes sifónicos, totalmente terminada, según esquema planos.			
		Total P.A.:	1,000	748,68	748,68
3.2	Ud	Marco y tapa de de PVC blanco para arquetas de registro, de dimensiones 70x70cm , tomado con mortero mixto de dosificación 1:2:10, totalmente terminada.			
		Total UD:	3,000	76,32	228,96
3.3	Ud	Arqueta de recogida y elevación de aguas fecales por bombeo, de 70x70cm y de 80cm de altura, bomba de impulsión de fecales de 1 CV, instalada en el fondo de la arqueta, caudal de 12/18 m3/h, hasta una altura de 6m2, totalmente terminada.			
		Total UD:	1,000	1.023,83	1.023,83
3.4	Ud	Arqueta de 40x40x40cm, registrable, construída con fábrica de ladrillo cerámico hueco H-9, recibido con mortero de cemento, colocado sobre solera de hormigón en masa H-100, enfoscada y bruñida por el interior con mortero de cemento, tapa de hormigón armado prefabricada, totalmente terminada, incluída la excavación, y el relleno perimetral posterior.			
		Total UD:	1,000	86,28	86,28
Total presupuesto parcial nº 3 SANEAMIENTO :					2.087,75

Presupuesto parcial nº 4 ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO Y METALICAS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
4.1	M3	Hormigón armado HA-25/P/20/IIb, t.m.a.20mm, en muro de contención de planta sótano de 20cm de espesor, elaborado en central, incluso armadura B-400-S (80 Kg/m3, incluido acero cimentación), encofrado y desencofrado con tablero de madera a dos caras, vertido con pluma-grúa, vibrado y colocado, incluso juntas de hormigonado cada 5mts, con junta Sika PVC (banda flexible de Cloruro de PVC) o equivalente.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Muros sótano			4	5,00	0,20	1,80	7,200	
			2	12,30	0,20	1,80	8,856	
							16,056	16,056
			Total M3			16,056	145,66	2.338,72
4.2	M2	Impermeabilización de intradós de muro de contención, a base de emulsión bituminosa formada por betunes y resinas, densidad de 1 gr/cm3, aplicada en dos capas y en frío (medición estricta).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Intradós muros sótano			4	5,00		1,80	36,000	
			2	12,30		1,80	44,280	
							80,280	80,280
			Total M2			80,280	2,49	199,90
4.3	M2	Forjado unidireccional de viguetas pretensadas, de canto de 25+5cm, intereje 70cm, bovedilla de hormigón vibrado, relleno de senos, capa de compresión con hormigón HA-25/P/20/IIIa, elaborado en central, incluso malla electrosoldada 150x150x5mm en acero B-500-T, incluso p.p. de armadura en negativos, zunchos de borde, jácenas planas, con una cuantía de: acero B-400-S de 13 Kg/m2, hormigón HA-25/P/20/IIIa de 0.14 m3/m2 (hormigón medición estricta, acero con un 10% de mermas, incluso armado de positivos y negativos de viguetas)(VER PLANOS Y DETALLES).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Forjado techo sótano			1	12,70	4,95		62,865	
							62,865	62,865
			Total M2			62,865	47,76	3.002,43
4.4	MI	Pilar metálico formado por perfil comercial circular hueco 175.8, macizado posterior con hormigón, incluso p.p. placa de anclaje a cimientos y pieza de remate superior para recibir la estructura de la cubierta, incluso limpieza y tres manos de imprimación anticorrosión (ver planos de Estructura y Detalles).						
			Total ML			51,000	125,36	6.393,36
4.5	Kg	Pintura intumescente de resinas de polimerización sobre estructura metálica, de 1100 micras de espesor mínimo, RF-180.						
			Total Kg			53,500	1,96	104,86
Total presupuesto parcial nº 4 ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO Y ME...								12.039,27

Presupuesto parcial nº 5 CUBIERTAS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
5.1	M2	Cubierta de paneles de madera tipo "sandwich", sobre viguetas de madera aserrada, incluso p.p. de solapes, remates, encuentros, accesorios de fijación, totalmente instalada. Medido en verdadera magnitud.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Forjado techo volumen cerrado	1	12,70	4,95		62,865	
							62,865	62,865
		Total M2				62,865	64,48	4.053,54
5.2	Pa	Construcción de cubierta a cuatro aguas, formada por estructura principal de madera laminada y cubrición a base de paneles tipo "sandwich" con acabado de madera por ambas caras, incluso p.p. de solapes, caballetes, limas, remates, encuentros, accesorios de fijación, juntas de estanqueidad, totalmente instalada.						
		Total PA				1,000	16.840,02	16.840,02
		Total presupuesto parcial nº 5 CUBIERTAS :						20.893,56

