TEASER CIEGO DE INVERSIÓN (OPORTUNIDAD)
"PROYECTO BENAOJÁN"

1. Oportunidad de Inversión / Resumen Ejecutivo

Se presenta una **exclusiva oportunidad de adquisición y reposicionamiento** de un activo hotelero e hibridado de gran envergadura, ubicado en un enclave natural y turístico de primer orden en la provincia de Málaga. El proyecto contempla la transformación integral del activo en un **complejo turístico multifuncional** que combinará 30 apartamentos rurales, cafetería-restaurante y un gran salón de eventos y convenciones.

2. Ubicación y Entorno

- **Enclave Privilegiado:** Situado en la linde del **Parque Natural Sierra de Grazalema**, justo frente a la emblemática **Cueva del Gato**.
- **Proximidad Estratégica:** A solo 8 km de la histórica y turística ciudad de Ronda, a menos de 350 metros de la Cueva del Gato y en el centro de las principales rutas turísticas de Andalucía interior.
- **Conectividad:** A 100 km de los aeropuertos internacionales y estaciones de alta velocidad de Málaga y Sevilla, con excelentes accesos por carretera y conexión ferroviaria.

3. Características Principales del Activo

- **Tipo de Activo:** Antiguo Hotel Rural de 3 estrellas sobre finca independiente.
- **Superficie Construida:** 2.800 m2 distribuidos en 4 plantas.
- **Superficie de la Finca:** 11.000 m2 de parcela, dotada de grandes espacios exteriores y aparcamientos.
- **Infraestructura Existente:**
  - *Planta Baja:* Zona de cafetería, restaurante y un **gran salón para celebraciones y eventos** con capacidad de hasta 450 personas, además de cocina industrial y almacenes.
  - *Plantas superiores (Planta 1ª, 2ª y Buhardilla):* Estructura idónea para la reconfiguración y optimización de **30 apartamentos turísticos** plenamente equipados.
  - *Instalaciones deportivas:* Piscina, Pista exterior polideportiva/pádel.

4. Concepto de Negocio y Potencial

El proyecto está concebido para capturar múltiples fuentes de ingresos estables y desestacionalizadas:

1. **Alojamiento Turístico (30 Apartamentos):** Alta demanda de turismo rural y familiar en la Serranía de Ronda, combinando autonomía y servicios hoteleros.
2. **Restauración (Cafetería y Restaurante):** Flujo constante de clientes cautivos del complejo y gran afluencia externa de senderistas y visitantes de la Cueva del Gato.
3. **Eventos y MICE (Salón de Convenciones):** Escasez en la comarca de grandes salones con capacidad para bodas, celebraciones y retiros corporativos, posicionando el activo como un referente en el sector de eventos de interior en Andalucía.

5. Parámetros Clave de la Operación

- **Precio de Venta del Inmueble:** 1.700.000€ (El activo requiere de reformas y adecuación integral; actividad cesada desde 2018).
- **Inversión Total Estimada (Adquisición + Reforma/CapEx + Equipamiento):** 3.320.000€.
- **Rentabilidad Esperada (EBITDA proyectado en régimen de crucero):** Superior a 280.000€ anuales, con atractivos retornos sobre el capital invertido (ROI/ROE de doble dígito).

Nota confidencial: Este documento es un resumen informativo preliminar de carácter estrictamente comercial y no contractual. La formalización de cualquier interés requerirá la firma de un Acuerdo de Confidencialidad (NDA) para acceder al dossier técnico y financiero detallado.

www.bgmarbesalon.com - *info@bgmarbesalon.com*