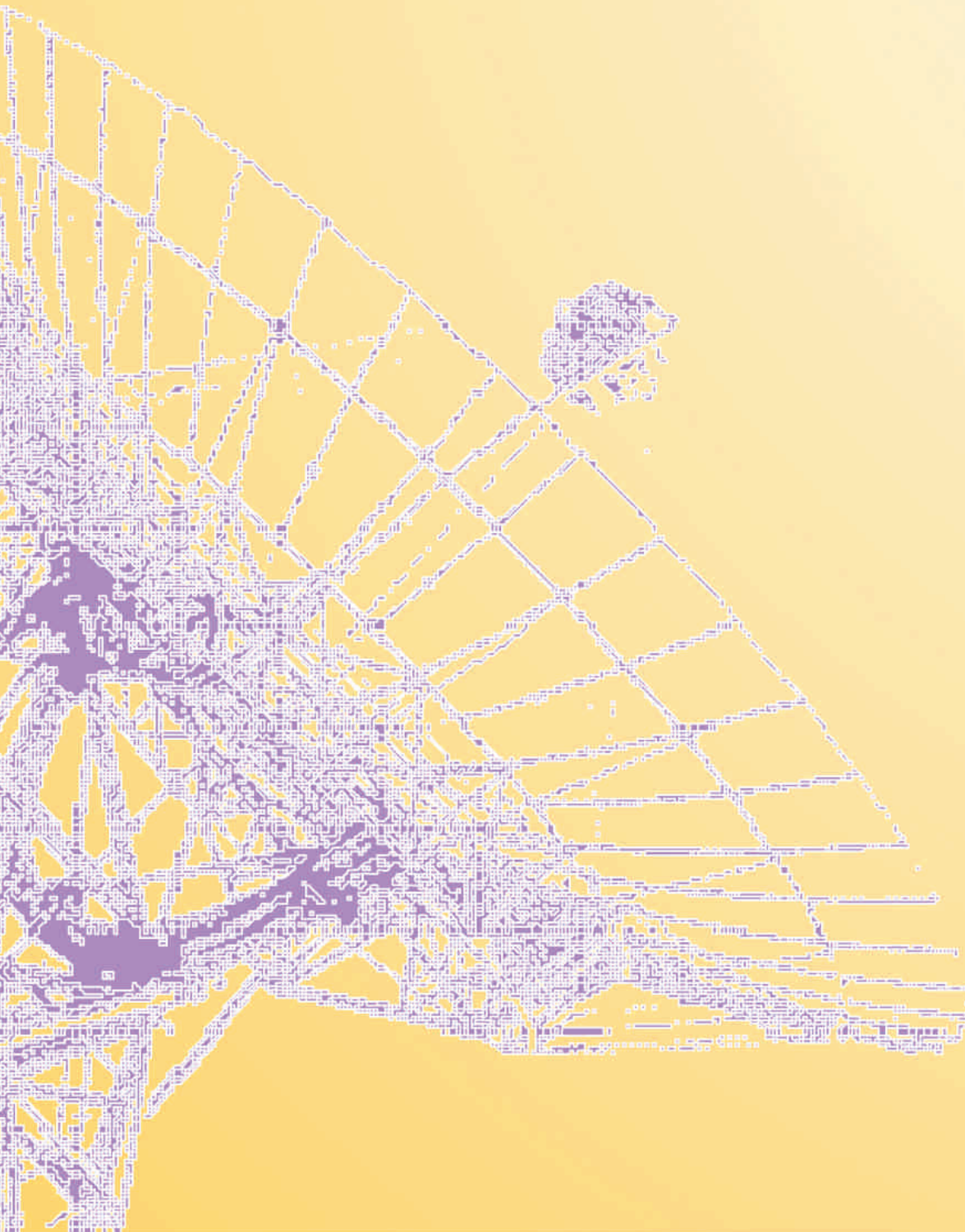


Avance del plan de negocios de
El Encanto de Oropesa -Toledo-, S. A.
Centro medioambiental - Hotel Resort *****



Al Excmo. Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela (Toledo).

Fernando Candorcio Bernal, mayor de edad, con D.N.I. nº 2489385-A y domicilio a efectos de notificaciones en calle Alfredo Marquerie, nº 33. 4º-B, Madrid C.P. 28034, ante el Excmo. Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela, comparece y como mejor proceda en Derecho, **Dice:**

Que por medio del presente escrito y actuando en representación de la mercantil Eurodealers Brokers, S. L. con sede social en el domicilio arriba expresado, vengo a formular **CONSULTA VINCULANTE** del siguiente tenor:

Eurodealers Brokers, S. L. es dueña de la parcela nº 34, polígono 12, de ese término municipal, parcela calificada como suelo no urbanizable.