Presupuesto parcial nº 6 ALBAÑILERIA

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
6.1	M2	Fábrica de bloques de hormigón vibrado tipo italiano de 15x20x40cm, para revestir, recibidos con mortero de cemento y arena 1/4, incluso p.p. de formación de dinteles, zunchos, macizados, ejecución de encuentros y piezas especiales, rejuntado y limpieza (medido a cinta corrida, sin descontar huecos), en paredes de cerramiento.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2	12,70		2,70	68,580	
			3	3,70		2,70	29,970	
			1	1,80		2,50	4,500	
							103,050	103,050
			Total M2			103,050	21,26	2.190,84
6.2	M2	Tabique de ladrillo cerámico hueco H-6 de 8cms de espesor, recibido con mortero de cemento y arena 1/4, incluso replanteo, aplomado y recibido de cercos, roturas, humedecido de las piezas y limpieza en formación de particiones interiores (medido a cinta corrida, sin descontar huecos).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2	2,50		2,70	13,500	
			1	2,10		2,70	5,670	
			2	0,80		2,70	4,320	
			1	3,00		2,70	8,100	
			1	3,70		2,70	9,990	
			1	1,30		2,70	3,510	
							45,090	45,090
			Total M2			45,090	10,36	467,13
6.3	M2	Forro de mampostería ordinaria de piedra de la zona, a una cara vista, recibida con mortero de cemento 1/6, incluso puesta de la piedra a pie de obra, rejuntado y limpieza de la misma, en zona de duchas exteriores.						
			Total M2			12,400	98,11	1.216,56
			Total presupuesto parcial nº 6 ALBAÑILERIA :					3.874,53

Presupuesto parcial nº 7 ALBAÑILERIA (VARIOS)

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe		
7.1	P.a	Ayudas de albañilería a la instalación eléctrica.					
		Total P.A	1,000	929,41	929,41		
7.2	P.a	Ayudas de albañilería a la instalación de fontanería.					
		Total P.A	1,000	552,40	552,40		
7.3	P.a	Ayudas de albañilería a instalaciones especiales (GAS,etc).					
		Total P.A	1,000	473,18	473,18		
7.4	MI	Formación de peldaño con madera tratada igual a la utilizada en el entarimado del suelo del kiosco , incluso sujección y colocación.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		3	4,10			12,300	
		6	1,80			10,800	
		3	3,50			10,500	
						33,600	33,600
		Total MI	33,600			30,30	1.018,08
7.5	M2	Formación de rampas de acceso a kiosco, realizadas con madera tratada igual a la utilizada en el entarimado del suelo del kiosco, incluso sujección y colocación.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		1	5,00	1,30		6,500	
		1	1,50	2,50		3,750	
						10,250	10,250
		Total M2	10,250			18,30	187,58
7.6	Pa	Formación de duchas exteriores.					
		Total PA	1,000			496,13	496,13
Total presupuesto parcial nº 7 ALBAÑILERIA (VARIOS) :					3.656,78		

Presupuesto parcial nº 8 CARPINTERIA EXTERIOR

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
8.1	Pa	Carpintería de aluminio anodizado color bronce, para sistema de hojas independientes correderas y abatibles en puntos determinados de su recorrido, herrajes de colgar y seguridad, incluso acristalamiento con vidrio templado, totalmente instalada (partida alzada a justificar pendiente del material y sistema de apertura elegidos por la propiedad).			
		Total PA	1,000	12.581,80	12.581,80
		Total presupuesto parcial nº 8 CARPINTERIA EXTERIOR :			12.581,80

Presupuesto parcial nº 9 CARPINTERIA INTERIOR

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
9.1	Ud	Puerta de paso, hoja abatible de 0.82x2.05x0.045m, fabricada en madera de Iroko, largueros y travesaños de madera canteada por las cuatro caras, precerco de pino de 7x4.5cm, garras de fijación de acero galvanizado para recibir a tabique, cerco y tapajuntas en madera para pintar, macizo de sección recta y lisa de 100x12mm colocados a testa en su encuentro superior, y cuatro bisagras de latón de 10cm, herraje de manivela lisa curvada antienganche de latón cromado mate con llave maestra, fijación de los herrajes, nivelado, topes y pequeño material.			
		Total Ud	2,000	248,54	497,08
9.2	Ud	Puerta de paso, hoja abatible de 0.92x2.05x0.045m con Ojo de Buey, fabricada en madera de Iroko, largueros y travesaños de madera canteada por las cuatro caras, precerco de pino de 7x4.5cm, garras de fijación de acero galvanizado para recibir a tabique, cerco y tapajuntas en madera para pintar, macizo de sección recta y lisa de 100x12mm colocados a testa en su encuentro superior, y cuatro bisagras de latón de 10cm, herraje de manivela lisa curvada antienganche de latón cromado mate con llave maestra, vidrio armado 3mm para el ojo de buey, fijación de los herrajes, nivelado y pequeño material y topes.			
		Total Ud	5,000	287,64	1.438,20
9.3	Ud	Puerta de paso, hoja abatible de 0.82x2.05x0.045m con Ojo de Buey, fabricada en madera de Iroko, largueros y travesaños de madera canteada por las cuatro caras, precerco de pino de 7x4.5cm, garras de fijación de acero galvanizado para recibir a tabique, cerco y tapajuntas en madera para pintar, macizo de sección recta y lisa de 100x12mm colocados a testa en su encuentro superior, y cuatro bisagras de latón de 10cm, herraje de manivela lisa curvada antienganche de latón cromado mate con llave maestra, vidrio armado 3mm para el ojo de buey, fijación de los herrajes, nivelado y pequeño material y topes.			
		Total Ud	2,000	274,02	548,04
9.4	Ud	Puerta de paso, hoja abatible de 0.62x1.80x0.045m, fabricada en madera de Iroko, largueros y travesaños de madera canteada por las cuatro caras, precerco de pino de 7x4.5cm, garras de fijación de acero galvanizado para recibir a tabique, cerco y tapajuntas en madera para pintar, macizo de sección recta y lisa de 100x12mm colocados a testa en su encuentro superior, y cuatro bisagras de latón de 10cm, muletilla, herraje de manivela lisa curvada antienganche de latón cromado mate con condena interior, fijación de los herrajes, nivelado, topes y pequeño material.			
		Total Ud	2,000	248,71	497,42
9.5	Ud	Puerta de paso para minusválidos, hoja abatible de 0.92x2.05x0.045m con Ojo de Buey, fabricada en madera de Iroko, largueros y travesaños de madera canteada por las cuatro caras, precerco de pino de 7x4.5cm, garras de fijación de acero galvanizado para recibir a tabique, cerco y tapajuntas en madera para pintar, macizo de sección recta y lisa de 100x12mm colocados a testa en su encuentro superior, y cuatro bisagras de latón de 10cm, herraje especial para minusválidos de latón cromado, fijación de los herrajes, nivelado, topes y pequeño material.			
		Total Ud	1,000	276,26	276,26
Total presupuesto parcial nº 9 CARPINTERIA INTERIOR :					3.257,00

