



Urcoisa Obras y Servicios, S.L.U.

« URCOISA »

Avda. Bartolomé de Roselló, 18 - Apdo. 416  
Teléfono: 971 31 38 11 - Fax: 971 31 68 55  
e-mail: [compras@urcoisa.com](mailto:compras@urcoisa.com)

# Memoria

OBRA:	<i>Hotel Cala Llonga</i>
SITUACIÓN:	Cala Llonga, C.P: 07840 - Ibiza (ISLAS BALEARES)
PROMOTOR:	HOTEL CALA LLONGA, S.L.

<b>Informe redactado por:</b>
<i>Jesús Garcia-Herrero López</i>

IBIZA, 07 DE JULIO DE 2.009

## ANTECEDENTES

El peticionario del presente estudio es propietario de un hotel en Cala Llonga, correspondiente al término municipal de Santa Eulalia del Río en la isla de Ibiza.

Dicho hotel está situado en primera línea junto al mar, pero la franja de terrenos que constituían la zona de dominio público era muy desigual y dificultaba el paso por dicha zona (ladera rocosa y de gran pendiente, alejado de la playa propiamente dicha)

En vista de lo anterior y con objeto de proporcionar a los clientes del hotel un mínimo de comodidades para estar al sol a la orilla del mar, se procedió a la construcción de unas terrazas escalonadas, con acceso de unas a otras.

Se presentan en este estudio la situación actual del aterrazamiento con objeto de solicitar licencia de explotación de dicha ante el próximo cumplimiento de extinción, tras 30 años de concesión, atendiendo a la ley de costas de 1988 y sus subsiguientes desarrollos de 1989 y 1993. Haciendo mención explícita en este documento de su total cumplimiento, así como el no menoscabo de las servidumbres de acceso y tránsito por la franja marítimo-terrestre.

Como dicha explotación deberá ubicarse totalmente dentro de la zona marítimo terrestre, se encarga la redacción de este estudio que recoge la totalidad de la citadas zonas objeto de uso, a fin de solicitar la correspondiente concesión administrativa del organismo competente.

## DESCRIPCIÓN DE LAS SITUACION DE LA EXPLOTACION

La superficie total que se pretende ocupar en zona de dominio público marítimo-terrestre es de 749 metros cuadrados, divididos en tres aterrazamientos.

Las terrazas en cuestión consisten en muros de mampostería hormigonada, con la cara exterior vista y excepto la contigua al mar, enjalbegadas, de un espesor de treinta (30) centímetros que, adaptándose a la configuración del terreno, transcurren paralelos a la línea de la ZMT conteniendo un rellano de escombros de cantera para la formación de un paso de anchura media de 5,71 metros con una superficie de 352 metros cuadrados a una cota de 4,90 metros sobre el nivel del mar.

Una segunda terraza de con la misma solución constructiva de muro de mampostería con cara exterior vista y enjalbegada de espesor treinta (30) centímetros conteniendo un rellano de escombros de cantera de anchura media de 4,80 metros con una superficie de 209 metros cuadrados a una cota de 3,20 metros sobre el nivel del mar.

Una tercera terraza de con la misma solución constructiva de muro de mampostería con cara exterior vista sin enjalbegar de espesor treinta (30) centímetros conteniendo un rellano de escombros de cantera de anchura media de 3,10 metros con una superficie de 188 metros cuadrados a una cota de 1,20 metros sobre el nivel del mar.

El acabado de las terrazas es una solera de hormigón en masa de 10 centímetros de espesor hasta encontrarse con el terreno natural.

Las comunicaciones entre terrazas son a base de escaleras adosadas de un metro de amplitud de hormigón, con muretes laterales de mampostería homigonada con la cara

exterior vista que contendrán un relleno y sobre los que van los peldaños de hormigón en masa, adaptándose a la configuración de las terrazas.

Sobre esta construcción la explotación hotelera consistirá en unas sombrillas y hamacas para que los clientes del hotel puedan estar al sol a la orilla del mar con un mínimo de comodidad.

### VALORACIÓN

part	ud	concepto	cantidad	precio	total
p01	m2	muro de mampostería una cara vista (63,73x1,2)	76,476	80	6118,08
p02	m2	muro de mampostería una cara vista y blanqueada (60,23x1,85 + 60x1,8)	219,4255	90	19748,3
p03	m3	transporte y relleno de escombros, repartido y compactado (188x0,6 + 209x0,92 + 352x0,90)	621,88	15	9328,2
p04	m3	solera de hormigón en masa de 10cm espesor (352+209+188)x0,1	74,9	400	29960
p05	PA	tramo escalera adosada con cierre de mampostería y peldaño de hormigón	5	950	4750
<b>TOTAL</b>					<b>69904,58</b>

La valoración asciende a.....69.904,58 euros

### CONCLUSIÓN

Con todo lo que antecede se da por terminada la presente Memoria, considerando el autor del estudio justificado y razonado las soluciones adoptadas.

