



Turismo
ecosostenible



El Primer Smart Town de Europa

COMPLEJO TURÍSTICO FENAZAR, S.L.
Ctra. Los Valientes Km. 1
30509 Fenazar, Molina de Segura (Murcia)
Tif. 609 646 993
joseloyjimenez@gmail.com www.molinaresort.com

Proyecto declarado de Interés Público
Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura
3 de Marzo de 2020 Exp. 1389/2019-0739

EL COMPLEJO

Molina Resort además de un Complejo Turístico donde invertir, lleva esta idea mucho más allá, hasta el punto de proyectar el primer Smart Town existente en Europa.

El cambio climático, la revolución de Internet de las Cosas, la Industria 4.0, los nuevos métodos y estándares constructivos como Passivhaus o Leed, nos llevan irremediamente a una nueva concepción en cuanto a Urbanismo, las energías renovables y la velocidad con que aparecen nuevos avances en materia de tecnología de todo tipo, generan la necesidad de construir de una manera distinta a la actual. Es muy importante para cumplir con nuestra filosofía holística, que la tecnología sirva para tener importantes ahorros de consumos y un gran confort.

Molina Resort quiere ser un ejemplo de este nuevo concepto de Urbanismo, y servir como ejemplo extrapolable para la Smart City del mañana, integrando todas las tecnologías actuales con la urbanización de un Complejo Turístico que atraiga a todo tipo de clientes, para disfrutar sus vacaciones y tiempo libre, y vivir experiencias inolvidables de turismo de relax o activo y de aventura. Un Complejo con actividades para todos los gustos, que recordarán y les motivarán a volver y recomendar a sus familiares y amigos.

INSTALACIONES

Constará de **260 bungalows** con todos los servicios, Recepción, Restaurante, Cafetería, Supermercado, Salón Social, Convenciones y Celebraciones, Consultorio Médico, Fisioterapia, Lavandería...

Instalaciones Deportivas: Vestuarios, Gimnasio, Pista Polideportiva, Campo de Fútbol 7, pistas de Pádel, Piscina de natación climatizada, Piscinas de Verano, Pistas de Bolos, Petanca y Caliche, Tiro con Arco, etc.

Lúdicos: Cabaña, Aula de la Naturaleza, Tirolinas, Puente Tibetano, Barbacoas y Pic-Nic, Parques Infantiles, Terraza, Spa, Saunas, Masajes, Vivero y Huertos, etc...

Instalaciones: Miradores, Vehículos eléctricos y todos los sistemas más modernos de ahorro energético, domótica y comunicaciones. Incluyendo sistemas de localización de personas y monitorización de la salud.

ACTIVIDADES EN EL COMPLEJO

El Complejo Turístico Molina Resort tendrá Actividades Lúdicas y Deportivas en las propias instalaciones. Piscina climatizada, Saunas y Spa, Piscinas de verano, mini Aquapark, Actividades dirigidas por monitores: Campamentos de vacaciones, **Deportes:** Gimnasio, Fútbol, Fútbol Sala, Baloncesto, Pádel, Minigolf, Bolos, Tiro con Arco, Tirolinas, Parques Infantiles, **Terapias alternativas:** Yoga, Pilates, Tai-Chi, Planes de Adelgazamiento, Tratamientos Antiestrés, Risoterapia, **Cursos:** de Idiomas, de Dibujo y Pintura, Escultura, Cerámica, Bailes de Salón, Aula de la Naturaleza, Taller de agricultura y jardinería, etc. **Animación:** Discoteca, Karaoke, Humor, Magia, Club Infantil, etc. Organización de Eventos, Celebraciones, Convenciones, Conferencias, etc.