Presupuesto parcial nº 10 CERRAJERIA

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
10.1	Ud	Puerta abatible de dos hojas, de celosía metálica tipo TRAMEX, formada por pletina de acero de 20x2mm, formando cuadrícula de 30X30mm, con uniones electrosoldadas, incluso marco, tapajuntas, herraje y cierre, totalmente acabada y pintada, en cuarto de botellas de butano.			
			Total UD	1,000	125,88
					125,88
10.2	MI	Barandilla metálica de acero inoxidable AISI 314 para pintar de 100 cm de altura atornillada a rampa de madera, con pasamanos de tubo de diametro 50mm, y doble pasamanos inferior a altura según detalle para acceso minusvalidos pilastras del mismo tubo del pasamanos que desciende, y barrotes verticales de diámetro 20mm a 12cm, incluso arandelas en encuentro de escalera con losa de diámetro 60mm en montantes y diametro 40mm en barrotes, totalmente montada y nivelada en obra (ver plano detalles).			
			Total MI	5,000	57,43
					287,15
Total presupuesto parcial nº 10 CERRAJERIA :					413,03

Presupuesto parcial nº 11 INSTALACIONES ELECTRICAS

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
11.1	Pa	Instalación completa de electricidad en kiosco (partida alzada a justificar pendiente de proyecto de ejecución).			
		Total PA	1,000	5.716,09	5.716,09
		Total presupuesto parcial nº 11 INSTALACIONES ELECTRICAS :			5.716,09

Presupuesto parcial nº 12 FONTANERIA Y SANITARIOS

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
12.1	P.a	Instalación general de agua fría y caliente, en tubería de polietileno, desde batería de contadores a cada dependencia, incluso instalación completa y accesorios (partida alzada a justificar pendiente de proyecto de ejecución).			
		Total P.A	1,000	1.192,62	1.192,62
12.2	Ud	Lavabo con pedestal modelo Georgia de Roca, c/blanco con grifería monomando modelo M2 de Roca, juego de tornillería a la pared, sellado perimetral de pie y trasera con silicona blanca, instalación de válvula de desagüe, y conexión a punto de desagüe, totalmente instalado y funcionando.			
		Total Ud	3,000	172,60	517,80
12.3	Ud	Lavabo con semipedestal de 65cms para personas discapacitadas, color blanco, grifería monomando, juego de tornillería a la pared, sellado perimetral de plé y trasera con silicona blanca, instalación de válvula de desagüe, bote sifónico individual y conexión a punto de desagüe, totalmente instalado y funcionando.			
		Total Ud	1,000	248,11	248,11
12.4	Ud	Inodoro de tanque bajo c/blanco, modelo Georgia de Roca o equivalente, con asiento pintado en blanco y mecanismos, llave de escuadra de 1/2" cromada, latiguillo flexible de 20cm, conexionado a la red de desagüe en PVC de 125mm, fijación mediante tacos y tornillos, sellado con silicona, totalmente instalado (especificar fabricante, modelo y precio unitario).			
		Total Ud	3,000	214,71	644,13
12.5	Ud	Inodoro de pie con tanque alto para personas discapacitadas, color blanco, tapa y asiento con bisagras de acero inoxidable, mecanismos, llave de escuadra de 1/2" cromada, latiguillo flexible de 20cm, conexionado a la red de desagüe en PVC de 110mm, fijación mediante tacos y tornillos, sellado mediante silicona de pie y magetón de salida, totalmente instalada.			
		Total Ud	1,000	284,39	284,39
12.6	Ud	Urinario de pared Mural, color blanco, mecanismos, fijación mediante tornillos, regulación de descarga mediante fluxor de 1/2" y desagüe mediante bote sifónico de botella, totalmente instalado.			
		Total Ud	1,000	232,43	232,43
12.7	Ud	Plato de ducha de porcelana de 80x80cm, de Roca o equivalente, color blanco, con grifería monomando modelo M2 de Roca cromada o equivalente y válvula desagüe, totalmente instalado.			
		Total Ud	1,000	257,16	257,16
12.8	Ud	Conjunto de accesorios para baño en acero lacado, o inoxidable (A JUSTIFICAR) para secador de manos automático por aire, toallero, jabonera, portarollo, etc., totalmente colocado.			
		Total Ud	3,000	328,88	986,64
12.9	Ud	Conjunto de accesorios para baño adaptado a personas discapacitadas en acero lacado, o inoxidable (A JUSTIFICAR) para barras de ayuda, secador de manos automático por aire, toallero, jabonera, portarollo, etc., totalmente colocado.			
		Total UD	1,000	413,44	413,44
Total presupuesto parcial nº 12 FONTANERIA Y SANITARIOS :					4.776,72

