



Vivachalet, s.l.
C.I.F. B30571509
Avda. del Golf, 93
30506 Altorreal, Molina de Segura (Murcia)

Calificación urbanística según el P.G.O.U. de Molina de Segura: Suelo Urbanizable sin sectorizar Polígono 33 Parcela 158 de Molina de Segura (Murcia)

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones: a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos. b) **Establecimientos turísticos.** c) Establecimientos comerciales. d) Actividades industriales y productivas. e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

Se solicita la Calificación Previa de Apartamentos Turísticos de Primera Categoría "4 llaves"

Finca de 112.000 m2 con magníficas vistas y una edificabilidad total del 33.600 m2 de techo (0,30 m2/m2)

La ocupación solicitada en este proyecto no supera el 12% de ocupación del suelo. 12.000 m2 de edificaciones previstas sobre 112.000 m2 de superficie de la finca, a pesar de poder utilizar hasta el 30% según la legislación vigente.

Actualmente dispone de balsa de 4.000 m3 y 7 acciones de agua de riego de la S.A.T. nº 1845 Ntra. Sra. de las Mercedes, como socio 43010311. Casa de 100 m2, Estructura Cubierta de 375 m2, Almacén de 60 m2, Instalación de electricidad trifásica y agua potable.

260 CHALETS Y BUNGALOWS en parcelas independientes

Equipamientos en Proyecto:

Recepción, Salón Social, Restaurante, Supermercado, Consultorio Médico, Fisioterapia, Salón de Belleza, Lavandería, Ermita, Balsa de riego, etc.

Deportivos: Vestuarios, Gimnasio, Campo de Fútbol 7, pistas de Pádel, Pista Polideportiva para Baloncesto, Fútbol Sala, Mini Golf, Piscina de Verano, Pistas de Bolos, Petaca y Caliche, Tiro con Arco, etc.

Lúdicos: Aula de la Naturaleza, Tirolinas, Puente Tibetano, Barbacoas y Pic-Nic, Parques Infantiles, Restaurante Cafetería con Terraza, Piscina climatizada Spa, Saunas, Masajes, Vivero y Huertos para los residentes, etc...

SITUACIÓN EN LA REGIÓN DE MURCIA

El Complejo está situado en la zona de mejor ocupación hotelera de la Región de Murcia con una media del 65% de ocupación media durante todo el año.

En la pedanía de Fenazar, Molina de Segura (Murcia) Spain, entre los **Balnearios de Archena y Fortuna Leana** (a 15 minutos de cada uno) a 20 minutos del **Campo de Golf Altorreal**.

A 20 minutos de Molina de Segura (70.000 habitantes) provincia de Alicante, Sierra de la Pila, Valle de Ricote, Pantano de Santomera, Pantano Azud de Ojós, a **25 minutos de Murcia** (500.000 habitantes) y a 55 minutos de las Playas de Murcia y Alicante.

A 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Murcia y a 55 minutos del Aeropuerto de Alicante.

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

A 1 Km. de Fenazar, pedanía que dispone de todos los servicios: Gasolinera, Farmacia, Consultorio Médico (Servicio Murciano de Salud), Restaurantes, Pub, Supermercado, Policía Local, Ferretería y Bricolaje, Iglesia, Colegio, Autobús interurbano, etc.

BUNGALOW RENTABILIDAD AMORTIZACIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN						
Anual	Inversión	Facturación/año	Gastos/año	Beneficio/año	Amortización/años	Rentabilidad
Bungalow. 2 Hab. 60 m2	60.000,00	11.290,00	1.700,00	9.590,00	6,3	15,98%
Complejo Bungalow. 270 und.	16.200.000 €	3.048.300 €	459.000,00	2.589.300,00 €	6,3	15,98%