ACTIVIDADES EN LA ZONA DE INFLUENCIA (a menos de 30 minutos)

Turismo Rural: Senderismo, Paseos a caballo, Rutas ciclistas, Rutas temáticas, Cortado de las Peñas, Río Chícamo, Cueva del Puerto, Floración de primavera, Parque Ecológico Vicente Blanes, Granja Escuela, Fiestas Populares, Encierros de Toros en Blanca, Encierros de toros en Calasparra, Mercadillos en todas las poblaciones cercanas, etc. **Turismo Cultural:** Visitas a ciudades de la Región, Catedral, Iglesias, Museos, Procesiones de Semana Santa, Zoo Terra Natura, etc. **Turismo Activo y de Aventura:** Paintball, Hípica, Bicicleta de Montaña, Escalada y Espeleología en la Sierra de La Pila, Parapente, Golf en Altorreal, Remo y Vela en el Pantano de Santomera y Azud de Ojós, Rafting en Cañón de Almacenes, Bajada en balsa por el Río Segura, Motocross en Los Conejos, Aqua Park, Terra Natura, etc. **En verano Sol y Playa,** se harán excursiones organizadas en colaboración con un hotel de playa para disfrutar de su piscina, duchas y vestuarios y con comida programada. Estaremos en colaboración con empresas de Turismo Activo, Multiaventura, Animación, etc.

La Región de Murcia es el mejor producto turístico.

El Levante español ofrece un clima ideal para disfrutar de la naturaleza, el deporte y el ocio en general, durante todo el año, con más de 320 días de Sol al año. **Somos el Miami de Europa.**

- Murcia ofrece un nivel social, económico, de servicios, de atención sanitaria y una seguridad muy apreciada por los turistas. También ofrece una gran riqueza geográfica, cultural, histórica, gastronómica y dispone de muchas empresas y profesionales, del máximo nivel para desarrollar turismo en todos sus segmentos, Sol y Playa, Rural, Activo, de Aventura, Congresos, etc.

Y el nuevo Aeropuerto Internacional de Corvera (Murcia), nos garantiza el crecimiento turístico en las próximas décadas. El pasado año 2019 volaron 1.100.000 pasajeros.

- El Gobierno Español, y el Gobierno Regional apuestan por el Turismo como industria estable y rentable. Aportando importantes subvenciones a las inversiones en instalaciones turísticas.

El Turismo en nuestra Región aumenta cada año, y tenemos un gran margen para llegar a los niveles de las provincias vecinas de Alicante y Almería. Molina Resort, está en un lugar privilegiado, cerca del valle de Ricote, entre balnearios de Archena y Fortuna, y aún características que harán que cualquier turista tenga aquello que anda buscando, tanto si es actividad, como descanso, en un ambiente rural y tranquilo, rodeado de un bello panorama y con la conciencia de que su tiempo aquí no dejará huella de carbono alguna.

LA FINCA

Situada a 300 m. de altitud con un microclima excepcional y unas vistas espectaculares.

Finca de 112.000 m2 y una edificabilidad del 33.600 m2 de techo. Solamente se edificará la tercera parte del volumen autorizado, unos 11.000 m2.

Dispone de balsa de riego de 4.000 m3 y acciones de agua para la jardinería y los huertos. Casa de 120 m2, Estructura Cubierta de 375 m2 Almacén de 60 m2, Instalación de electricidad trifásica y agua potable.

SITUACIÓN EN LA REGIÓN DE MURCIA

Al Sur de la provincia de Alicante, en la pedanía de Fenazar, Molina de Segura (Murcia) Spain, entre los **Balnearios Spa de Archena y Fortuna Leana** (a 12 minutos de cada uno) a 15 minutos del **Campo de Golf Altorreal**.