Presupuesto parcial nº 13 REVOCOS Y ENLUCIDOS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe		
13.1	M2	Enfoscado y revoco maestreado, en paramentos verticales, de 20mm de espesor de mortero de cemento y picadís 1:3, con acabado rugoso para posterior alicatado (medido a cinta corrida, sin descontar huecos).							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Cocina			2	6,10		2,70	32,940		
			2	3,70		2,70	19,980		
Aseo personal			2	2,40		2,70	12,960		
			2	1,30		2,70	7,020		
Aseos clientes			6	2,50		2,70	40,500		
			2	3,70		2,70	19,980		
			2	2,10		2,70	11,340		
Cisternas			2	12,30		1,80	44,280		
			6	4,55		1,80	49,140		
			1	12,30	4,55		55,965		
							294,105	294,105	
			Total M2			294,105	9,46	2.782,23	
13.2	M2	Enfoscado y revoco a buena vista, en paramentos verticales y horizontales interiores, de 20mm de espesor, con mortero de cemento (II-Z/35A) y arena de rfo 1/3 (M-160), incluso regleado y andamiaje.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Techos									
Cocina			1	6,10	3,70		22,570		
Almacén			1	2,15	3,70		7,955		
Aseo personal			1	1,30	3,70		4,810		
Aseos clientes			1	2,50	3,70		9,250		
Paredes									
Almacén			1	11,70		2,70	31,590		
Almacén butano			1	3,90		2,70	10,530		
Vestíbulo aseo personal			1	5,00		2,70	13,500		
							100,205	100,205	
			Total M2			100,205	11,46	1.148,35	
13.3	M2	Enfoscado maestreado y revoco fratasado con mortero bastardo 1:1:7 en paramentos verticales exteriores, incluso andamlaje (medido a cinta corrida, sin descontar huecos).							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			2	12,70		3,00	76,200		
			2	4,00		3,00	24,000		
							100,200	100,200	
			Total M2			100,200	13,31	1.333,66	
13.4	M2	Impermeabilización en paredes interiores de cisternas, con morteros tipo Sika, incluso andamiaje (medido a cinta corrida, sin descontar huecos).							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
Cisternas			2	12,30		1,80	44,280		
			6	4,55		1,80	49,140		
			1	12,30	4,55		55,965		
							149,385	149,385	

Presupuesto parcial nº 13 REVOCOS Y ENLUCIDOS

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
		Total M2	149,385	18,12	2.706,86
Total presupuesto parcial nº 13 REVOCOS Y ENLUCIDOS :					7.971,10

Presupuesto parcial nº 15 PAVIMENTOS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
15.1	M2	Pavimento de baldosa de gres, de 31x31cm (P.V.P.=16.25€/m2), recibido con mortero de cemento y arena 1/4, con tacón, cama de 2cm de arena, incluso p.p. de rodapie a juego de 7cms de altura, en interior zona servicios y aseos (medición estricta, con un 8% de mermas).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Techos						
		Cocina	1	6,10	3,70		22,570	
		Almacén	1	2,15	3,70		7,955	
		Aseo personal	1	1,30	3,70		4,810	
		Aseos clientes	1	2,50	3,70		9,250	
							44,585	44,585
		Total M2				44,585	12,42	553,75
15.2	M2	Entarimado de madera a determinar, previamente tratada en función de su situación y exposición, de 2,2cm de espesor, p.p. de rastreles de pino de 5x5cm recibidos sobre subestructura de madera, p.p. rodapié de pino de 7cm y nudillos, incluso acuchillado, lijado y tres manos de barniz de poliuretano.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1	11,50	4,80		55,200	
			1	15,50	8,00		124,000	
			1	2,00	1,70		3,400	
			1	2,00	1,20		2,400	
			-1	12,70	4,00		-50,800	
							134,200	134,200
		Total M2				134,200	59,77	8.021,13
Total presupuesto parcial nº 15 PAVIMENTOS :							8.574,88	

