

PLAN PARCIAL DEL “SECTOR CC1.1”
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

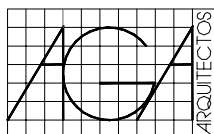
6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

6.1.- INTRODUCCION

De acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y supletoriamente en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, se establecen en el presente apartado, los costes estimados para la implantación de los servicios urbanísticos y demás obras de urbanización para dar a las parcelas la condición de solar edificable.

Se contemplan igualmente los importes de las indemnizaciones por las edificaciones disconformes con el planeamiento que es preciso demoler, por los cultivos y por el traslado de las instalaciones existentes.

Como justificación del costo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se acompaña a continuación el detalle con la valoración de las partidas a ejecutar, en cada uno de los casos, distinguiendo los costes de conexión con las infraestructuras generales y las de ampliación y de refuerzo de las existentes que son necesarias de acuerdo con la dimensión y características del sector de las obras propias de urbanización de dicho sector .

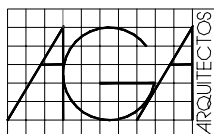


PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
 (Texto Refundido)

6.2.- VALORACIONES

6.2.1.- URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y CONEXIONES CON LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.

	importe	suma parcial	ejecución material
PLUVIALES			
colectores	1119082		
pozos	51030		
movimientos de tierras	327794		
sumideros	146880	1644786	
FECALES			
colectores	71038		
pozos	26510		
movimientos de tierras	97850	195398	
SUMINISTRO DE AGUA			
arteria común			
movimientos de tierras	18590		
tuberías, piezas especiales	358796		
arteria del sector			
movimientos de tierras	29920		
tuberías, piezas especiales	388000	795306	
VIARIO			
<u>Vía de servicio Penetración Este</u>			
movimiento de tierras y pavimentos	241122		
Alumbrado	75600		
<u>Vial Verde</u>			
movimiento de tierras y pavimentos	611998		

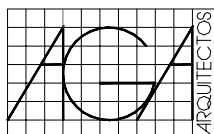


PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
 (Texto Refundido)

Alumbrado	50460		
<u>Vereda de San Félix</u>			
movimiento de tierras y pavimentos	829046		
Alumbrado	83800		
<u>vial lindante a Bda José María Lapuerta</u>			
movimiento de tierras y pavimentos	345744		
Alumbrado	44000		
<u>Eje transversal del sector</u>			
movimiento de tierras y pavimentos	929380		
Puente de 40m y 10 m de ancho (la mitad)	2000000		
Alumbrado	144000		
Rotonda	251328		
Fuente en rotonda	300000	5906478	
 TELECOMUNICACIONES			
	70000	70000	
 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			
	7325760	7325760	
 ELECTRIFICACION DE SISTEMA GENERAL			
Acometida desde sub estación y			
redes generales, así como			
electrificación de los viarios de			
S.G	5578204	5578204	
 Total ejecución material S.G. y Conexiones		 21.515.932	

6.2.2.- URBANIZACIÓN DEL SECTOR

	importe	suma parcial	ejecución material
Aparcamientos en vía de penetración Este	185026		
Aparcamientos en vial de transversal	64186		



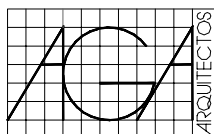
PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
 (Texto Refundido)

vial central local	422464	
Aparcamiento Subterráneo	7500000	
alumbrado	44000	
Viales interiores definidos (10 m)	952116	
Anexos al Puente sobre vía de FFCC	1000000	
Aparcamientos interiores	397280	
Pasarela peatonal en la Vía Verde	800000	
Alumbrado de viales interiores	118800	
Accesos a parcelas	404438	
Acometidas a parcelas	118800	
Aceras perimetrales de parcelas	921408	
Redes de abastecimiento de agua	1203840	
Redes de alcantarillado fecal	223200	
Redes de alcantarillado pluvial	144900	
Redes de telecomunicaciones	248000	
Redes interiores de electrificación	1978006	16726464
Total ejecución material Sistemas Locales		16.726.464
TOTALES SECTOR 1 Y S.G.		38.242.396

