



PLAN ESPECIAL COMPLEJO TURÍSTICO RESIDENCIAL

Dossier informativo



AFS
CASAS Y FINCAS
REAL ESTATE

1

**PLAN ESPECIAL
COMPLEJO TURÍSTICO RESIDENCIAL**

Pag. 2

2

MEMORIA INFORMATIVA

Pags. 3-5

3

PATRIMONIO

Pag. 6

4

ANÁLISIS FINANCIERO PRELIMINAR

Pag. 7

5

**SPECIAL PLAN
FOR TOURIST RESIDENTIAL RESORT**

Pag. 8

6

INFORMATIVE REPORT

Pags. 9-11

7

ESTATE

Pag. 12

8

PRELIMINARY FINANCIAL ANALYSIS

Pag. 13

PLAN ESPECIAL COMPLEJO TURISTICO RESIDENCIAL

La empresa es propietaria de 380.493,67 m² de terreno en la pedanía de Los Baños de Mula. Estos terrenos están calificados por el P.G.M.O. como UBLE Y NUR.

A los efectos de su desarrollo para uso Turístico y Residencial, se suscribió en el Excmo. Ayuntamiento de Mula, aprobado en sesión con fecha 18 de diciembre de 2003 y publicado en BORM con fecha 21 de febrero de 2004, un convenio urbanístico para redactar un Plan Especial, el cual se encuentra aprobado tanto inicialmente como definitivamente.

El presente proyecto del Plan tiene por objeto fomentar el desarrollo Turístico de los BAÑOS DE MULA, mediante la propuesta de la creación de un gran complejo hotelero turístico-lúdico-residencial en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables, en el PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MULA.

El complejo turístico residencial, que se pretende desarrollar junto a los tradicionales Baños de Mula es extensivo y complejo y abarca suelos con distintas clasificaciones, por lo que, al amparo de lo establecido en Legislación Vigente, es procedente su desarrollo urbanístico mediante el instrumento único de un Plan Especial.

MEMORIA INFORMATIVA

Características naturales del territorio.

GEOGRÁFICAS:

Los Baños de Mula se sitúan en vértice occidental del término Municipal de Mula y su población es de 86 habitantes. Administrativamente, constituyen una pedanía del municipio de Mula.

La principal vía de comunicación es la autovía de MURCIA- CARAVACA.

La altitud media del área propuesta para desarrollar el Plan Especial es de 240 m sobre el nivel del mar.

Su distancia a los núcleos de población más próximos es la siguiente:

La Puebla de Mula	2 Km.	400 habitantes
Albudeite	4 Km.	1.411 habitantes
Yechar	5 Km.	420 habitantes
Mula	6 Km.	10.852 habitantes
Campos del Río	7 Km.	1.949 habitantes
Pliego	12 Km.	3.327 habitantes
Total	18.359 habitantes	

Distancia a poblaciones importantes a las que puede dar servicio al estar en su área de influencia.

Alcantarilla	21 Km.	30.000 habitantes
Murcia	28 Km.	300.000 habitantes
Bullas	25 Km.	10.000 habitantes
Cehegín	35 Km.	13.500 habitantes
Caravaca	42 Km.	20.000 habitantes
Total	373.500 habitantes	

Distancia a otros balnearios termales próximos:

Baños de Archena	18 Km.
Baños de Alhama	35 Km.
Baños de Fortuna	38 Km.

Distancia a vías principales de comunicación:

Carretera nacional 415 (Murcia-Caravaca)	Menos de 38 Km.
Autovía del Mediterráneo	20 Km.
Estación de ferrocarril de Alcantarilla	21 Km.
Aeropuerto San Javier	65 Km.
Aeropuerto de El Alert (Alicante)	92 Km.
Aeropuerto de Corvera (Murcia)	41 Km.

Distancia al mar:

Mar Menor	64 Km.
Mazarrón	69 Km.
Cartagena	84 Km.
Alicante	109 Km.
Granada	269 Km.

El agua.

En un ensayo hecho por el profesor de medicina D. Manuel Alarcón, se analizan las propiedades de esta agua, clasificándose como ***“aguas termales ferruginoso-acidulo-salinas, pues son calientes, contienen hierro, oxígeno libre, sulfato y muriato de sosa y magnesia”***.

Menciona también que puede ser utilizada como agua potable: ***“El agua del pozo es la que se usa para bebida, así como para las demás necesidades domésticas; reposada pierde su color y queda sumamente agradable y no sufre descomposición”***.