Presupuesto parcial nº 16 PINTURAS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
16.1	M2	Pintura al plástico mate liso transpirable color blanco (tres manos), en techos y paredes interiores con lijado intermedio (medido a cinta corrida, sin descontar huecos)						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Techos						
		Cocina	1	6,10	3,70		22,570	
		Almacén	1	2,15	3,70		7,955	
		Aseo personal	1	1,30	3,70		4,810	
		Aseos clientes	1	2,50	3,70		9,250	
		Paredes						
		Almacén	1	11,70		2,70	31,590	
		Almacén butano	1	3,90		2,70	10,530	
		Vestíbulo aseo personal	1	5,00		2,70	13,500	
							100,205	100,205
		Total M2				100,205	4,36	436,89
16.2	M2	Pintura al plástico impermeabilizante transpirable color ocre/arena (tres manos), acabado liso para exteriores (medido a cinta corrida en paramentos verticales, sin descontar huecos).						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2	12,70		3,00	76,200	
			2	4,00		3,00	24,000	
							100,200	100,200
		Total M2				100,200	4,81	481,96
16.3	M2	Barniz satinado (tres manos) en carpintería interior con lijado intermedio.						
		Total M2				36,800	5,71	210,13
		Total presupuesto parcial nº 16 PINTURAS :						1.128,98

Presupuesto parcial nº 17 VARIOS

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
17.1	Pa	Instalacion de renovación de aire en zona de servicios y aseos, totalmente instalada.			
		Total PA	1,000	685,82	685,82
17.3	Pa	Construcción de barra de bar, con materiales y acabados a definir por la propiedad.			
		Total PA	1,000	4.465,61	4.465,61
17.4	Pa	Mobiliario de cocina, muebles altos y bajos (pendiente de especificar fabricante, modelo y precio unitario).			
		Total PA	1,000	2.510,91	2.510,91
17.5	Pa	Equipamiento de cocina (pendiente de especificar fabricante, modelo y precio unitario).			
		Total PA	1,000	6.297,26	6.297,26
Total presupuesto parcial nº 17 VARIOS :					13.959,60

Presupuesto parcial nº 18 CONTROL DE CALIDAD

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
18.1	Ud	Control de calidad, en cumplimiento del decreto 59 /1994 de 13 de mayo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, respecto a estructuras de hormigón armado.			
		Total UD	1,000	593,09	593,09
18.2	Ud	Control de recepción de los bloques de hormigón según RB-90, en cumplimiento del control de calidad de las fábricas de elementos resistentes.			
		Total UD	1,000	214,28	214,28
Total presupuesto parcial nº 18 CONTROL DE CALIDAD :					807,37

Presupuesto parcial nº 19 SEGURIDAD Y SALUD

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
19.1	P.a.	Partida alzada para dotar a la obra de las medidas de seguridad y salud en el trabajo según lo reflejado en el correspondiente estudio de seguridad y salud, como determina el R.D. 1627/98.			
		Total P.A.:	1,000	2.106,50	2.106,50
		Total presupuesto parcial nº 19 SEGURIDAD Y SALUD :			2.106,50

Presupuesto de ejecución material

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.285,80
2 CIMENTACIONES Y SOLERAS	4.822,70
3 SANEAMIENTO	2.087,75
4 ESTRUCTURAS DE HORMIGON ARMADO Y METALICAS	12.039,27
5 CUBIERTAS	20.893,56
6 ALBAÑILERIA	3.874,53
7 ALBAÑILERIA (VARIOS)	3.656,78
8 CARPINTERIA EXTERIOR	12.581,80
9 CARPINTERIA INTERIOR	3.257,00
10 CERRAJERIA	413,03
11 INSTALACIONES ELECTRICAS	5.716,09
12 FONTANERIA Y SANITARIOS	4.776,72
13 REVOGOS Y ENLUCIDOS	7.971,10
14 ALICATADOS Y CHAPADOS	2.286,58
15 PAVIMENTOS	8.574,88
16 PINTURAS	1.128,98
17 VARIOS	13.959,60
18 CONTROL DE CALIDAD	807,37
19 SEGURIDAD Y SALUD	2.106,50
Total	113.240,04

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS.

Eivissa, Septiembre de 2004
El Arquitecto

Josep Ferrer Llaneras



LAS DIMENSIONES DE LA CARPINTERÍA SE DAN A EFECTOS DE PRESUPUESTO. PARA FABRICACIÓN SE TOMARÁN EN OBRA.

ESTA MEDICIÓN, SI ES TOMADA COMO BASE PARA PRESUPUESTO DEL CONSTRUCTOR, DEBERÁ SER EXPLÍCITAMENTE APROBADA Y ASUMIDA POR ÉSTE.

EL PRESUPUESTO DEBE CONSIDERARSE COMO MÍNIMO Y SUS PRECIOS ORIENTATIVOS.

DOCUMENTO VI.

ANEXO.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente estudio se ha realizado en base a los artículos 87 y 89 del *Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas*, que establece la información que debe contener cualquier estudio económico para aquellas concesiones que no vayan a ser de utilización por la Administración, y que acompaña el resto de la documentación que se precisa presentar para la solicitud de concesión administrativa en dominio público marítimo-terrestre.