Total ejecución material Sector 1	38.242.396 €
Beneficio industrial y G.G.	7.648.479 €
TOTAL URBANIZACIÓN	45.980.875 €

6.2.3.- INDEMNIZACIONES

Viviendas a suprimir por disconformidad con los sistemas y la ordenación propuesta	2.490.600 €
Instalaciones	971.000 €
Cultivos	190.400 €



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
 (Texto Refundido)

Suma	3.652.000 €
-------------	--------------------

6.2.4.- RESUMEN

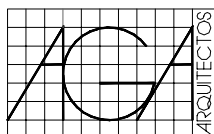
□ Urbanización de la Unida Urbanística	45.890.875,00 €
□ Indemnizaciones	3.652.000,00 €
□ Gastos Generales	7.431.431,00 €
 □ TOTAL UNIDAD URBANÍSTICA.....	 56.974.306,00 €

6.4.- JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACION

Se realiza a continuación el estudio de la viabilidad de la ejecución de la Unidad Urbanística, en función de los gastos, e ingresos estimados y del tiempo previsto para su desarrollo.

La temporalización de las inversiones se realiza, por tanto, de acuerdo con el Plan de Actuación previsto. Se estima que la venta de las viviendas se va a realizar escalonadamente, con un período de carencia de dos años, por lo que los ingresos en cada uno de los períodos anuales proceden de las aportaciones de los compradores y de las certificaciones de obra, en proporción a los gastos, ya sean de las entidades financieras o de los recursos propios del promotor.

Según el Plan de Actuación, el plazo para la ejecución de las obras de urbanización es de seis años y el plazo estimado para la construcción de las viviendas y comerciales de 10 años. Partiendo de esta hipótesis y de los ingresos

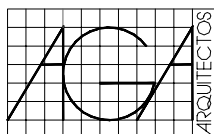


PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
 (Texto Refundido)

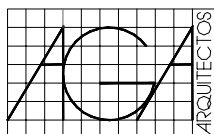
y gastos estimados, se han calculado los flujos de caja medios anuales y sobre la actualización de los mismos, la rentabilidad de la actuación.

COSTES

* Valor inicial de los terrenos	1.047.862 m ² . x 80 €/m ²	83.828.960 €
* Importe obras urbanización e indemnizaciones		56.974.306 €
* Importe edificación		
Viviendas 423.571 x 550		232.964.050 €
Comercial 30.000 x 300		9.000.000 €
* Proyectos y gestión		450.000 €
*Beneficio mínimo del promotor 19,5% / 728.694.848		142.095.495 €
(Tasa libre de riesgo + prima de riesgo x 1,5)		
* Financiación		
Inversión media anual.- 30.100.000.€		
Flujo de caja medio anual 25.500.000 €		
25.500.000 € x 6,5 %, durante 10 años		16.575.000 €
* Gastos de administración y comercialización		30 730.000 €
TOTAL COSTES		572.922.126 €



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)



"AMAT- GADEA ARQUITECTOS, S.L."
JARA 31-6° C - EDIF. GRAN HOTEL - 30201 CARTAGENA

PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
 (Texto Refundido)

VENTAS

* Superficie edificable uso residencial	408.214 m ²
* Superficie edificable uso residencial VPP	45.357 m ²
* Valor unitario venta viviendas	1.700 €/m ²
* Valor unitario venta VPP:	1.100 €/m ²
Ingresos viviendas 408.214m ² x 1.700€/m ²	693.963.800 €
Ingresos VPP 45.357m ² x 1.100 €/m ²	49.892.700 €
TOTAL	743.856.500 €

Considerando el VAN de los importes anteriores:

- Tasa libre de riesgo = rendimiento deuda del Estado a 5 años = 2,90%
- Prima de riesgo para el tipo y volumen de la promoción 12,00%
- Tipo de actualización 14,90%