A 15 minutos de Molina de Segura (70.000 habitantes) Sierra de la Pila, Valle de Ricote, Pantano de Santomera, Pantano Azud de Ojós, a **20 minutos de Murcia** (500.000 habitantes) y a 55 minutos de las Playas de Murcia y Alicante. **A 35 minutos del Aeropuerto de Murcia. A 55 minutos del Aeropuerto de Alicante.** A 300 metros de altitud con unas vistas espectaculares y un microclima fresco y agradable. A 1 Km. de Fenazar, pedanía que dispone de todos los servicios: Farmacia, Consultorio Médico (Servicio Murciano de Salud), Restaurantes, Pub, Supermercados, Gasolinera, Policía Local, Ferretería y Bricolaje, Iglesia, Colegio, Autobús interurbano, etc.



COMERCIALIZACIÓN Y RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN.

COMPLEJO TURÍSTICO MOLINA RESORT, FENAZAR MURCIA SPAIN

BUNGALOW RENTABILIDAD AMORTIZACIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN						
Anual	Inversión	Facturación/año	Gastos/año	Beneficio/año	Amortización/años	Rentabilidad
Bungalow. 2 Hab. 40 m2	60.000,00	11.985,00	1.900,00	10.085,00	5,9	16,81%
Complejo Bungalow. 260 und.	15.600.000 €	3.116.100 €	494.000 €	2.622.100 €	5,9	16,81%

FACTURACIÓN ANUAL ESTIMADA CON 65 % DE OCUPACIÓN, MEDIA DE LA ZONA DE BALNEARIOS Y VALLE DE RICOTE						
Bungalow tipo 2 Hab. 4-6 personas		Precio Tarifa	Tarifa/día	Apart. €/año	Bungalows	€ Complejo
Noches A Temporada Alta	6	160 €	160,00 €	960 €		
Noches B Temporada Media	13	125 €	125,00 €	1.625 €		
Noches C Temporada Baja	10	60 €	60,00 €	600 €		
Semanas A Temporada Alta	3	750 €	107,14 €	2.250 €		
Semanas B Temporada Media	9	400 €	57,14 €	3.600 €		
Semanas C Temporada Baja	1	250 €	35,71 €	250 €		
Meses A Temporada Alta	1	1.200 €	39,34 €	1.200 €		
Meses B Temporada Media	1	900 €	29,51 €	900 €		
Meses C Temporada Baja	1	600 €	19,67 €	600 €		
Días ocupados 65%	237			11.985 €	260	3.116.100 €
Días libres	128	días libres para uso preferente del socio				

TARIFAS MEDIAS DE ALQUILER DE APARTAMENTO O BUNGALOW EN MURCIA Y ALICANTE (Booking)						
Apartamento o Bungalow tipo 2 Hab. 4-6 personas		Precio Tarifa	Tarifa/día	Apart. €/año	Bungalows	€ Complejo
Noches A Temporada Alta	6	210 €	210,00 €	1.260 €		
Noches B Temporada Media	13	145 €	145,00 €	1.885 €		
Noches C Temporada Baja	10	85 €	85,00 €	850 €		
Semanas A Temporada Alta	4	995 €	142,14 €	3.980 €		
Semanas B Temporada Media	9	750 €	107,14 €	6.750 €		
Semanas C Temporada Baja	1	400 €	57,14 €	400 €		
Meses A Temporada Alta	1	1.950 €	63,93 €	1.950 €		
Meses B Temporada Media	1	1.200 €	39,34 €	1.200 €		
Meses C Temporada Baja	1	850 €	27,87 €	850 €		
Días ocupados 65%	237			18.275 €	260	4.751.500 €

El Complejo está situado en la zona de mayor ocupación hotelera de la Región de Murcia, Valle de Ricote y Balnearios, con una ocupación media durante todo el año del 65 %.

Dada la amplia oferta del Complejo Molina Resort se estima una ocupación en torno al 70 %

OCUPACIÓN DESTINO VALLE DE RICOTE - BALNEARIOS 2017-2018. Según Consejería de Turismo de la Región de Murcia.