Firmado en Ibiza a 07 de julio de 2009:



Jesús G García-Herrero López (col: 291 COAATEF)





Información Registral expedida por

ANTONIO PONS MIR

Registrador de la Propiedad de IBIZA ( EIVISSA ) 3

correspondiente a la solicitud formulada por

FIESTA HOTEL & RESORTS SL

con DNI/CIF: B45010808

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M54ZZ52C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:HOTEL CALA LLONGA



75093F333F73727D5C27373988F8E9353

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

R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD EIVISSA N° 3

SOLICITUD: 5842/2009

Solicitante: D./Dña. FIESTA HOTELS & RESORTS S.L. B45010808

-- DATOS DE LA FINCA 8560 --

Municipio: SANTA EULALIA DEL RIO

Finca: 8560

IDUFIR: 07036000142689

Naturaleza de la finca: SOLAR CON EDIFICIO DESTINADO A HOTEL

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía pública: LUGAR CALA LLONGA

Nombre: HOTEL CALA LLONGA

Código Postal: 7849

Superficie: 8810 metros cuadrados

Superficie Construida: 8192 metros cuadrados

Linderos:

Norte: ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.

Sur: RESTANTE FINCA DE DONDE SE SEGREGA Y CAMINO MEDIANTE PARA ACCESO.

Este: HEREDEROS DE BARTOLOME RAMON MARI.

Oeste: HEREDEROS DE JAIME MARI TORRES.

----- DESCRIPCION DE LA FINCA: -----

Edificio destinado a Hotel de 1ªB, compuesto de planta semisótano -520 m2-, planta baja -1179 m2-, planta principal -863 m2- y seis plantas de pisos.

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular:	Dni/CIF	Tomo	Libro	Folio
Alta Baja				
HOTEL CALALLONGA SA	113	32	150	5

100% del PLENO DOMINIO con carácter propio

Título: Aportación

Según cosnta en escritura autorizada ante el Notario de Ibiza, don Higinio Pi Banús, el día veitiocho de Marzo de mil novecientos setenta y tres.