La finalidad del estudio pretende determinar la rentabilidad neta, antes de impuestos. Contiene pues, una relación de los ingresos estimados, que se han obtenido en base a las tarifas a abonar por el público mediante las cartas de precios al consumo, tanto del servicio de bar como del restaurante; y del mismo modo se ha realizado una estimación de los gastos aproximados, algunos de ellos casi fijos, como los gastos de personal, de mantenimiento y abastecimientos y los de amortización y canones..., y otros de variables que van en función del consumo del público.

Los cuadros explicativos del estudio se han realizado en función de los meses de temporada en que está previsto que el Bar-Restaurante permanezca abierto al público y teniendo en cuenta que la afluencia de clientes varía según el mes del año, disparándose en los meses de julio y Agosto y siendo más débil en los restantes meses de la temporada. De ahí que, como se verá, se hayan utilizado diferentes coeficientes para cada mes de la temporada.

El estudio comienza con las tarifas a abonar por el público (las cartas de precios) y a partir de ahí se desarrollan los cálculos para obtener el Beneficio Neto antes de Impuestos.

Relación de precios del servicio bar(7% i.v.a. No incluido)

Los campos marcados en recuadro corresponden a los promedios de cada grupo

		BAR			
	VINOS	REFRESCOS		CERVEZAS	
Vino de la casa	6,92 €	Agua	1,50 €	San Miguel	1,59 €
Faustino I	24,30 €	Coca Cola	1,59 €	Mahou 0,2	1,50 €
Faustino V	16,36 €	Sprite	1,59 €	Mahou 0,3	1,59 €
Sangre de Toro	11,21 €	Fanta L/N	1,59 €	Mahou 0,5	2,90 €
Coronas	14,95 €	Zumos	1,59 €	Poulaner 0,5	3,93 €
Sangría 1 Lit.	6,92 €	Zumo Natural	2,62 €		2,02 €
Marques de Cáceres	14,02 €	Tonica	1,59 €		
Campillo Reserva 88	23,36 €	Cacao	1,59 €		
Tinto de Ibiza	10,28 €	Bitter Kas	1,59 €		
	13,87 €		1,59 €		

3,47 € botella entre 4 personas

6,94 € botella entre 2 personas

2,36 € media de la bebida incluyendo 1/4 de vino por persona

Este valor lo vamos a tener en cuenta para el consumo de las comidas como aparece más adelante en el detalle de la carta de comidas.

	APERITIVOS	BRANDYS		LICORES	
Martini	2,34 €	Veterano	1,59 €	Hierbas	1,87 €
Palo	2,34 €	Carlos III	1,68 €	Menta	1,87 €
Sherry	2,34 €	Torres 5	1,68 €	Cointreau	2,62 €
Oporto	2,34 €	Torres 10	2,15 €	Fernet	2,62 €
Pernod	2,34 €	Carlos I	4,30 €	Tia Maria	2,62 €
Ricard	2,34 €	Courvasier	4,67 €	Benedictine	2,62 €
Campany	3,27 €	Cardenal Mendoza	4,67 €	Amaretto	2,62 €
Campany Naranja	2,46 €	Duque de Alba	4,67 €	Drambui	2,62 €
	2,36 €		3,19 €	Bayleis	3,93 €
				Drappa	2,90 €
				Albory	2,80 €
					2,59 €

	RON GIN	WHISKY	COMBINADOS
Bacardi	2,24 € Doble W	2,80 € Cubalibre	2,99 €
Negrta	2,24 € J-B	3,08 € Gin Tonic	2,99 €
Giró	2,24 € Johnie Walker	3,08 € Vodka Lemon	2,99 €
Larios	2,24 € Ballantines	3,08 € Lumunba	2,99 €
Gordon	2,24 € Chivas	4,67 € Whisky Cola	3,93 €
	2,24 € Cardhu	4,67 €	2,99 €
		3,48 €	

	CAVAS	CAFES/INFUSIONES
Juve Camps	17,76 €	Café Solo 1,12 €
Freixenet	9,35 €	Cortado 1,12 €
Moet Chandon	42,99 €	Café con Leche 1,50 €
Brut Vintage	12,62 €	Carajillo 1,68 €
	15,19 €	Vaso de Leche 1,31 €
Mini	3,93 €	Té - Manzanilla 1,31 €
		Descafeinado 1,50 €
Botella de cava entre 4	3,80 €	Capuchino 2,24 €
		Irish Coffee 3,08 €
		1,52 €

2,73 € promedio de todos los tipos de consumición en el BAR

Este otro valor lo tomaremos de referencia como media de todos los tipos de consumición que se ofrecen en el bar y que no forman parte de las comidas, sino que son un aperitivo, vermouth, etc...