Se aportan los datos obtenidos a través de un análisis físico-químico realizado a las aguas, así como la transcripción de sus resultados para su clasificación realizada por el doctor D. Miguel Colomer Rodríguez, especialista en hidrología médica.

En base a estas características se puede clasificar el agua de la siguiente forma:

- Según el contenido iónico de cationes y aniones expresada en % de mEq/l., se consideran esta agua como sulfatadas bicarbonatadas cálcicas (sulfatadas mixtas), por contener más de 1 gr./l. de mineralización total y contener más de un 20% mEq/l. de los iones sulfato, bicarbonato y calcio.
- Según el código Alimentario Español, atendiendo a su mineralización global, se consideran de mineralización fuerte, por tener una mineralización superior a 1.500 mg./l de residuo seco a 110° C, y atendiendo a su temperatura de emergencia (33,5°C) se consideran mesotermiales, por encontrarse entre 30°C y 50°C.
- Según otras clasificaciones en relación con la temperatura, son Acratotermas, por estar a más de 20°C, e Hipotermiales, por estar por debajo de la temperatura de la temperatura del organismo humano (37°C).
- Desde el punto de vista médico, esta agua puede considerarse como mineros medicinales, atendiendo a sus características físico-químicas, fundamentalmente por poseer una mineralización superior a 1 gr./l. y tener una temperatura por encima de los 20°C.
- Según el Real Decreto 1.164/1991, de 22 de Julio, en relación con las aguas de bebida envasadas, son de mineralización fuerte, por superar los 1.500 mg./l. de residuo seco a 100°C, y sulfatadas, al encontrarse este ion por encima de 200 mg./l.
- La existencia de nitratos, si bien en concentraciones muy pequeñas, dentro de los límites admitidos, podría indicar contaminación de origen animal. En cualquier caso, su existencia no es deseable.

PATRIMONIO

1.- La empresa es propietaria del 54% del manantial del agua caliente a una temperatura media de 37° con un caudal de 38,88 litros/segundo, con una protección del perímetro de dicho manantial, concedida por la Dirección General de Industria Energía y Minas, con fecha 17 de abril de 2009. Dicha propiedad consta en el Registro de la Propiedad de Mula, a nombre de la empresa.

2.- Edificabilidad:

PARCELA	DESTINO	FICHA	APROVECHAMIENTO URBANISTICO M ²
D.H.	Hotelero	U.A.I	20.868,18 M ²
S-III 1	Comercial	U.A. III	1,234,31 M ²
S-III 2	Comercial	U.A. III	1.906,19 M ²
S-III 3	Comercial	U.A. III	1.291,48 M ²
A.T.	Zona turístico residencial	U.A. V	36.419,81 M ²
D.T.	Balneario	U.A. V	7.957,79 M ²
D.C-V	Comercial		3.500,00 M ²
TOTAL APROVECHAMIENTO DISTINTOS USOS			73.177,76 M²

3.- Parador de San Francisco, situado en Calle J. Martínez Soto, con vuelta a calle Cuesta del Horno, consta de 5 viviendas, edificabilidad de 580 m².

4.- Solar situado en calle Rincón de Juana, edificabilidad 200 m².

5.- Parador Rincón de Juana, situado en calle Rincón de Juana y calle Cuesta del Horno, edificabilidad 400 m².

6.- Baños Modernos, situado en calle J. Martínez Soto conjunto de 5 viviendas, edificabilidad 500 m².

7.- Baños Generales, situado en calle de Los Baños, edificabilidad 500 m², así como un caudal de agua caliente, con una participación del 54%.

8.- Parador de Molina, situado en calle Cuesta del Horno, edificio de gran interés por su arquitectura, dispone de una superficie edificada de 2.100 m².

9.- Terreno en Barrio de la Misericordia, superficie de 1.000 m², en zona de huerta.

Toda esta información quedará refrendada y avalada con tantos documentos como sean solicitados. La empresa es propietaria de todo lo expuesto, así como del Proyecto Turístico-Residencial, estando interesados en la venta de dicha sociedad, con todo su patrimonio, según acuerdo del 100% de su accionariado, siendo el precio y condiciones a convenir.