La citada mercantil se propone llevar a cabo en dicha parcela la construcción de un Centro medioambiental - Hotel Resort *****, denominado "El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A., del que se adjunta un folleto sobre "Avance del Plan de Negocios", como **ANEXO ÚNICO**.

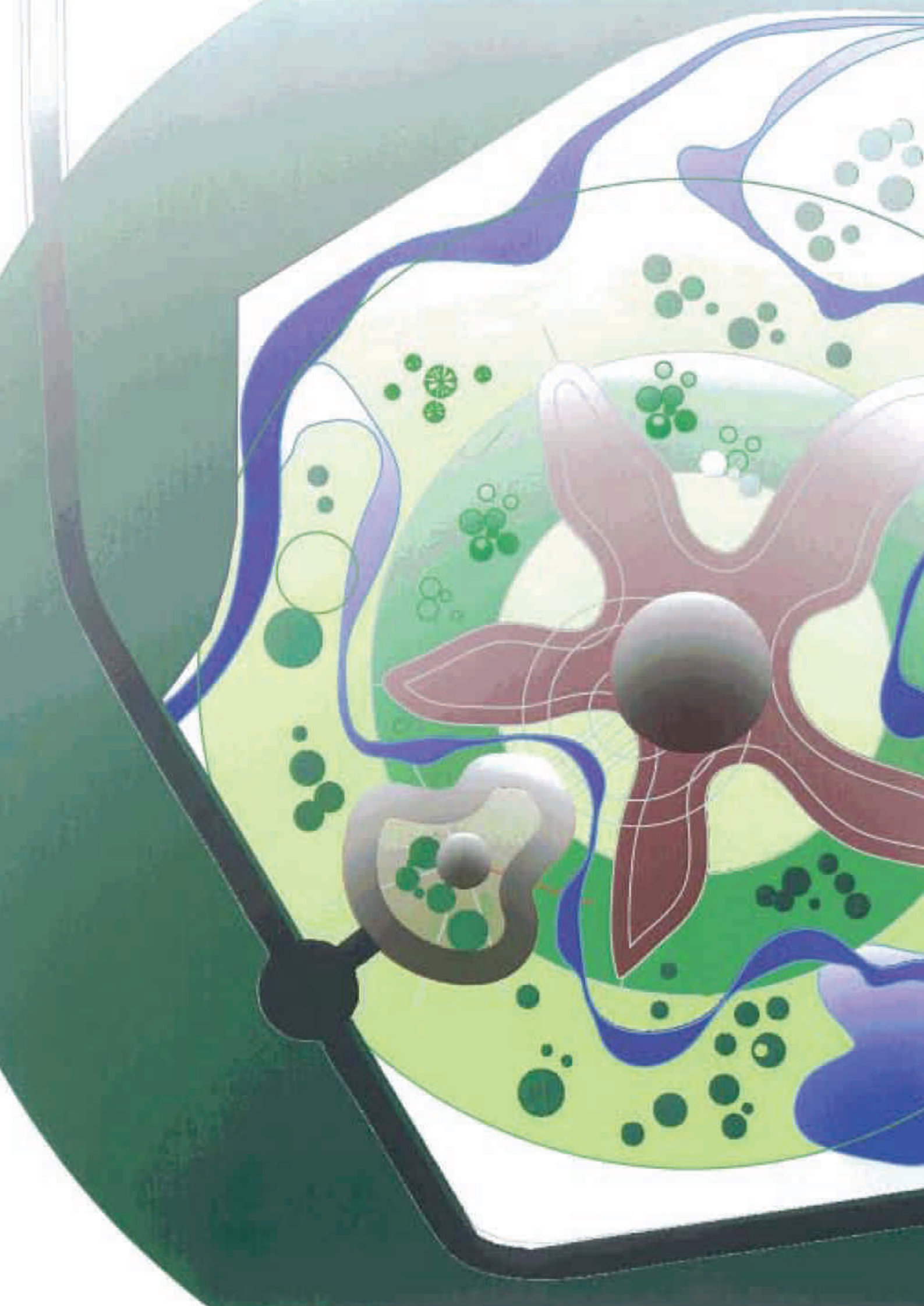
Y dadas la características, de tipo medioambiental, social, laboral y de impulso económico, que comporta la eventual ejecución y desarrollo del correspondiente proyecto, en base al anteproyecto elaborado por Arklan Arquitectos, S.L., podría ser declarado de utilidad pública e interés social, por ese ente local.