Enero	44,13	%	2018
Febrero	42,44	%	2018
Marzo	71,00	%	2018
Abril	78,73	%	2018
Mayo	64,66	%	2018
Junio	60,86	%	2017
Julio	66,95	%	2017
Agosto	72,40	%	2017
Septiembre	73,94	%	2017
Octubre	80,12	%	2017
Noviembre	79,22	%	2017
Diciembre	69,68	%	2017
Ocupación media año	804,13	67,01	%

Todos los datos estadísticos los pueden confirmar en la web de la Consejería de Turismo de la Región de Murcia https://www.murciaturistica.es/es/estadisticas_de_turismo?pagina=grado-de-ocupacion-por-destinos&mes_desde=05&anu_desde=2017

Los bungalows los gestiona el Complejo alquilándolos y repartiendo los beneficios entre los socios propietarios. El socio tiene preferencia para alquilar en el Complejo y puede reservar para su propio uso en cualquier momento, cargándose en su cuenta el importe de la estancia. Teniendo en cuenta la ocupación prevista, el socio todavía dispondría de unos 170 días libres para su propio uso y disfrute, sin perder la rentabilidad de los alquileres.

Los promotores de la sociedad adquieren sus apartamentos a precio de costo los pueden vender a precio de mercado, aplicándoles un beneficio estimado del 20%.

GASTOS DE MANTENIMIENTO

Los gastos de mantenimiento engloban la recepción y administración, jardinería y mantenimiento, lavandería y limpieza y pueden ser compensados en las tarifas y con la explotación o alquileres de los equipamientos (Restaurante, Salón de Celebraciones, Piscinas, Spa, Supermercado, Pista Deportivas, etc.)

Las actividades deportivas y culturales con monitores, y los servicios extraordinarios, consulta médica, fisioterapia, auxiliares de clínica, etc. se cobran a los usuarios y se autofinancian.

Este Complejo Turístico tiene un objetivo de ocupación del 75 % ya que nuestra oferta es mucho más amplia que los balnearios que se centran básicamente en la tercera edad.

ESTADÍSTICAS DE TURISMO

En 2019 el turismo aportó 178.000 millones de euros a la economía española, lo que supone un 14,9 % del Producto Interior Bruto (PIB), según el informe anual del Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC).

El turismo es la primera industria de España. Según Frontur en 2019 recibimos **83,7 millones de visitantes extranjeros** con un gasto de **92.237 millones de euros**.

Somos el **segundo país del Mundo en ingresos por turismo, después de Francia**.

Por otro lado, **España fue el país más competitivo del mundo en términos turísticos**, según reflejó el 'Informe sobre Competitividad en Viajes y Turismo 2019 elaborado por el Foro Económico Mundial (World Economic Forum).

En 2019, según el I.N.E. la Región de Murcia alojó en establecimientos hoteleros A 1.700.000 turistas, (+4 %) con 5.419.119 pernoctaciones, con una estancia media de 11,8 días. De los cuales 996.150 Turistas eran extranjeros.

El gasto realizado por los turistas extranjeros fue de 1.172 millones de euros. Por lo que el turismo es clave en la balanza comercial de España.

En 2018 el turismo representó **en la Región de Murcia** el 11,4 % del PIB y ocupa a 56.194 trabajadores +4,1% (3,5% España)

En cuanto capacidad hotelera, Murcia tiene una oferta en temporada alta de 11.682 plazas, mientras las provincias limítrofes tienen: Almería 41.605 y Alicante 72.131. (I.N.E.)

Estos datos demuestran que la Región de Murcia tiene un gran potencial de crecimiento, solamente para llegar a la media nacional y al nivel de las provincias limítrofes.

PUBLICO OBJETIVO, propuesta de target para este Complejo.

Apostamos por un turismo Sostenible y respetuoso con el Medio Ambiente, con servicios de calidad que fidelicen a los turistas y **ampliar la estacionalidad** del turismo de Sol y Playa, y para ello nada mejor que un turismo activo que disfrute de un clima templado y más de 300 días de Sol al año, diversificando y sumando a las instalaciones turísticas de la Costa un Complejo Turístico de interior que está a 50 minutos de las playas de Murcia y Alicante.

