

PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

CREACIÓN DE UN HOTEL Y SALLONES DE EVENTOS EN EL PALACIO DUCAL DE MEDINACELI, S.XVI. MONTILLA (CÓRDOBA)



edifiqa

Arquitectura Urbanismo Construcción Gestión

Avda. Andalucía, 22, 3º E. Montilla (Córdoba). Tfno.: 957650256. www.edifiqa.es

edifiqa

La Casa Palacio de Medinaceli data de 1508 y es el edificio civil de mayor valor histórico cultural de Montilla.

A día de hoy pertenece a tres propietarios. La arquitecta Carmen Ruz Gracia redactó un proyecto de Rehabilitación del Palacio completo, aprobado por el Ayuntamiento y por la Consejería de Cultura. No obstante, en Subastonic sale a la venta dos de las tres partes del Palacio, con un total del 80 % del proyecto planteado por la arquitecta. No obstante el proyecto es igualmente viable sin dicho 20 %, reduciendo tan sólo el número de habitaciones. Por tanto se podría ejecutar una primera fase con la parte objeto de la subasta y si se adquiere el 20 % restante ejecutar una segunda fase.

El proyecto que se plantea es para un **Hotel de cuatro estrellas, y un salón de eventos para celebración de congresos, bodas, etc.** El programa sería:

- a) **Treinta y dos habitaciones en la primera fase** y otras trece si se adquiere el 20 % restante, de las cuales dos serán individuales, una triple, dos suite junior y el resto dobles.
- b) **Recepción**, con un **despacho de vinos**.
- c) **Salón social-bodeguita**.
- d) **Piscina-spa** con sauna y aseo.
- e) **Restaurante**, con zona de barra y zona de mesas para 40 comensales fijos y otros 60 en terraza.
- f) **Salones de eventos**, con tres comedores comunicados entre sí, con unos 220 m2 útiles en total, un patio principal que se podrá cubrir con montera de unos 260 m2, ideal como salón diáfano para eventos, otro patio de columnas conectado a una zona de recepción de unos 150 m2 ideal para la recepción de los eventos.
- g) **Servicios**: cocina, área de carga descarga, almacén, lavandería y un cuarto de oficio por planta. Zona de personal del Hotel: comedor, dormitorio, baños y dos vestuarios. Aseos públicos.
- h) **Plazas de aparcamiento**, se contempla en el plan económico **el alquiler de entre 11 y 15 plazas** (se exige mínimo el 30% del nº de habitaciones) en edificio anexo. Aunque hay disponibles hasta 30 más. No obstante la zona donde se ubica el Palacio, a pesar de ser en pleno casco histórico, cuenta con un plaza, el Llano de Palacio y un Parque en torno a los cuales hay facilidad de aparcamiento.

En total el Proyecto cuenta con 3.346 m2 construidos, de los cuales la primera fase serían **unos 2.700 m2**, en 1.846 m2 de parcela. Se encuentran diferenciados los recorridos y accesos de los usos de restaurante, salón de eventos y hotel, de tal manera que pueden funcionar todas las actividades independientemente.

La entrada principal al edificio se realiza por el Portón Principal de la bellísima fachada renacentista al Llano del Palacio, encontrando el amplio patio de recibo que distribuye el acceso al Restaurante y el acceso a la Recepción del Hotel. Cuenta con otras dos entradas situadas frente al convento de Santa Clara, una será ocasional para la celebración de eventos y otra para el servicio con zona de carga y descarga y almacén.

Las comunicaciones en el edificio se articulan con dos núcleos de escaleras y ascensor de uso público y un núcleo independiente de uso exclusivo para el personal. Los pasillos y galerías de comunicación horizontal son amplios y luminosos.

El Proyecto de arquitectura está enfocado a la recuperación del estado primitivo del edificio según la planimetría histórica de 1709, conservando gran parte del edificio y tan solo reconstruyendo unas zonas que sí han sido vulneradas por las distintas actuaciones a lo largo de la historia.