Así pues, se somete a consulta de tal carácter, la posibilidad de merecer dicha declaración, y su eventual autorización, de conformidad con la normativa y autonomía local, así como de las facultades que se hubieren delegado en ese Ayuntamiento por la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, tras el oportuno estudio de la normativa jurídica, estatal, autonómica y local concurrentes, que pudieran incidir en la construcción del indicado Centro medioambiental.

Por lo expuesto,

Suplico al Excmo. Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela, (Toledo), que tenga a bien admitir el presente escrito y Anexo que se acompaña, y que, a tenor de lo precedentemente expuesto, tenga por formulada **CONSULTA VINCULANTE**, sobre la procedencia de la declaración de utilidad pública e interés social, así como sobre la eventual autorización de construcción, de conformidad con la normativa jurídica que resulte de aplicación, en relación con el proyecto Centro medioambiental - Hotel Resort *****, denominado "El Encanto de Oropesa - Toledo-, S.A.

Por ser de Justicia, que pido en Oropesa, Toledo, 2 de julio de 2008.



Centro medioambiental Hotel Resort *****

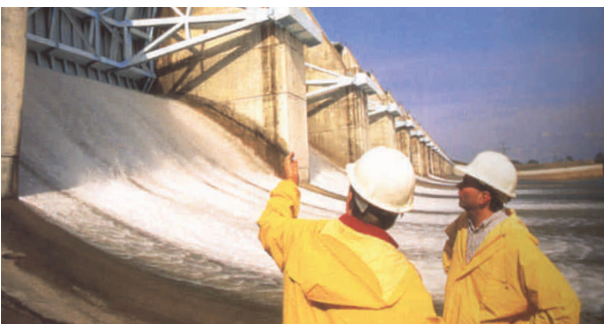
El Encanto de Oropesa -Toledo-, S. A.
un proyecto empresarial de interés social
El Encanto de Oropesa -Toledo-, S. A.
un producto de inversión
estructurado de
interés social

- HOTEL RESIDENCIA
- BIOCLIMÁTICO
- AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA
- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL POSITIVO
- TODOS LOS SERVICIOS:
 - Restaurantes
 - Comercios
 - Centro de negocios
 - Clínica privada
 - Residencia ancianos
 - Guardería
 - Balneario (Spa)
 - Talasoterapia
 - Gimnasio
 - Club Deportivo
 - Club Hípico
 - Granja escuela
 - Invernaderos
 - Piscina cubierta
 - 3 piscinas descubiertas

EL ENCANTO DE OROPESA (TOLEDO) HOTEL RESORT *****

Supl. solar	58.000 m2
Supl. construida	29.000 m2
Ocupación	25%
Nº Habitaciones	320

PARCELA 34
POLIGONO 12



Presentación

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A.: **un proyecto empresarial de interés social.**

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. es un producto de inversión estructurado de interés social que nace como resultado de las investigaciones realizadas por un grupo de **profesionales, con vocación de aportar soluciones para el óptimo desarrollo humano, ambiental, social y económico** a través de un sistema -El Encanto- que es abierto e integrador.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. **es generador de riqueza, de empleos de calidad y de bienestar social.**

El pueblo -Oropesa de Toledo-, sus habitantes y el entorno natural se benefician, al tiempo que las características de la iniciativa El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. hacen del municipio un referente nacional e internacional.



Introducción

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. es un **complejo medioambiental-hoteler, tecnológico, industrial y de servicios**, cuya integración conforma una sociedad anónima constituida por una comunidad de propietarios o inversores responsables de la administración, explotación y de la elección del equipo directivo, que dirija la buena marcha y la coordinación del conjunto de sus actividades económicas y de sus instalaciones y de sus dotaciones.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. se articula como una **cesta de valores cuya integración conforma un producto de inversión estructurado**, al cual, el inversor accede a través de la compra de un paquete de acciones que le da el derecho a la participación en los beneficios globales de toda la explotación medioambiental-hoteler, tecnológica, industrial y de servicios, y también le da el derecho de uso de un alojamiento.



Componentes del producto de inversión estructurado

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *****

Elementos o medios de producción integrados en el producto de inversión estructurado El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A.