ANÁLISIS FINANCIERO PRELIMINAR

MÉTRICA	VALOR (€)
Ingresos por residencias	91,472,200
Ingresos por hotel	3,000,000 anuales
Ingresos por comercio	2,195,333 anuales
Ingresos por SPA	2,500,000 anuales
Ingresos totales	99,167,533 anuales
Coste de construcción	73,177,760
Coste operativo (20 años)	29,750,260
Coste total	668,183,000
Beneficio neto	1,315,168,000
ROI (%)	196.83%

CONCLUSIONES:

- **Rentabilidad:** El proyecto muestra una alta rentabilidad con un ROI del 196.83% a lo largo de 20 años, lo que indica un retorno significativo sobre la inversión.
- **Inversión inicial:** El coste de construcción asciende a aproximadamente 73.18 millones de euros, con ingresos anuales consistentes a partir del segundo año tras finalizar la construcción.
- **Principales fuentes de ingresos:**
 - Venta de propiedades residenciales (el 50% del suelo urbanizable).
 - Operación del hotel (200 habitaciones).
 - Alquiler de áreas comerciales.
 - Servicios termales y de spa, atrayendo visitantes anuales.

SPECIAL PLAN FOR TOURIST RESIDENTIAL RESORT

The company owns 380,493.67 square metres land in the locality of Los Baños de Mula. These plots of land are classified by the P.G.O.M. (General Urban Planning of Mula) as UBLE (Urban Land without Sectorization) and NUR (Not Urban Land).

For the purposes of Tourist and Residential development, an Urban Development Agreement was subscribed with the Town Hall of Mula, which was approved on 18th December 2003 and published in the BORM (Official Bulletin of the Region of Murcia) on 21st February 2004. The first result of the agreement was the drawing-up of a Special Planning which has been initial and definitively approved.

This project of the Planning aims to promote Tourism development in the BATHS OF MULA, proposing the creation of a large tourist-recreational-residential resort in the lands classified as building and non-building in the GENERAL URBAN PLANNING OF MULA.

The tourist residential resort, to be developed alongside the traditional Baths of Mula, is extensive and complex and covers plots of land with different classifications, so under the provisions of the current legislation, it is appropriate its urban development through the instrument of the Special Planning.

INFORMATIVE REPORT

Natural features of the territory.

GEOGRAPHICAL:

Los Baños de Mula are located in the western corner of the municipality of Mula (Region of Murcia), with a population of 86 inhabitants. Administratively, they are a municipal district of Mula.

The main road link is the highway MURCIA-CARAVACA.

The proposed area to develop the Special Planning has an average altitude of 240 metres above sea level.

Distance to the nearest centres of population:

La Puebla de Mula	2 Km.	400 inhabitants
Albudeite	4 Km.	1.411 inhabitants
Yechar	5 Km.	420 inhabitants
Mula	6 Km.	10.852 inhabitants
Campos del Río	7 Km.	1.949 inhabitants
Pliego	12 Km.	3.327 inhabitants
Total	18.359 inhabitants	

Distance to major towns to which service can be provided for being in its area of influence:

Alcantarilla	21 Km.	30.000 inhabitants
Murcia	28 Km.	300.000 inhabitants
Bullas	25 Km.	10.000 inhabitants
Cehegín	35 Km.	13.500 inhabitants
Caravaca	42 Km.	20.000 inhabitants
Total	373.500 habitantes	

Distance to the nearest thermal baths:

Baths of Archena	18 Km.
Baths of Alhama	35 Km.
Baths of Fortuna	38 Km.

Distance to the main links:

Carretera nacional 415 (Murcia-Caravaca)	Less than 38 Km.
Autovía del Mediterráneo	20 Km.
Estación de ferrocarril de Alcantarilla	21 Km.
Aeropuerto San Javier	65 Km.
Aeropuerto de El Alert (Alicante)	92 Km.
Aeropuerto de Corvera (Murcia)	41 Km.

Distance to the sea:

Mar Menor	64 Km.
Mazarrón	69 Km.
Cartagena	84 Km.
Alicante	109 Km.
Granada	269 Km.

The water.

In a trial made by the expert D. Manuel Alarcón (professor of medicine), analyzing the properties of this water, it is classified as **“ferruginous-acidulous-saline thermal water, as it is hot and contains iron, free oxygen, sulphate and muriate of soda and magnesia”**.

He also mentions that the water can be used as drinking water: **“The well water is used for drinking and other domestic needs; rested it loses its colour and is very nice and does not decompose”**.