-- CARGAS --

----- Cargas de la FINCA 8560 DE SANTA EULALIA DEL RIO -----

Libre de Cargas

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

EIVISSA, ocho de julio de 2009  
Antes de la apertura del diario



NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

#### ADVERTENCIAS

-----

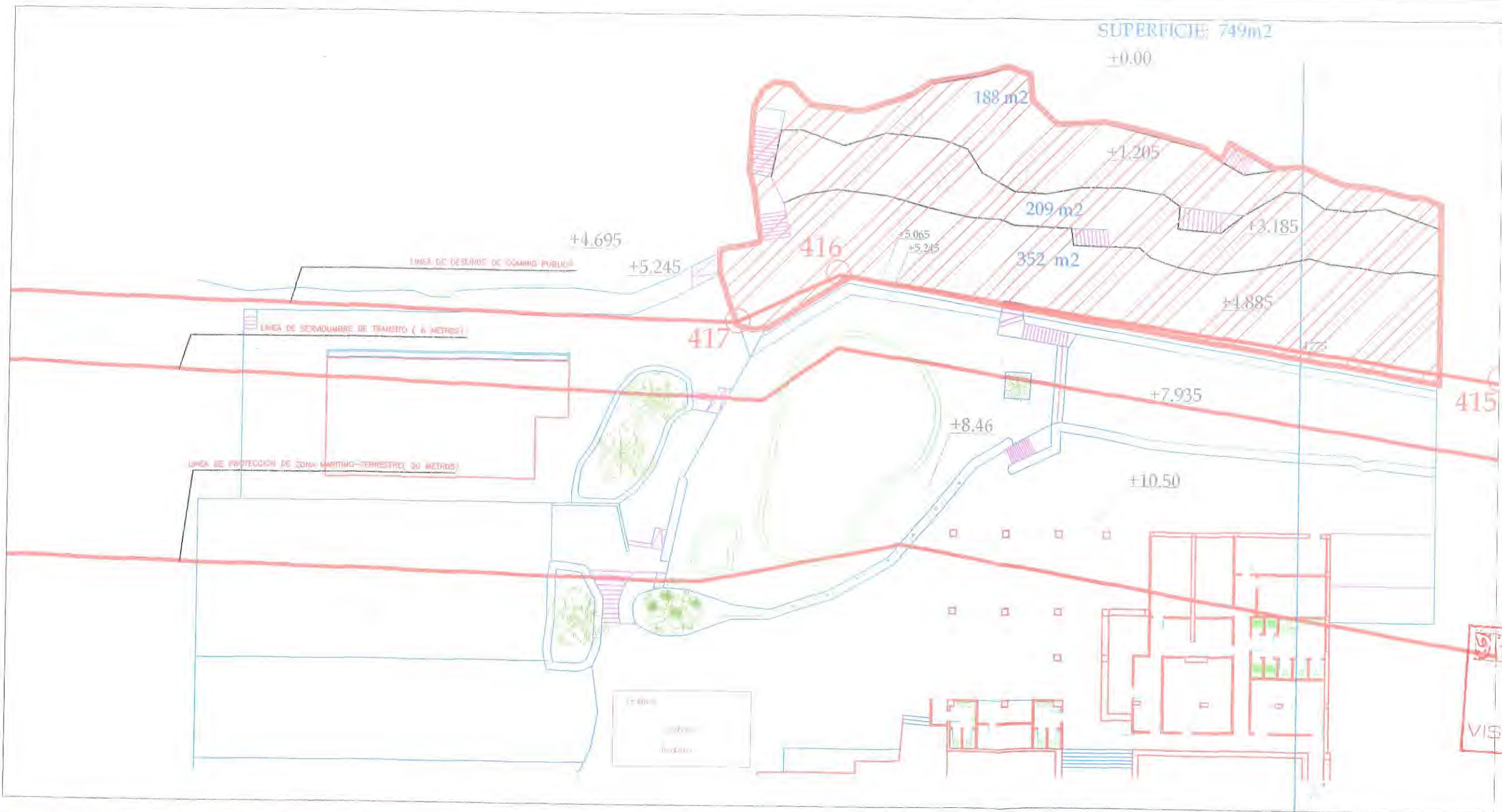
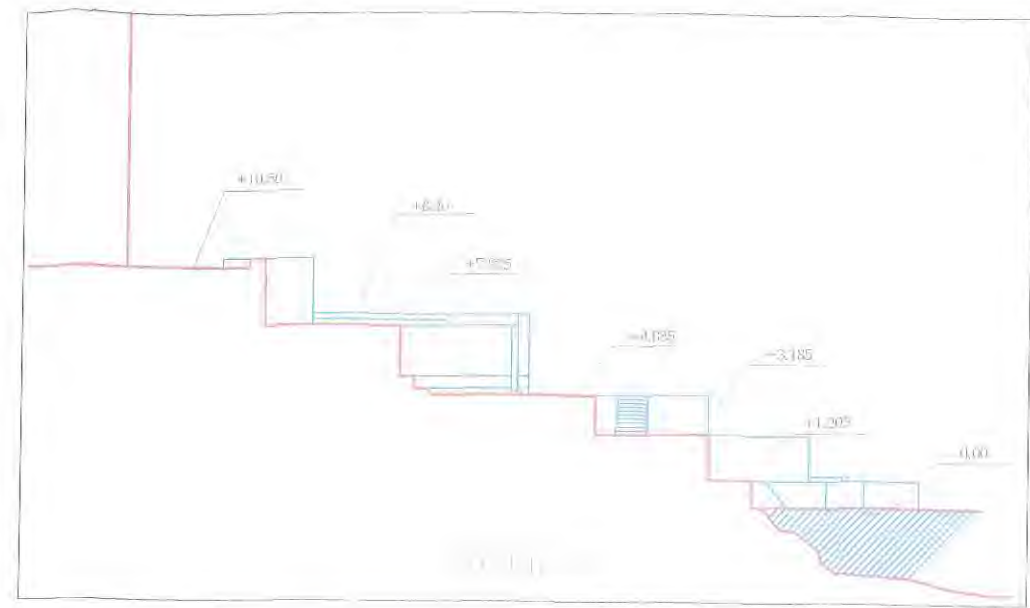
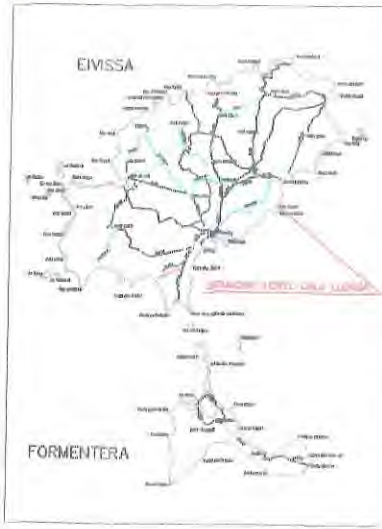
1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.







