

**PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACION DEL
PARQUE TEMATICO "PARAMOUNT"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.
(REGION DE MURCIA)**

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De acuerdo con la legislación urbanística todo planeamiento deberá contener entre sus determinaciones la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Los instrumentos de planeamiento deberán contener un Estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

No se trata de un Plan de viabilidad, sino de un Estudio y valoración económica de la actuación y de la disposición de los medios necesarios para ejecutarla.

1. COSTES DE IMPLANTACION Y EJECUCION

Partiendo de la Programación temporal que establece dos fases para el desarrollo del Plan Especial, se fijan, para cada una de ellas, los costes correspondientes a los siguientes capítulos:

a) Coste del suelo

UA-1	6.988.585,00 €
SUNS	8.824.266,00 €
Total coste del suelo	15.812.851,00 €

b) Coste del planeamiento y gestión

Redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, incluidos Asesoramiento técnico y jurídico, Convenio urbanístico, Modificación Plan General y Plan Parcial, Proyecto de Accesos, Proyecto de Infraestructuras, Plan Especial, Proyecto de Reparcelación, Inscripciones registrales, Proyecto de Urbanización y Evaluación Ambiental del Plan Especial..... **3.500.000,00 €**

c) Coste de las indemnizaciones posibles expropiaciones o indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades..... **144.679,02 €.**

d) Coste de la implantación de los servicios

Los gastos de Urbanización comprenden los siguientes conceptos:

1. Ejecución o acondicionamiento del viario, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería
2. Obras de trabajos previos y conexiones a infraestructuras generales
3. Obras de movimientos de tierras
4. Obras de abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios
5. Obras de saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
6. Obras de suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
7. Obras de canalización de telecomunicaciones.
8. Obras de ejecución de los espacios libres públicos, incluidos ajardinamiento y plantación de arbolado y mobiliario urbano, referidos tanto a la obra exterior al sector como a las obras de las redes interiores al mismo

d.1.) Gastos de urbanización exterior

Se han desglosado los costes de las infraestructuras previstas en el P.E.I., de aquéllas ajenas al mismo que es necesario ejecutar

	PARAMOUNT	LIFESTYLE	TOTAL
INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	7.071.209,17 €	9.921.343,03 €	16.992.552,20 €
INCLUIDO EN EL PEI	1.013.754,38 €	2.336.462,47 €	3.350.216,85 €
Infraestructuras Eléctricas	506.870,86 €	1.168.216,63 €	1.675.087,49 €
Pasos en Autovia RM-2	11.698,18 €	26.961,53 €	38.659,71 €
Dotacionales	441.000,00 €	1.016.400,00 €	1.457.400,00 €
Costes Expropiaciones infraestr. Eléctricas	54.185,34 €	124.884,31 €	179.069,65 €
EXCLUIDO DEL PEI	6.057.454,79 €	7.584.880,56 €	13.642.335,35 €
Infraestructura red viaria	1.446.790,20 €	1.811.607,56 €	3.258.397,76 €
Costes Expropiaciones red viaria	144.679,02 €	181.160,76 €	325.839,78 €
Abastecimiento de agua potable	733.884,92 €	918.938,68 €	1.652.823,60 €
Comunicaciones	170.947,28 €	214.052,72 €	385.000,00 €
Gas	2.042.486,96 €	2.557.513,04 €	4.600.000,00 €
Evacuación de aguas residuales	976.785,74 €	1.223.088,47 €	2.199.874,21 €
Camino	25.753,10 €	32.246,90 €	58.000,00 €
Evacuación y almacenamiento de aguas pluviales	516.127,57 €	646.272,43 €	1.162.400,00 €

d.2.) Gastos de urbanización interior del Lifestyle Center,

Para el cálculo de los costes derivados del proceso de urbanización interior, en tanto no se desarrolle el correspondiente Proyecto de Urbanización se ha tomado como referencia el método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras , según el cual, los precios unitarios se refieren a la urbanización de la red viaria, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de obra civil, aplicada a la superficie estricta ocupada por la red viaria afectada por la obra.