	PRECIO		PRECIO		PRECIO
Ensalada de la casa	4,49 €	Escalope con Fritas	5,33 €	Crema Catalana	3,55 €
Ensalado Roquefort	4,49 €	Gambas Ajillo	9,35 €	Mousse de Chocolate	3,83 €
Camembert frito-arandanos	5,79 €	Parrillada de Pescado	17,29 €	Frambuesas Flambe	5,42 €
Cocktel de gambas	7,48 €	Mejillones	9,35 €	Crepe Normande	5,61 €
Melón con Jamón	5,61 €	Lenguado	9,81 €	Postre de la casa	4,30 €
Salmón Ahumado	7,48 €	Gambas Frescas	18,69 €	Quesos Varios	4,67 €
Marisco Gratinado	7,48 €	Salmon al Cava	10,28 €		4,56 €
Rollitos Primavera	4,86 €	Dorada Espalda	12,90 €		
Avocado con Gambas	6,07 €	Solomillo Pimienta	14,02 €		
Sopa de Cebolla	3,55 €	Entrecot Roquefort	12,15 €		
Sopa de Tomate	3,55 €	Entrecot Cebolla	12,15 €		
Gazpacho	3,55 €	Solomillo Strogonoff	12,90 €		
Tortillas	4,21 €	Medallones a la Crema	10,75 €		
Revuelto de Setas-Gambas	5,79 €	Chuletas Zengara	8,79 €		
Spaguetti Pesto	5,51 €	Salteado de Pollo	9,53 €		
Canalones	5,61 €	Pechugas al Grill	7,48 €		
Tallarines	7,10 €	Cordon Bleu	10,47 €		
Spaguetti Bolognesa	4,86 €	Fondue Bourgtinone	14,49 €		
	5,40 €	Magret de Pato Naranja	13,27 €		
		Paletilla al Horno	10,84 €		
		Pescado del día	35,51 €		
		Arroz Marinera/Negro/Banda	10,56 €		
		Guisado de Pescado	35,51 €		
		Paella	10,56 €		
		Langosta Parrilla	74,77 €		
			13,77 €		
Media de consumo con primero, segundo, postre y bebida.....			26,09 €		
Media de consumo plato único, postre y bebida.....			16,50 €		
Media de consumo plato único y bebida.....			11,94 €		
Media por persona según tipo de consumo.....			18,18 €		

Nota: para la realización de las medias del precio tanto para las comidas como para las bebidas, hemos considerado oportuno eliminar de la población (del conjunto de los precios) el precio más caro y el más barato de cada agrupación de las mismas, ya que de incluirlos en las medias, pueden desvirtuar de manera considerable el resultado final de los cálculos aquí expuestos. No se trata de decir que los clientes no vayan a consumir los platos más caros o más baratos, sino que a efectos del cálculo basado en promedios, aquellos valores que se alejan en exceso de las medias no deben tenerse en cuenta.

Estimación de consumo en el RESTAURANTE, teniendo en cuenta que la capacidad máxima de las mesas es de 4 personas y que hay 14 mesas en el local

Por comida y día	Ingreso por persona	Nº personas por mesa	Nº de mesas	Nº de ocupaciones mesa	Total Ingresos diarios	Total Mes
MAYO	18,18 €	2	14	1,5	763,56 €	23.670,36 €
JUNIO	18,18 €	2,5	14	1,75	1.113,53 €	33.405,75 €
JULIO	18,18 €	3	14	2	1.527,12 €	47.340,72 €
AGOSTO	18,18 €	3,5	14	2,5	2.227,05 €	69.038,55 €
SEPTIEMBRE	18,18 €	2,75	14	1,75	1.224,88 €	36.746,33 €
OCTUBRE	18,18 €	2	14	1,5	763,56 €	23.670,36 €
						233.872,07 €

Este cuadro nos muestra el total de ingresos que, de forma estimada, pueden obtenerse en una temporada. La columna *Ingreso Por Persona* es la media por persona según tipo de consumo que hemos obtenido en la página anterior. El número de personas por mesa representa una estimación del nivel de ocupación del local según cada mes de la temporada, teniendo en cuenta las variaciones que hay según los meses de la misma. Lo mismo sucede con el coeficiente *Nº de ocupaciones por mesa* que representa el número de veces que se supone se volverá a ocupar una misma mesa.

Resulta evidente comentar que este cuadro es una estimación subjetiva de los ingresos que pueden generarse en una temporada. Esta estimación nos ayudará a obtener una estimación de las compras necesarias para poder vender todo lo que en una temporada se demande por parte de los clientes. Por tanto, la finalidad de este cálculo es crear una proporción entre los *ingresos estimados* y el coste para obtener éstos en la forma que se detallará en el cuadro de compras de materia primas.

De esta manera, podemos darnos una idea del beneficio que se puede obtener en un ejercicio, ya que la posible desviación que se produzca en la realidad respecto a la estimación aquí detallada, incidirá de manera proporcional tanto en los ingresos como en los gastos.

Estimación de consumo en el **BAR**

Por bebida y día	Ingreso por persona	Nº personas por mesa	Nº de mesas	Nº de ocupaciones mesa	Total Ingresos	Total Mes
MAYO	2,73 €	1,5	14	1,5	86,00 €	2.665,85 €
JUNIO	2,73 €	1,75	14	1,75	117,05 €	3.628,51 €
JULIO	2,73 €	2	14	2	152,88 €	4.739,28 €
AGOSTO	2,73 €	2,5	14	2	191,10 €	5.924,10 €
SEPTIEMBRE	2,73 €	1,75	14	1,75	117,05 €	3.628,51 €
OCTUBRE	2,73 €	1,5	14	1,5	86,00 €	2.665,85 €
						23.252,09 €

Para el cálculo del BAR, hemos despreciado la cantidad de gente que puede ocupar los taburetes de la barra considerando que las personas que pueden estar sentadas en los taburetes, están incluidas en el cálculo por mesas.