Las expectativas del sector turístico en Montilla son de gran atractivo. Con **la reciente declaración como doctor de la Iglesia a San Juan de Ávila**, en octubre de 2012, se está produciendo **un impacto de turismo religioso fortísimo, recibiendo cientos de visitas semanales de peregrinos a la ciudad**. Se ha creado **la Ruta Avilista** que está funcionando desde diversos puntos, con recorridos a pie y en bicicleta.

Montilla tiene una importantísima tradición vitivinícola. Tanto en la ciudad como en sus sierras, Montilla cuenta con numerosas **bodegas y lagares** que son auténticas catedrales del vino, algunos de ellos datan del S.XVI y poseen una arquitectura tan espectacular como embrujadora. El vino de Montilla-Moriles es mundialmente conocido por su **Pedro Ximénez**, cuya uva es única en la denominación de origen.

Esto junto a un importantísimo plan de puesta en valor que está llevando a cabo el Ayuntamiento (**Plan Solera**), y unido a la **próxima inauguración del Museo Andaluz del Vino en el Castillo de Montilla**, auguran un futuro turístico a corto-medio plazo muy importante para Montilla.

El Estudio de mercado realizado refleja un déficit a día de hoy de plazas hoteleras en el Municipio. Montilla, en su centro tan sólo cuenta con el Hostal Bellido (29 habitaciones) y el Hotel Los Felipes (1* y 13 habitaciones). Los hoteles de mayor categoría son el Hotel Don Gonzalo (3* y 36 habitaciones), Hotel Atalaya (3* y 16 habitaciones) y Hotel Alfar (2* y 22 habitaciones), pero están en las afueras, lo cual supone un grave inconveniente por el desplazamiento.

Sería el primer Hotel de 4 estrellas en Montilla. El único en el Centro. Y situado en el edificio de mayor valor histórico-cultural de la comarca sur cordobesa. Sería un Hotel emblemático a nivel comarcal, tipo Parador Nacional.



Ortofoto del Centro de Montilla con localización de alojamientos y Eje Comercial.

Se ha realizado un Plan de Viabilidad económico, que está planteado suponiendo que un grupo inversor compra el edificio, lo rehabilita y lo explota. **La inversión prevista, aparte de la compra del edificio incluye todos los gastos hasta la entrega del Hotel “llave en mano”**. Incluye gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión de la sociedad promotora, gastos de licencias, gastos de construcción, gastos de mobiliario, de publicidad y de equipos y sistemas hasta la puesta en marcha del Hotel. **En total se estima dicha inversión llave en mano en unos 2M de €.**

Asimismo se considera una subvención, procedente de Incentivos Regionales, R.D 899/2007. La cantidad máxima a obtener es del 30 % de los gastos subvencionables, que son la Construcción, los Gastos Técnicos, Equipos y Sistemas y Decoración y Mobiliario, lo cual ascendería a **una subvención de hasta 600.000 €.**

El plan económico no supone financiación bancaria, sino tan sólo fondos propios de la empresa inversora y gestora.

El plan económico supone un precio por habitación doble similar a hoteles de 3 estrellas de la periferia de Montilla, a 65 €/nochexhab.doble. La ocupación media de los hoteles de Montilla se sitúa entre el 40-50%. Igualando los precios de los hoteles de 3* podemos considerar que el nuevo hotel atraería un importante porcentaje de las pernoctaciones actuales de Montilla, y además creará una nueva demanda. De este modo se considera un 50 % de ocupación.

La ocupación de la zona fija de Restaurante la suponemos desde el 60%, y consideramos un número de 20 grandes eventos anuales.

Los gastos de explotación se constatan con los de otros restaurantes y hoteles, y los costes de personal con el convenio de hostelería de Córdoba.

Con estos datos se obtiene que **el beneficio anual de la explotación del edificio en su primera fase rondaría los 500.000 €/anuales**. Lo cual supone **una tasa de rentabilidad de entorno al 15 %** y por tanto **un periodo de recuperación de la inversión o Pay Back de unos 6-7 años.**

Tanto el proyecto como el plan de viabilidad puede ser consultado contactando con EdifiQa.