He also makes a physical description almost more poetic than scientific, perhaps carried along by the charm of this place: **“The colour is very transparent, diaphanous, showing the bodies infused in it, always lighting them, at any depth. Its taste in the well, straightaway, is a little styptic, rough; later, in the open air, is very sweet, pleasant and enjoyable”**.

The data obtained through a physicochemical analysis performed on the water by Dr. Miguel Colomer Rodríguez, specialist in medical hydrology, as well as the transcript of its results for classification, are provided.

Based on these features, the water can be classified as follows:

- According to the ionic content of cations and anions expressed in % of mEq / l, it is considered as calcic bicarbonated sulphated water (mixed sulphated), as it contains more than 1 g / l of total mineralization and more than 20% mEq / l of sulphate, bicarbonate and calcium ions.
- According to the Spanish Food Code, based on its overall mineralization, it is considered heavily mineralized, as it has a mineralization exceeding 1,500 mg / l of dry residue at 110 ° C, and based on its emergence temperature (33.5 ° C) it is considered mesothermal, because it is between 30 ° C and 50 ° C.
- According to other classifications regarding temperature, it is Acratothermal, being above 20 ° C, and Hypothermal, being below the temperature of the human body (37° C).
- From the medical point of view, this water can be considered as medicinal mineral, according to its physicochemical characteristics, mainly for having a mineralization higher than 1 g / l and having a temperature above 20 ° C.
- According to the Real Decreto (Royal Decree) 1164/1991, 22nd July, regarding bottled drinking water, it is heavily mineralized, exceeding 1,500 mg / l of dry residue at 100 ° C, and sulphated, because this ion is above 200 mg / l.
- The presence of nitrates, although in very small concentrations, and within the limits allowed, could indicate contamination of animal origin. However its existence is not desirable

ESTATE

1.- The company owns 54% of the hot water Spring at an average temperature of 37°C and a rate of 38.88 liters / second, with a perimeter of protection of the spring granted by the Dirección General de Industria, Energía y Minas (Industry, Energy and Mines Agency) on 17th April 2009. This property appears at the Land Registry of Mula belonging to NUEVOS BAÑOS DE MULA, S.L.

2.- Suitability for building :

PLOT	ALLOCATION	CARD	URBAN USE (square meters)
D.H.	Hotel	U.A.I	20.868,18 M ²
S-III 1	Comercial	U.A. III	1,234,31 M ²
S-III 2	Comercial	U.A. III	1.906,19 M ²
S-III 3	Comercial	U.A. III	1.291,48 M ²
A.T.	Tourist residential area	U.A. V	36.419,81 M ²
D.T.	Spa	U.A. V	7.957,79 M ²
D.C-V	Comercial		3.500,00 M ²
Total use			73.177,76 M²

3.- Parador de San Francisco, located at J. Soto Martinez Street, turning to Cuesta del Horno Street, consisting of 5 houses, building area of 580 m².

4.- Plot located at Rincón de Juana Street, building area of 200 m².

5.- Parador Rincón de Juana located at Rincon de Juana Street and Cuesta del Horno Street, building area of 400 m².

6.- Baños Modernos located at J. Martinez Soto Street, group of 5 houses, building area of 500 m².

7.- Baños Generales located at Los Baños Street, building area of 500 m², and a hot water flow, with a 54% share.

8.- Parador de Molina located at Cuesta del Horno Street, a building of great interest due to its architecture, with a built area of 2,100 m².

9.- Plot at Barrio de la Misericordia, orchard area of 1,000 m².

This information will be endorsed and supported with the requested documentation. The company, owns all the former plus the Tourist-Residential Project 37° SPA RESORT, being interested in the sale of the company, with all its assets, upon agreement of 100% of its shareholders (price and terms negotiable).