Estimación del coste total del material necesario para obtener el ingreso estimado en el RESTAURANTE

Por comida y día	Gasto por persona	Nº personas por mesa	Nº de mesas	Nº de ocupaciones mesa	Total Ingresos	Total Mes
MAYO	6,06 €	2	14	1,5	254,52 €	7.890,12 €
JUNIO	6,06 €	2,5	14	1,75	371,18 €	11.506,43 €
JULIO	6,06 €	3	14	2	509,04 €	15.780,24 €
AGOSTO	6,06 €	3,5	14	2,5	742,35 €	23.012,85 €
SEPTIEMBRE	6,06 €	2,75	14	1,75	408,29 €	12.657,07 €
OCTUBRE	6,06 €	2	14	1,5	254,52 €	7.890,12 €
						78.736,82 €

El gasto por persona se ha obtenido dividiendo por tres el ingreso por persona estimado; es decir, que el precio de venta final que pagará el consumidor, es aproximadamente 3 veces el coste de la compra.



Estimación del coste de la bebida en el BAR

Por bebida y día	Gasto por persona	Nº personas por mesa	Nº de mesas	Nº de ocupaciones mesa	Total Ingresos
MAYO	0,91 €	1,5	14	1,5	28,67 €
JUNIO	0,91 €	1,75	14	1,75	39,02 €
JULIO	0,91 €	2	14	2	50,96 €
AGOSTO	0,91 €	2,5	14	2	63,70 €
SEPTIEMBRE	0,91 €	1,75	14	1,75	39,02 €
OCTUBRE	0,91 €	1,5	14	1,5	28,67 €

Total Mes
888,62 €
1.209,50 €
1.579,76 €
1.974,70 €
1.209,50 €
888,62 €
7.750,70 €

PREVISION DEL COSTE LABORAL

Coste de cada trabajador (calculado para el año 2004) según su categoría profesional de forma **mensual**
 Para la realización del cálculo hemos considerado que las pagas extras y vacaciones están prorrateadas

	DEVENGOS	S.S. EMPRESA	S.S. TRAB.	DED. IRPF	LIQUIDO	TOTAL COSTE
Camarero/Cocinero	1.163,19	364,11	71,37	23,26	1.068,56	1.527,30
Ayde. Camarero	1.093,78	342,38	67,11	21,88	1.004,79	1.436,16
Limpieza	1.040,60	334,01	63,52	20,81	956,27	1.374,61

Teniendo en cuenta que la previsión de trabajadores por categorías a contratar para el desarrollo de la actividad es la siguiente:

	Coste mensual				Coste Temporada (6 meses)	
3 camareros.....	1.527,30	x3	=	4.581,90		27.491,40
2 cocineros.....	1.527,30	x2	=	3.054,60		18.327,60
1 ayde.camarero..	1.436,16	x1	=	1.436,16		8.616,98
2 limpieza	1.374,61	x2	=	2.749,22		16.495,32
					Total.....	70.931,30

COSTE DE LA AMORTIZACIÓN DEL INMUEBLE

Presupuesto del coste de las obras.....	113.240,04 €
Presupuesto de las instalaciones, mobiliario y demás enseres...	63.738,44 €
	176.978,48 €

Debido a que la duración de la concesión está prevista que sea de 15 años, vamos a tomar este dato como punto de referencia para el cálculo anual de amortización, ya que las normas contables y fiscales establecen que se debe amortizar según la vida útil de los elementos, teniendo en cuenta unos coeficientes mínimos y unos plazos máximos de amortización.

Por tanto, vamos a distribuir el coste total de la obra en quince periodos para conseguir el gasto anual a destinar a la amortización de todos los elementos

$$176.978,48 \text{ €} \quad /15 \quad = \quad \boxed{11.798,57 \text{ €}}$$

Otros Gastos para la Explotación del local

Reparación y Mantenimiento	6.000,00
Luz, agua, gas, combustible y teléfono	6.000,00
Publicidad, limpieza y gastos asesoría	6.000,00
	18.000,00 €

Según el artículo 84.1.de la Ley de Costas, toda ocupación del dominio público devengará un canon a favor de la Administración del Estado que en nuestro caso será un 8% del valor material de las obras e instalaciones. Por tanto, suponiendo que el canon se podrá distribuir en el periodo de la concesión, obtendremos el canon anual que será un gasto más en la explotación del local.

Coste total obra.....	176.978,48	14.158,28	943,89
		↑ 8%	Coste anual del canon
Seguro de todo el complejo.....			1.400,00

|
|
|
|
|
|

CUADRO RESUMEN. OBTENCIÓN DEL BENEFICIO NETO ANTES DE IMPUESTOS

INGRESOS

Ingresos provenientes del Restaurante...	233.872,07
Ingresos provenientes del Bar.....	23.252,09
Total Ingresos generados.....	257.124,16

GASTOS

Compras.....	78.736,82
Gastos derivados del personal.....	70.931,30
Gastos de Amortización.....	11.798,57
Otros Gastos de Explotación.....	20.343,89
	181.810,57
Beneficio Neto Antes de Impuestos...	75.313,59