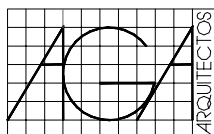
Aplicando la fórmula

$$\text{VAN} = \sum (E_j / (1+i)^j)$$

- Valor actual neto de los costes 480.235.234€
- Valor actual neto de los ingresos 535.850.000 €

Tasa interna de rentabilidad anual 8,3 %

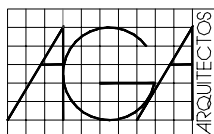
Según lo anteriormente expuesto, la actuación resulta viable, dada su rentabilidad, de acuerdo con las hipótesis que se han planteado y el riesgo de la inversión a realizar.



PLAN PARCIAL DEL "SECTOR CC1.1"
CARTAGENA CENTRO
(Texto Refundido)

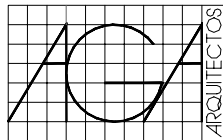
6.5.- PROGRAMA DE INVERSIONES.

Se realiza a continuación la temporalización de las inversiones previstas por cada uno de los seis años, más dos de carencia, en que se va a llevar a cabo la gestión y urbanización del Sector.



**PLAN PARCIAL "SECTOR CC1- TEXTO REFUNDIDO
CARTAGENA CENTRO 1**

PARTIDAS	1 ^{er} AÑO	2 ^a AÑO	3 ^{er} AÑO	4 ^o AÑO	5 ^o AÑO	6 ^o AÑO	7 ^o AÑO	8 ^o AÑO	TOTAL
Proyecto Plan Parcial	210.000								210.000
Compensación y gestión		70.000							70.000
P. Urbaniz. Y D.Obra.		346.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	55.000	526.000
G.G. y A.	304.375	304.375	304.375	304.375	304.375	304.375	304.375	409.745	2.540.370
Indemnizaciones		521.714	521.714	521.714	521.714	521.714	521.714	2.393.443	5.523.727
Acometida de agua		318.122	318.122	318.122					954.366
Acometida de pluviales		657.914	657.914	657.914					1.973.742
Acometida saneamiento		78.158	78.158	78.158					234.474
Conexión viaria y S.G.		1.771.942	1.771.942	1.771.942	1.771.942				7.087.768
Acom. eléctrica y redes		1.338.768	1.338.768	1.338.768	1.338.768	1.338.768			6.693.840
Viales Sector.			869.384	869.384	869.384	869.384	869.384	869.384	5.216.304
Red saneamiento fecales			53.568	53.568	53.568	53.568	53.568		267.840
Red vertido pluviales			69.552	69.552	69.552	69.552	69.552		347.760
Red distribución de agua			577.840	577.840	577.840	577.840	577.840		2.889.200
Red de energía eléctrica			503.232	503.232	503.232	503.232	503.232		2.516.160
Alumbrado público				39.072	39.072	39.072	39.072	39.072	195.360
Jardinería				1.758.182	1.758.182	1.758.182	1.758.182	1.758.182	8.790.910
Comunicaciones			95.400	95.400	95.400	95.400	95.400	95.400	572.400
								Subtotal	46.610.221
Aparcamiento subterráneo		2.072.817	4.145.634	4.145.634			10.364.085		
Total por años	514.375	7.479.810	11.330.603	13.127.857	7.928.029	6.156.087	4.817.319	5.620.226	56.974.306
Total por etapas				33.516.160			18.901435	5.620.226	



CONCLUSION.-

Con la presente Memoria, Ordenanzas, Plan de Actuación, Estudio Económico-Financiero, y Planos que la acompañan, se da por terminada la redacción del Texto Refundido del **Plan Parcial del "Sector CC 1.1 Cartagena Centro"**, y sistemas generales adscritos, para su tramitación.

Cartagena, enero de 2.008

Tomas Amat Tudurí	Jaime Gadea Blanco
-------------------	--------------------