Se trataría de un Complejo Tecnológico, con Alojamiento en Bungalows y donde cabrían personas de la tercera edad, familias, actividades juveniles, jóvenes deportistas, actividades empresariales, etc.

El mercado potencial objetivo de clientes regionales, nacionales y extranjeros con capacidad adquisitiva e interés por este tipo de Complejos y sus actividades es amplísimo.

- **Alojamiento hotelero** en la Vega Media de Murcia.
- **Jugadores de Golf** que desean alojamiento en un ambiente relajado con su Putting Green y la cercanía del Campo de Golf Altorreal a 15 minutos de distancia.
- Personas interesadas en **Turismo de Salud**.
- **Personas dependientes o pos-operatorio** que deseen un alojamiento con asistencia Médica y de Auxiliares de Clínica.
- Grupos de personas interesados en los **deportes al aire libre, turismo rural, etc.**
- **Jubilados españoles y extranjeros** de la zona Norte, que pasan largas temporadas de invierno en el Sur buscando un clima suave (con lo que ahorran en calefacción pagan el alquiler).
- **Familias de la Región y provincias limítrofes**, que utilizan este Complejo para los fines de semana, puentes y vacaciones de Navidad, Semana Santa y Verano.
- **Empresas** que necesitan instalaciones y alojamiento para sus actividades de presentación de productos, formación e incentivos a sus clientes y equipos profesionales.
- **Centros educativos** y Universidades nacionales y extranjeras. Viajes de Estudios, Campus, etc.
- **Academias de Idiomas** que dan cursos de fin de semana y cursos intensivos en vacaciones.
- **Entidades deportivas** que organizan Campus de Fútbol Sala, Baloncesto, Tenis, etc.
- **Paquetes de alojamiento con entradas** a Espectáculos, Fútbol, Toros, Conciertos, Cultura, etc.
- **Paquetes El "Revenue Auxiliar"** Por ejemplo **"Puesta a Punto"** para personas sedentarias que necesitan recuperar la actividad, con un preparador personal que dirige un programa de alimentación, gimnasio, pádel, natación, spa, sauna, circuito de footing y aparatos al aire libre, etc **"Aire Libre"** programa de escalada, espeleología, senderismo, bici de montaña, piragüismo, etc.

Filosofía del Complejo

- Somos el Primer Smart Town de España, la repercusión de este hecho pondría a Molina de Segura en una posición destacada del Turismo nacional.

- El uso de Big Data y Data Mining, nos permitiría llevar a cabo estudios muy interesantes sobre la salud con Smartwatches que se pondrán a quiénes la soliciten o tengan necesidad. Estudios sociales, estudios estadísticos sobre uso de la energía y el agua, que nos llevarán a comprender que es necesario para llegar a la Autosuficiencia más adelante, y prever las necesidades futuras de las Smart Cities, estudios a nivel universitario de nuevas Startups que deseen establecer y probar su tecnología e implementarla en el ecosistema de Smart Town, estudios sobre cultivos ecológicos, rendimiento, optimización de cosechas, adecuación a cada estación, estudio de plagas, estudios biológicos de flora autóctona, y muchos otros datos que pueden ser muy útil para el desarrollo de nuestra ciudad.

- Nuestro Resort tendría **la oferta más amplia del mercado para todos los target**. No existe ningún Complejo de Bungalows Turísticos de este tipo que ofrezca alojamiento, instalaciones Deportivas, de Salud y Belleza, y actividades organizadas para el turismo de Aventura, Cultural, Juvenil, Empresarial, Tercera Edad, etc.

- Ocupación media de la zona y los Balnearios de Archena y Fortuna el 65 %. (Consejería de Turismo).