*[Handwritten signature]*

ESTADO ACTUAL HOTEL CALA LLONGA DENTRO DE ZONA DE PROTECCION MARITIMO TERRESTRE

Dilma, Bae Sobeny

39948 10.07.09  
VISAT COATEF

EA-00



SUMA TOTAL  
SUPERFICIE: 749m<sup>2</sup>

+0.00

2/31

188 m<sup>2</sup>

L.A.

+1.205

209 m<sup>2</sup>

+3.185

+5.065  
+5.245

352 m<sup>2</sup>

+4.885

5.245

416

416

417

+7.935

415

+8.46

08

+11.50  
11.41

ESTADO ACTUAL HOTEL  
CALA LLONCA DENTRO  
DE ZONA DE  
PROTECCION MARITIMO  
TERRESTRE

Envia, Ben Roldan

SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS URBANOS  
ESTADO DE QUERETARO  
30.07.09  
ASISTENTE TECNICO  
COATEPEC

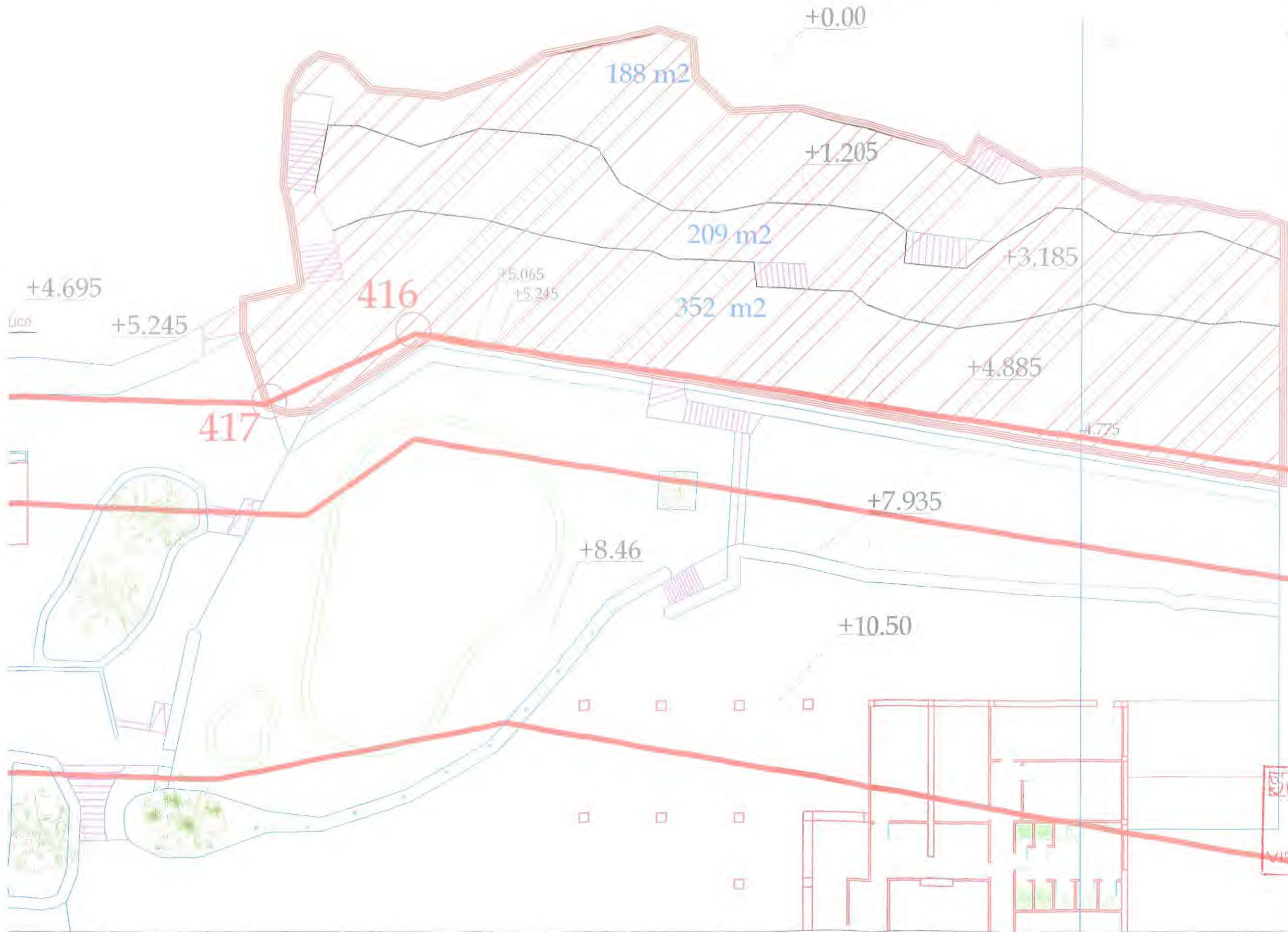
LA-00-A

1/200

MAJ 09



SUMA TOTAL  
SUPERFICIE: 749m<sup>2</sup>



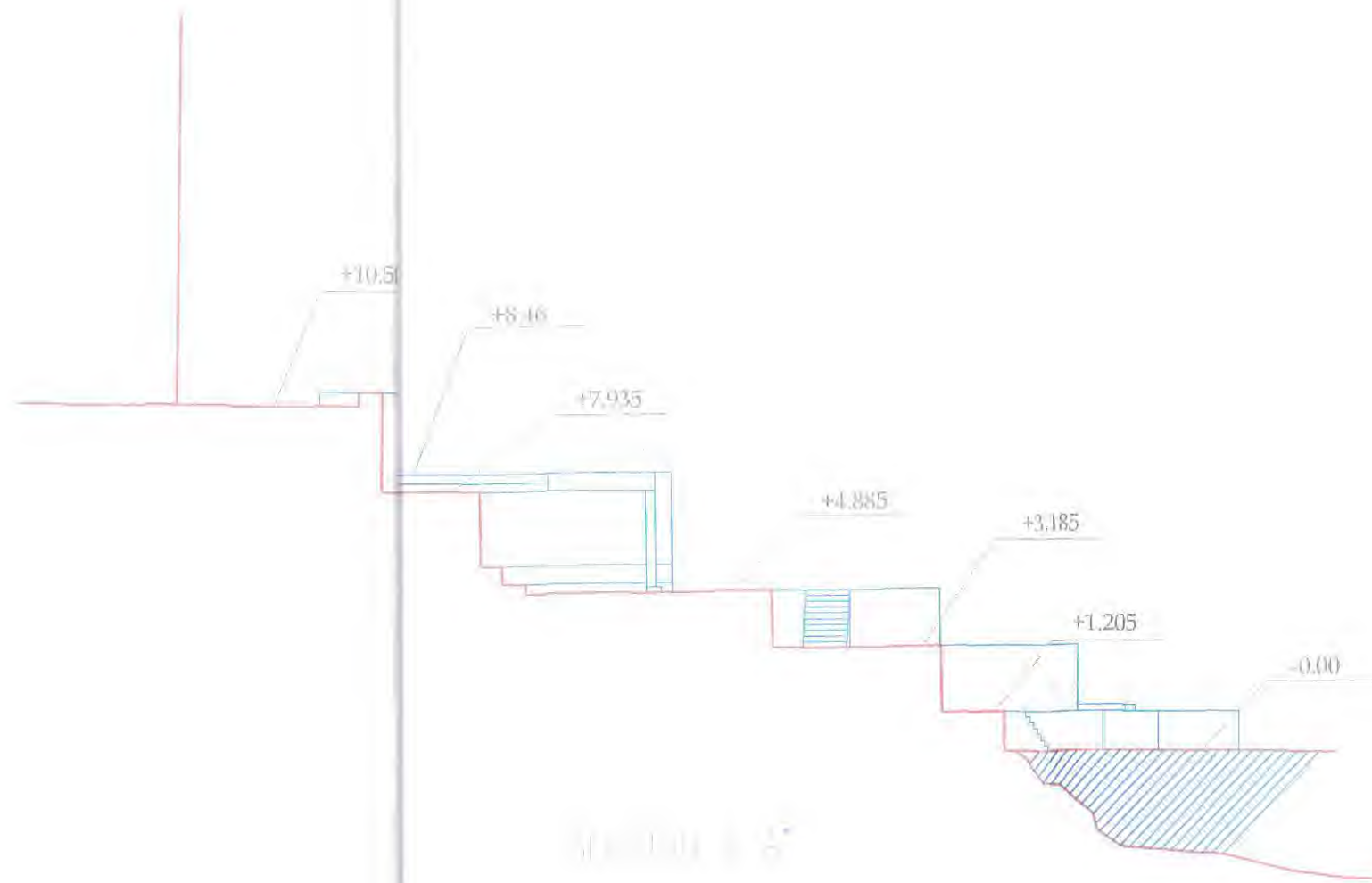
ESTADO ACTUAL HOTEL  
CALA LLONGA DENTRO  
DE ZONA DE  
PROTECCION MARITIMO  
TERRESTRE

Escala: 1:500

UNION OBRAS Y SERVICIOS S. Coop.  
39948 10.07.09  
VICAT CDAATEF

EA-01  
1/ 200





SECTION A-A'

*[Handwritten signature]*

ESTADO ACTUAL HOTEL  
CALA LLONGA DENTRO  
DE ZONA DE  
PROTECCION MARITIMO  
TERRESTRE

Civico, Sin Balcon:

**SECRETARIA DE TURISMO**  
INSTITUCION DE SERVICIOS TURISTICOS  
39948 10.07.09  
SECRETARIA DE TURISMO  
VISAT COAHUILTEPEC

EA-02
1/200



**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral	1924008CD7112S0001SH
Localización	CL MONTE ACONCAGUA 65 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Superficie(**)	7.759 m <sup>2</sup>
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Ocio y Hostelería
Año construcción local principal	1970

**Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble**

Localización	CL MONTE ACONCAGUA 65 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)
Superficie construida	7.759 m <sup>2</sup>
Superficie suelo	9.452 m <sup>2</sup>
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble

**Elementos Construidos del Bien Inmueble**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m <sup>2</sup> )
HOTELERO	1	00	01	1.712
HOTELERO	1	00	02	1.712
DEPORTIVO	1	00	03	190
ALMACEN	1	00	04	11
DEPORTIVO	1	00	05	190
ALMACEN	1	00	06	11
HOTELERO	1	01	01	399
HOTELERO	1	02	01	286
HOTELERO	1	03	01	1.065
HOTELERO	1	04	01	930
HOTELERO	1	05	01	677
HOTELERO	1	06	01	346
HOTELERO	1	07	01	230

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y FISCALIDAD  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Oficina Virtual del Catastro

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de SANTA EULARIA DES RIU Provincia de ILLES BALEARS

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1924008CD7112S0001SH

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL MONTE ACONCAGUA 65  
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

USO LOCAL PRINCIPAL: Ocio y Hostelería      AÑO CONSTR. LOCAL PRINCIPAL: 1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 7.759

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
CL MONTE ACONCAGUA 65  
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 7.759      SUPERFICIE DE SUELO (m<sup>2</sup>): 9.452      TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
HOTELERO	1	00	01	1.712
HOTELERO	1	00	02	1.712
DEPORTIVO	1	00	03	190
ALMACEN	1	00	04	11
DEPORTIVO	1	00	05	190
ALMACEN	1	00	06	11
HOTELERO	1	01	01	399
HOTELERO	1	02	01	286
HOTELERO	1	03	01	1.065
HOTELERO	1	04	01	930
HOTELERO	1	05	01	677
HOTELERO	1	06	01	346
HOTELERO	1	07	01	230

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

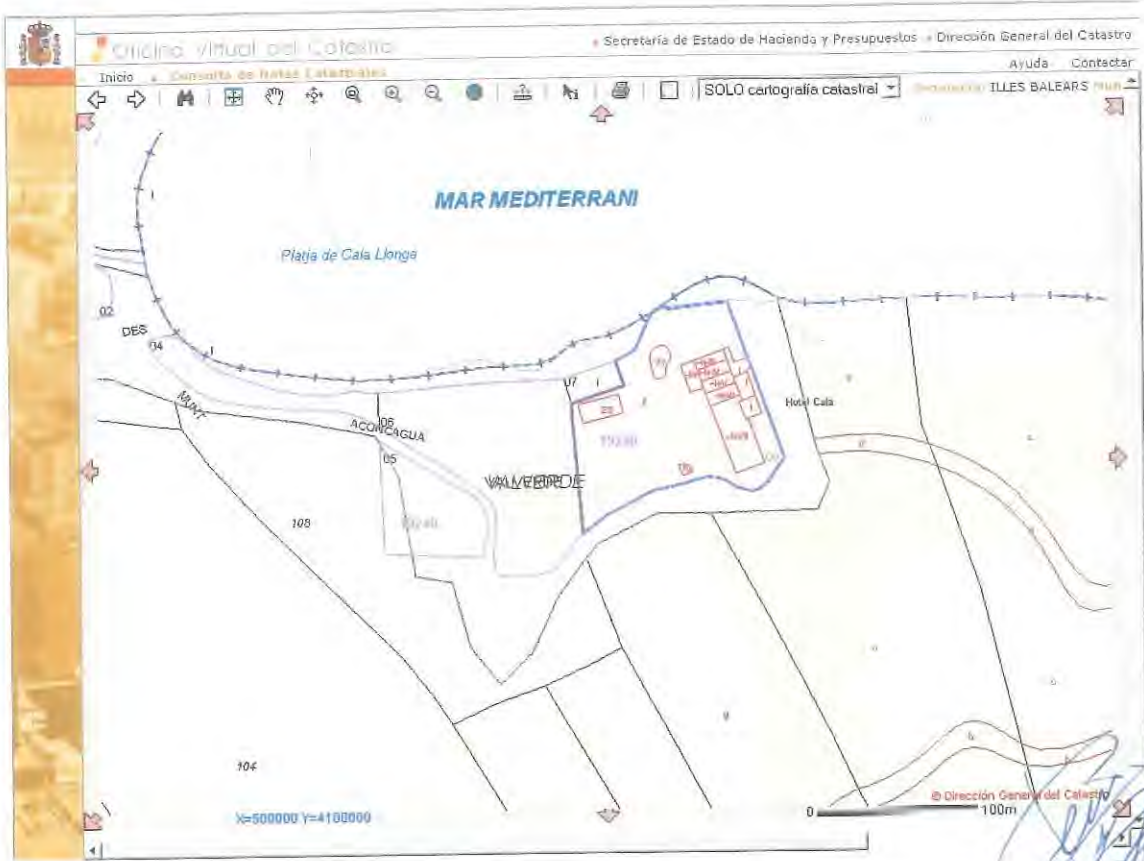
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Domingo, 12 de Octubre de 2008