FACTURACIÓN ANUAL 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	140 €	140,00 €	840 €		
Noches B Temporada Media	13	100 €	100,00 €	1.300 €		
Noches C Temporada Baja	10	60 €	60,00 €	600 €		
Semanas A Temporada Alta	2	750 €	107,14 €	1.500 €		
Semanas B Temporada Media	5	400 €	57,14 €	2.000 €		
Semanas C Temporada Baja	1	250 €	35,71 €	250 €		
Meses A Temporada Alta	2	1.200 €	39,34 €	2.400 €		
Meses B Temporada Media	2	900 €	29,51 €	1.800 €		
Meses C Temporada Baja	1	600 €	19,67 €	600 €		
Días ocupados 65%	237			11.290 €	270	3.048.300 €
Días libres	128	días libres				

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	2	995 €	142,14 €	1.990 €		
Semanas B Temporada Media	5	750 €	107,14 €	3.750 €		
Semanas C Temporada Baja	1	400 €	57,14 €	400 €		
Meses A Temporada Alta	2	1.950 €	63,93 €	3.900 €		
Meses B Temporada Media	2	1.200 €	39,34 €	2.400 €		
Meses C Temporada Baja	1	850 €	27,87 €	850 €		
Días ocupados 65%	237			16.435 €	270	4.437.450 €

OCUPACIÓN DESTINO VALLE DE RICOTE - BALNEARIOS 2017-2018

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

La Región de Murcia es el mejor producto turístico.

- Murcia ofrece un clima ideal, un nivel social, servicios sanitarios y una seguridad que no pueden ofrecer otros destinos.
- Murcia 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.
- El Aeropuerto de San Javier (Murcia) creció en los últimos años el 200%, llegando a los 1.196.605 pasajeros de 2017. Y el nuevo Aeropuerto Internacional de Corvera (Murcia), nos garantiza el crecimiento turístico en las próximas décadas.
- 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.

ACTIVIDADES EN EL COMPLEJO

El Complejo Molina Resort tiene como objetivo el turismo activo y que sus visitantes vivan experiencias que recuerden y les motiven a volver y recomendar a sus familiares y amigos.

Spa y piscina climatizada todo el año.

Actividades Lúdicas y Deportivas en las propias instalaciones.

Actividades dirigidas por monitores: Cursos de Idiomas, Campamentos de vacaciones, Campus de deportes (Fútbol Sala, Pádel, etc.), Minigolf, Terapias alternativas, Yoga, Pilates, Tai-Chi, Planes de Adelgazamiento, Tratamientos Anti-estrés, Risoterapia, Cursos de Dibujo y Pintura, Escultura, Cerámica, Bailes de Salón, Aula de la Naturaleza, Taller de agricultura y jardinería donde el turista se puede llevar su planta en maceta, etc.

Animación: Discoteca, Karaoke, Humor, Magia, Club Infantil, etc.

Organización de Eventos, Celebraciones, Convenciones, Cursos, 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 en la zona de influencia: Paintball, Hípica, Paseos a caballo, 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.

EMPRESAS DE TURISMO ACTIVO, MULTIAVENTURA, etc.

Planeta Azul (Murcia) Hermanos García Gallego, Antares (Murcia), Avenmur (Murcia), Codex (Espinardo), Habitat Cultural (Murcia), Macroocio (Espinardo), Charate (Molina), Handi Aventuras, s.l. (Murcia), Qalat (Calasparra), Animación y Aventura (Archena), Escuela Regional de Animación y Tiempo Libre (Murcia), etc.

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 310 días de Sol al año, diversificando y sumando a las instalaciones turísticas de la Costa un Complejo Turístico de interior que está a 55 minutos de las playas de Murcia y Alicante.

Se trataría de un Complejo mixto con Alojamiento hotelero y donde cabrían personas mayores, familias, actividades juveniles, jóvenes deportistas, actividades de formación, 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.
- **Grupos de deportistas.** Motociclismo, ciclismo, senderistas...
- **Jugadores de Golf** que desean alojamiento en un ambiente relajado y la cercanía del Campo de Golf Altorreal y el futuro Campo de Golf de Fortuna Hill 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.**
- **Adaptado para personas mayores** combinado con residentes de todas las edades.
- **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 clase media** 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 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 y Club deportivos** que organizan Campus de Fútbol Sala, Baloncesto, Pádel, 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, padel,

natación, spa, sauna, circuito de footing y aparatos al aire libre, etc. **“Aire Libre”** programa de escalada, espeleología, senderismo, bici de montaña, piragüismo, etc.