- Dispondremos de unas **1.000 plazas** en un mismo Complejo.

- Satisfacemos las Demandas del **Ocio: A) Diversión, B) Descanso C) Desarrollo personal, D) Conciencia Medio Ambiental**

- La filosofía, la simpatía, el ambiente activo y optimista.

- El turismo tiene que **ofrecer “experiencias, vivencias y emociones”**

- El complejo turístico Molina Resort se convertirá en dinamizador del territorio, con un concepto turístico de alto valor añadido que contribuya al desarrollo económico de su área de influencia.

- Nosotros ofrecemos unas **vacaciones diferentes con actividades**. Un espacio **de realización y transformación personal, hospitalidad, experiencia personal y colectiva, crecimiento personal y relaciones sociales**.

- El ser humano desea ser feliz, pero la felicidad total y permanente no existe, sólo existen experiencias y momentos felices. **“Experiential Hotel”** una nueva categoría hotelera.

- Crearemos una nueva necesidad. Captaremos nuevos clientes que descubrirán un nuevo concepto de vacaciones divertidas y de actividades que harán **relacionarse a toda la familia con nuevas amistades. (filosofía Club Mediterranéé)** esto provoca la repetición y fidelización de los clientes.

- Nuestro Complejo permite **desestacionalizar** la oferta y tener una ocupación estable durante todo el año, llegando a la máxima ocupación en vacaciones y puentes.

CANALES DE COMERCIALIZACIÓN.

Nuestras acciones comerciales se dirigirán preferentemente a los mercados emisores nacionales e internacionales, presentando un producto diferente e innovador por sus constantes ofertas de actividades y puesta en valor de nuestro patrimonio natural y cultural, desconocido incluso para la mayoría de los murcianos.

Plan de Promoción Turística Región de Murcia Consejería de Turismo, Comercio y Consumo.

Acciones en diversos mercados, Misiones prospectivas, Participación en Ferias Internacionales (Programa de internacionalización INFO), Misiones en países extranjeros, Misiones de acogida en Murcia, etc.

Colaboración con centros tecnológicos como el CEEIM para ayudar a desarrollar el Smart Tourism, y Turismo Ecosostenible.

Colaboración con Operadores Turísticos y Agencias Mayoristas: GDS y Tour Operadores emisores

Amadeus, Galileo y Wodspan (Grupo Travelport), Tui, Thomas Cook, Sabre, Woldspan, BCD travel, Travelclick, Triton, Bancotel, Talonotel, Kuoni (Suiza), Worldspan, Dahab Travel (España) Expedia (mayorista mundial on line) Altour (Alemania) Bye Bye ofrece paquetes dinámicos que incluyen avión, guías, coches de alquiler, Transhotel, Gold Medal, Juliá Tours, etc.

Agencias españolas mayoristas de Viajes:

El Corte Inglés, Barceló, Soltour, Halcón-Ecuador, Iberojet y Condor Vacaciones (Grupo Orizonia), Rhodasol Turimar, Iberostar, etc.

Agencias extranjeras mayoristas de viajes:

Avantage, Woldchoice, Flybe, Global Travel, Neckerman Reisen (Grupo Thomas Cook)

Agencias mayoristas de viajes especializadas en Apartamentos y Turismo Activo:

Interhome (Grupo Hotelplan) (30.000 apartamentos en todo el Mundo), Homelidays, Alondra Vacaciones, Virginiatour, ASETUR Asociación Española de Turismo Rural, Activ-Hotels, etc...

Agencias mayoristas especializadas en Turismo de Rural, Golf, Multiaventura, Grupos:

Turigolf, Touralp, Integral Toursetc, Noratur Murcia, Buscard, etc.

(Estos grandes operadores y mayoristas distribuyen millones de catálogos en todas las Agencias de Viajes de Europa y el simple hecho de ser incluido en ellos garantiza la ocupación del Complejo)

Eloy Jiménez Gambín