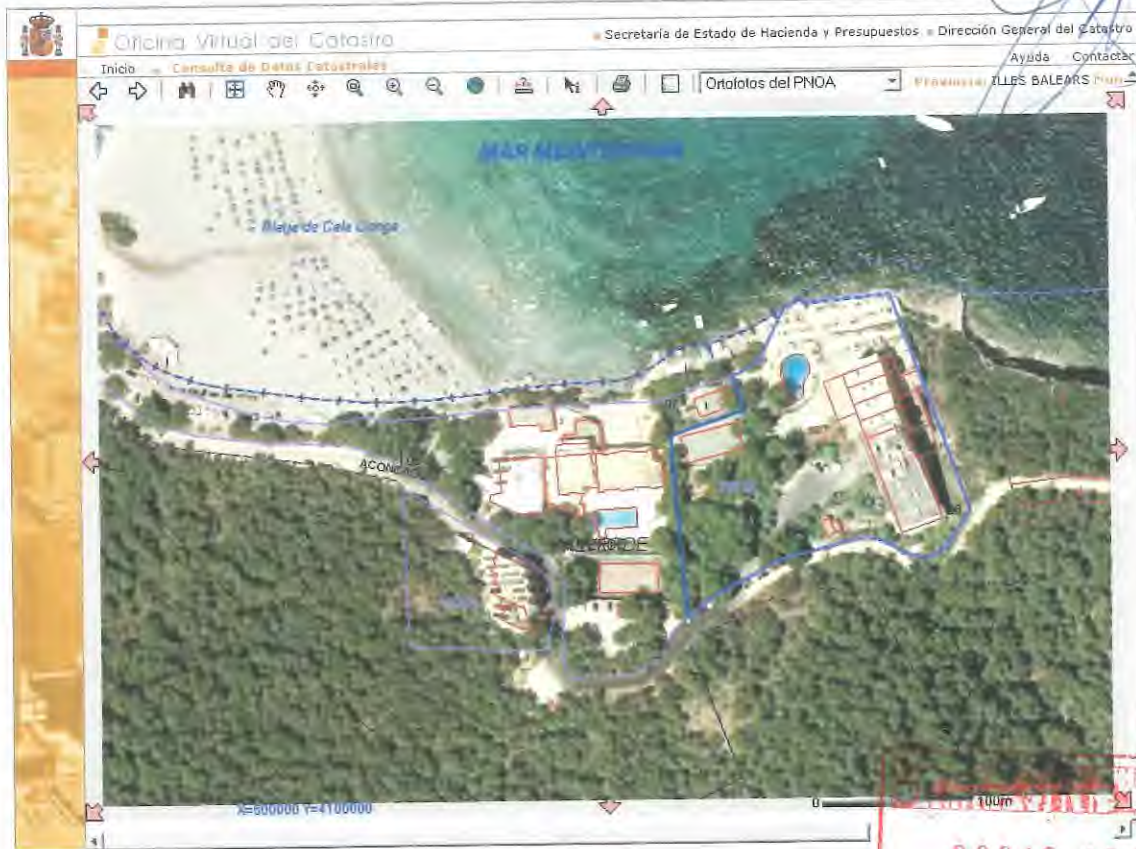
**39948**      0.07.09

VISAT COA ATEF





*[Handwritten signature in blue ink]*



39948 10.07.09  
VISAT COATEF





*Handwritten signature in blue ink.*



39948 10.07.09  
VISAT COA ATEF



*Handwritten signature in blue ink.*



39948 10.07.09  
VISAT COAATEF



Presupuesto y Proyecto económico-financiero  
para solicitar concesión administrativa de  
terrenos de dominio público Marítimo Terrestre  
de un tramo de costa de Cala Llonga; del  
Término Municipal de Santa Eulària des Riu  
para terrazas elaborado por HOTEL CALA  
LLONGA, S.L.