Ventajas diferenciales respecto a la competencia

- Nuestro Resort tendría **la oferta más amplia del mercado para todos los target**. No existe ningún Complejo de Apartamentos 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 %. (Según el Instituto Nacional de Estadística).
- Dispondremos de más de **600 plazas** en un mismo Complejo.
- Satisfacemos las Demandas de: **A) Diversión, B) Descanso C) Desarrollo personal**.
- La filosofía, la simpatía, el ambiente activo y optimista.
- 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 turismo tiene que **ofrecer “experiencias, vivencias y emociones”** 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.

VER VÍDEOS DEL COMPLEJO DE BUNGALOWS EN 3D

<https://youtu.be/XwtjIzjx3Ow>

<https://youtu.be/5A13lwzvPis>

<https://youtu.be/zide8ybUliA>

<https://youtu.be/HjGrEGtzHlw>

<https://youtu.be/WD9LLR4WCDk>

<https://youtu.be/40DEGjr3kjl>

COMPLEJO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE

ANTEPROYECTO

Esta actuación tiene una situación estratégica para el turismo al estar situada entre los Balnearios de Archena y Fortuna y a 20 minutos del Campo de Golf Altorreal, además de estar en un entorno rural con grades atractivos como la sierra de la Pila, etc. Actualmente es la zona con mayor ocupación hotelera de la Región de Murcia.

Descripción y Presupuesto estimado de las obras:

Inversión y Presupuesto de ejecución material

La inversión de la primera fase, según presupuesto será de 13.740.560 €. Una vez edificadas todas las parcelas la inversión total sería de 18.000.000 €.

Se desglosa el presupuesto de ejecución material, referido a las edificaciones y construcciones a efectos de aplicación del canon del 1% en el caso de uso excepcional en suelo no urbanizable o la tasa correspondiente fijada en la ley de presupuestos para dichas autorizaciones.

Justificación de acceso rodado a la instalación, con definición del itinerario, características, estado y condiciones para soportar el tráfico previsto.

El acceso al Complejo Turístico, desde la Autovía A-30 Murcia-Albacete, será por la carretera autonómica RM 411 hasta la pedanía de Fenazar (5 Km.) y a la carretera local que une Fenazar (a 1.800 metros del Complejo) a Los Valientes,

carretera autonómica RM A5. Queda perfectamente comunicada y no saturará en absoluto el tráfico de estas carreteras locales.

Suministro de agua potable y saneamiento: (la finca se encuentra a 50 metros del depósito de agua potable que abastece a Fenazar, y a 800 metros de la red de alcantarillado donde, se conectaría con una tubería por la servidumbre de la carretera local de Fenazar a Los Valientes.

No obstante el Complejo tiene previsto un depósito con sistema de depuración ecológica y una red de recuperación de las aguas grises para su reutilización en el riego de jardinería y otros usos.

Suministro de electricidad de la red: La conexión a la red eléctrica, será en la línea que abastece el Polígono Industrial de Fenazar que pasa a 100 metros de la finca.

Puestos de trabajo directos e indirectos

La implantación de este Complejo Turístico supondrá los siguientes puestos de trabajo:

Puestos de trabajo directos:

1 Director Gerente, 1 Administrativo, 2 Recepcionistas, 2 Técnicos de Mantenimiento y Jardinería, 6 auxiliares para habitaciones y lavandería, 2 auxiliares de servicio, 1 Responsable de Restaurante, 4 camareros, 1 Responsable de Supermercado y 1 auxiliar, 2 socorristas para Piscinas y Spa. Total 23 personas.

Puestos de trabajo indirectos o contratos profesionales con empresas especializadas:

1 Creativo de Publicista, 1 Técnico en Publicidad por Internet y Redes Sociales, 8 monitores de deportes, talleres y animación, 1 Conductor del Autobús de servicio a los residentes, etc. Total 11 personas. Más todos los proveedores de Mantenimiento, Suministros del Restaurante, Supermercado, etc.

En total **más de 100 personas** tendrán total o parcialmente un puesto de trabajo gracias a este proyecto.