PRELIMINARY FINANCIAL ANALYSIS

MÉTRICA	VALOR (€)
Income from residences	91,472,200
Revenue per hotel	3,000,000 annually
Revenue from commerce	2,195,333 per year
Spa Revenue	2,500,000 annually
Total Revenue	99,167,533 per year
Construction Cost	73,177,760
Operating cost (20 years)	29,750,260
Total cost	668,183,000
Net profit	1,315,168,000
ROI (%)	196.83%

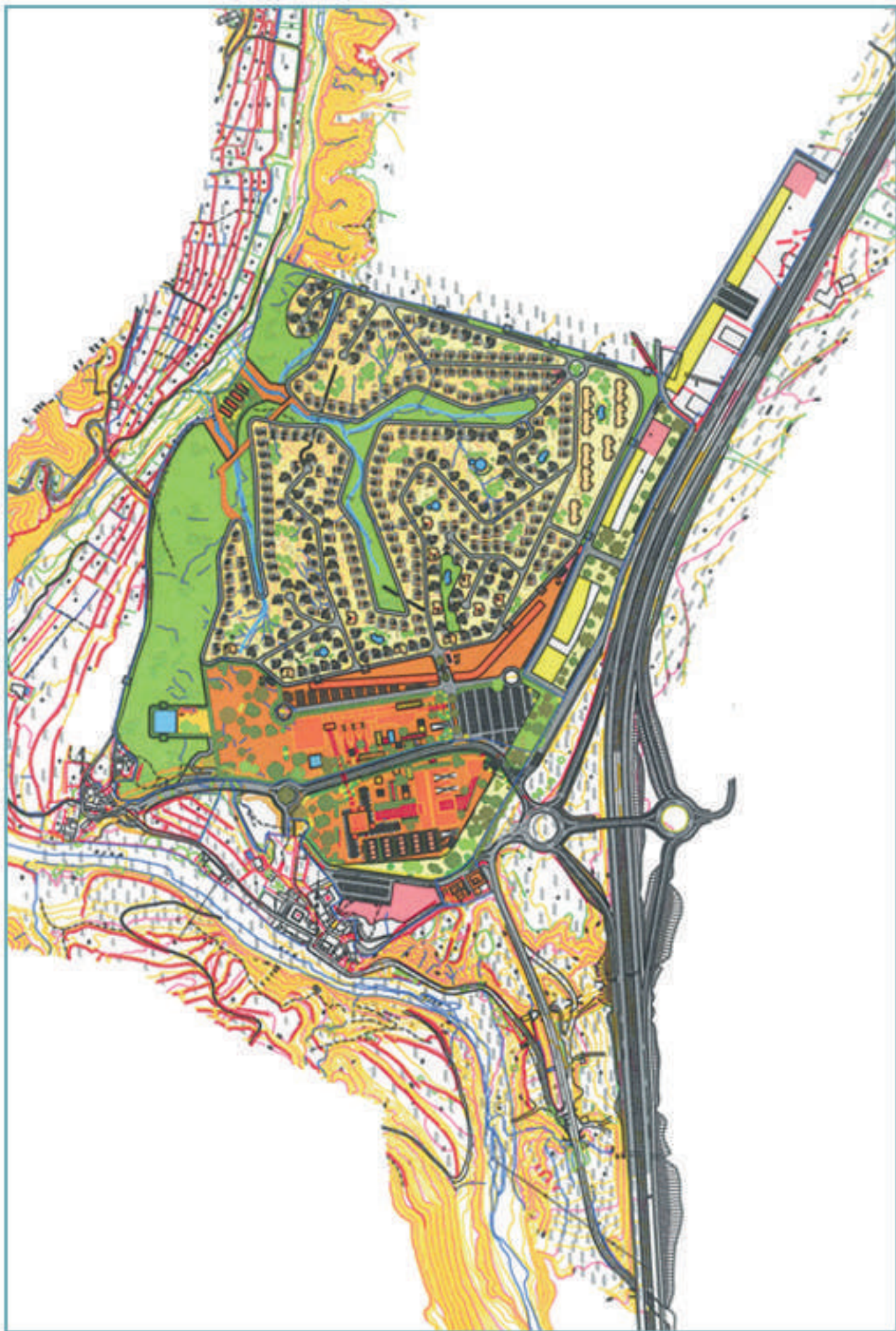
CONCLUSIONS:

- **Profitability:** The project shows a high profitability with an ROI of 196.83% over 20 years, indicating a significant return on investment.
- **Initial investment:** The construction cost amounts to approximately €73.18 million, with consistent annual revenues from the second year after completion of construction.
- **Main sources of income:**
 - Sale of residential properties (50% of the developable land).
 - Hotel operation (200 rooms).
 - Rental of commercial areas.
 - Thermal and spa services, attracting annual visitors.









37° SPA RESORT

ORGANIZACIÓN

Hotel-Baños, Centro de Congressos y Restaurante
Termalógico

Escala 1:500



























AFS International Group
www.afscasasyfincas.com