*DOCUMENTO-1*

**Presupuesto-Valoración de reposición**

*Proyecto económico-financiero para solicitar concesión administrativa de terrenos de dominio público Marítimo Terrestre de un tramo de costa de Cala Llonga; del Término Municipal de Santa Eulària des Riu para terrazas elaborado por HOTEL CALA LLONGA, S.L*



**PRESUPUESTO-HOTEL CALA LLONGA, S.L.**

VALORACIÓN DE REPOSICIÓN DE LAS INSTALACIONES

Part	ud	concepto	cantidad	precio	total
p01	m2	muro de mamposteria una cara vista (63,73x1,2)	76,476	80	6118,08
p02	m2	muro de mamposteria una cara vista y blanqueada (60,23x1,85 + 60x1,8)	219,4255	90	19748,3
p03	m3	transporte y relleno de escombros, repartido y compactado (188x0,6 + 209x0,92 + 352x0,90)	621,88	15	9328,2
p04	m3	solera de hormigon en masa de 10cm espesor (352+209+188)x0,1	74,9	400	29960
p05	PA	tramo escalera adosada con cierre de mamposteria y peldañado de hormigon	5	950	4750
<b>TOTAL</b>					<b>69904,58</b>

El Presupuesto asciende a.....**69.904,58 EUROS**

**HOTEL CALA LLONGA, S.L.**  
Avda. Bartolomé Roser, 18  
Tel. 971 31 38 11  
**07800 IBIZA (Balears)**

*Ibiza, a 15 de Julio de dos mil nueve  
Por la entidad peticionaria.*

*DOCUMENTO-2*

Relación de ingresos estimados

Proyecto económico-financiero para solicitar concesión administrativa de terrenos de dominio público Marítimo Terrestre de un tramo de costa de Cala Llonga; del Término Municipal de Santa Eulària des Riu para terrazas elaborado por HOTEL CALA LLONGA, S.L



## ESTUDIO ECONÓMICO - HOTEL CALA LLONGA, S.L

### RELACIÓN DE INGRESOS ESTIMADOS.

Se solicita la ocupación de DPMT para la construcción de terrazas, que sirven de estructura de contención del terreno para facilitar el acceso al mar desde las propias instalaciones del edificio, aprovechando los muros de mampostería que a su vez ha requerido la estructura de la edificación que conforma el Hotel Cala Llonga, por la configuración física de la costa, escarpada y con gran pendiente de los terrenos.

En las terrazas resultantes se instalarán hamacas y sombrillas, servicios temporales que por su naturaleza no pueden tener otra ubicación, servicios que no tienen ninguna interferencia con otros usos de la Playa.

Se espera la obtención de una rentabilidad singular, para la mejora y ampliación de los servicios ofertados por el establecimiento, facturados conjuntamente con el alojamiento, aunque no se solicitan la fijación de tarifas a abonar por el público, pues se trata de un uso público, no restringido y gratuito, que no genera ingresos directos por tal concepto.

**HOTEL CALA LLONGA S.L.**  
Avda. Bartolomé Roseià, 18  
Tel. 971 31 38 11  
**07800 IBIZA (Balears)**

*Ibiza, a 15 de Julio de dos mil nueve*  
*Por la entidad peticionaria.*

*DOCUMENTO-3*

*Relación de gastos estimados*

*Proyecto económico-financiero para solicitar concesión administrativa de terrenos de dominio público Marítimo Terrestre de un tramo de costa de Cala Llonga; del Término Municipal de Santa Eulària des Riu para terrazas elaborado por HOTEL CALA LLONGA, S.L*



## RELACIÓN DE GASTOS ESTIMADOS

**Gastos de proyectos y estudio.-** ..... 300,00 €

### **Gastos de mantenimiento.-**

Reposición de arena .....	5.000,00 €
Reparación grietas y mampostería	1.200,00 €
Iluminación.....	800,00 €

### **Gastos de mantenimiento instalaciones temporales**

Sueldo de un hamaquero, incluido: sueldo, pagas extras, vacaciones, días libres, manutención y alojamiento.

Total mes (Vacaciones) .....1.502,75 €

Temporada (6 meses) ..... 9.016,49 €

Total gastos de personal 10.519,24 €

Cotizaciones S.S. (aprox.) 3.155,59 €

**Total hamaquero 13.674,83 €**

Sustitución lonas..... 378,91 €

Pintura y mano de obra ..... 345,62 €

**Total gastos hamacas y sombrillas 724,53 €**

**TOTAL GASTOS..... 21.699,36 €**

**HOTEL CALA LLONGA, S.L.**  
Avda. Bartolomé Roselló, 18  
Tel. 971 31 38 11  
07800 IBIZA (Balears)

*Ibiza, a 15 de Julio de dos mil nueve*

*Por la entidad peticionaria.*