En cuanto al coste de la urbanización interior del Parque Paramount se incluye en el presupuesto de construcción del Parque temático.

URBANIZACIÓN LIFESTYLE CENTER	22.231.151,65 €
Movimiento de tierras. Desmonte y terraplén	3.933.026,55 €
Infraestructura viaria y señalización	6.493.917,58 €
Red de agua potable	740.635,30 €
Red de saneamiento	1.688.856,14 €
Red de pluviales	2.162.124,51 €
Red de telecomunicaciones y telefonía	632.403,80 €
Red de gas	625.146,76 €
Infraestructura red de alumbrado	820.780,00 €
Farolas y Baculos, alumbrado	823.722,00 €
Zonas verdes y mobiliario urbano	2.405.650,00 €
Infraestructuras Eléctricas	1.904.889,00 €

e) Otros gastos

Coste de Licencias urbanísticas y de construcción.....	16.900.000,00 €
Costes financieros.....	13.740.000,00 €
TOTAL.....	30.640.000,00 €

El Proyecto conjunto requerirá de una inversión total de **446.100.000,00 €** ya que a los conceptos expuestos hay que añadir el coste de los derechos de **diseño urbanización y construcción** del propio Parque Paramount, estimados en **360.355.000,00 €**

C) INVERSIONES

Conviene señalar que las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones contenidas en el Plan Especial tendrán carácter privado y serán sufragados única y exclusivamente por los propietarios de suelo incluidos en su ámbito, en los términos que establezcan los instrumentos de equidistribución, sin intervención económica alguna por parte de las distintas Administraciones, salvo la derivada de su función de control de la actividad.

E) ANÁLISIS DE VIABILIDAD

PREVISION DE COSTES			
	PLAN ESPECIAL.	PARQUE PARAMOUNT UA 1	LIFESTYLE CENTER
SUELO			
SUPERFICIE	1.917.031,68m ² s	686.892,45m ² s	1.142.253,85 m ² s
COMPRA SUELO 18€/M ²	15.812.851,00 €	6.988.585,00 €	8.824.266,00 €
TOTAL SUELO	15.812.851,00 €		
URBANIZACION			
APROVECHAMIENTO	373.570,72m ² c	138.439,75m ² c	235.130,97m ² c
INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES			
COSTES DENTRO DEL P.E.I.	3.350.216,85 €	1.013.754,38 €	2.336.462,47 €
COSTES FUERA DEL P.E.I.	13.642.335,35 €	6.057.454,79 €	7.584.880,56 €
TOTAL	16.992.552,20 €	7.071.209,17 €	9.921.343,03 €
INFRAESTRUCTURAS INTERIORES			
URBANIZACION	22.231.151,65 €	0.00 €	22.231.151,65 €
TOTAL URBANIZACION	39.223.703.84 €		
TOTAL SUELO+URB.	55.036.554,84 €		
EDIFICACION			
Edificación y UrbanizacionInterior PARQUE TEMÁTICO		105.000,00 m ² c	
COSTE		360.355.000,00 €	
TOTAL EDIFICACION	360.355.000,00 €		
OTROS GASTOS (Licencias, costes financieros, etc)	30.640.000,00 €		
TOTAL	390.995.000,00 €		
TOTAL COSTES	446.031.554,84 €		
PREVISION DE INGRESOS			
RECURSOS PROPIOS	135.800.000,00€		
VENTA PARCELAS LIFESTYLE CENTER			497.729,83 m ² s
255€/m ² s	126.900,000,00€		126.900,000,00€
DEUDA FINANCIERA	183.400.000,00€		
TOTAL INGRESOS	446.100.000,00€		

Murcia, diciembre 2.011
La ENTIDAD PROMOTORA

LOS TECNICOS REDACTORES


Luis R. Avial Urdent


Fernando Meléndez Andrade


Luis Climent Soto


Luis Climent Rosillo


Javier Melendez Soroa

**PLAN ESPECIAL PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACION DEL
PARQUE TEMATICO "PARAMOUNT"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.
(REGION DE MURCIA)**

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Diciembre 2.011