Tecnología

- Servicios centrales y red de telecomunicaciones
- Supercomputación, housting y hosting resort, copia de seguridad
- Simulación, aulas virtuales, realidad virtual

Industria

- Producción de energías limpias e intercambio de energía con la red general
- Cocinas industriales

Servicios médicos

- Centro médico y hospitalario, clínica, farmacia
- Tanatorio
- Capillas multiconfesionales

Servicios generales y comercio

- Guardería 24 horas, y juegos infantiles
- Centro educativo, aula de la naturaleza, granja escuela, invernadero
- Servicios 24 horas a las personas mayores
- Centro cultural, club social, teatro, mimo, marionetas, biblioteca, sala de exposiciones, cine
- Centro empresarial y de negocios, salón de actos, salas de reuniones, despachos, locales
- Centro comercial y locales comerciales independientes
- Centro de ocio, juegos, terrazas, carpas, disco-pub, celebraciones
- Centro de salud y belleza, balneario, baños termales, sauna, masajes, talasoterapia, spa
- Centro deportivo
- Concesionario de automóviles, taller, servicios integrales para el automóvil, gasolinera, alquiler de vehículos y parking
- Lavandería y tintorería
- Residencia para animales domésticos y servicios veterinarios

Alojamiento

- Conjunto medioambiental hotelero*****



Sistema integrado de explotación y de gestión

Tecnología

Servicios centrales y red de telecomunicaciones

Son los servicios que son necesarios para un correcto funcionamiento del complejo medioambiental hotelero: coordinación del complejo empresarial, ordenador central y nodo de telecomunicaciones.

Especial atención merece **la supercomputación** que coordinará todos los sistemas como: los servicios de hosting, hosting resort, simulación, copias de seguridad, realidad virtual, ...

Nos estamos refiriendo a una red de ordenadores (GRID), agrupados (CLUSTER), interconectados a alta velocidad, compartiendo masivamente sus recursos, con un sofisticado sistema operativo (procesamiento paralelo) que **controla el modo más eficiente de compartir los recursos de todos y cada uno de los elementos de la red y aumenta su potencia** con cada nuevo ordenador personal que se añade. Un ejemplo de esta arquitectura es el ordenador -Blue Gene-, construido por IBM.

El hosting y el hosting son dos servicios que compañías especializadas en tecnología ofrecen a aquellas empresas, de cualquier tamaño y sector de actividad, que manejan datos e información crítica para el correcto funcionamiento de su actividad empresarial. Cuando una compañía demanda servicios de hosting, está solicitando un espacio técnico y unos equipos en régimen de alquiler. Cuando hablamos de hosting, el cliente también requiere un espacio técnico, pero los equipos y servidores son propios.

La supercomputación hace posible la realidad virtual, por ejemplo, mezclar -negocio, placer, entretenimiento, profesión, escuela y formación- todo en uno es posible.

La realidad virtual es una herramienta y un atractivo con el que pocos municipios y empresarios cuentan. Existen infinidad de simuladores de todo tipo, por ejemplo, de vuelos profesionales, para apagar fuego en escenarios virtuales, pueden ser las horas de formación necesarias para obtener el título de piloto profesional o por placer.

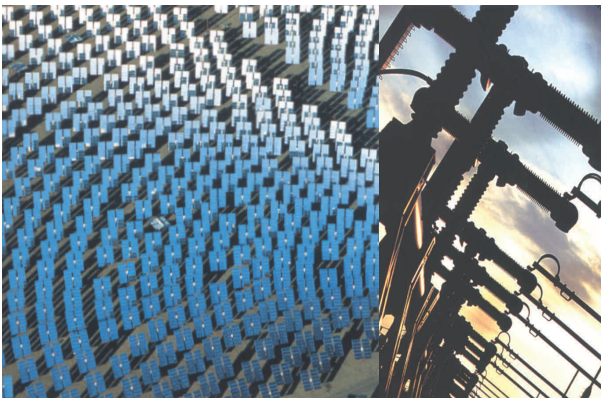


Industria

Intercambio con la red general de energía

La producción y venta a la red general de todas las energías renovables que la naturaleza y la tecnología nos ofrecen, la optimización en el uso del agua, y su reutilización para la jardinería, el reciclaje de los residuos y su aprovechamiento económico, unido a la integración y coordinación de todos los sistemas de producción y de gestión avanzados existentes en la actualidad, **permite obtener riqueza y generar empleo estable y de calidad.**

El Proyecto se plantea en un entorno natural de especial interés, en el que se integran en armonía hombre y naturaleza, produciéndose un **impacto medioambiental positivo**. El complejo se plantea en primer lugar como **centro de conservación de la naturaleza**, en el cual se presta especial interés a la protección de las especies amenazadas. Asimismo se produce en todo el entorno una reforestación muy importante.



El proyecto se desarrolla en términos de arquitectura bioclimática y bioconstrucción, campos en los cuales Arklan Arquitectos, S.L. tiene una gran experiencia, y que le permite proyectar y construir edificaciones de **consumo energético cero**, tecnología basada en la geotermia, y en la captación de energía mediante elementos constructivos pasivos. El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es por tanto **un conjunto energéticamente autosuficiente.**



La gestión del agua tiene singular importancia, desde la captación hasta la depuración. Para la obtención de agua sanitaria se prevé el uso de **calderas alimentadas por biomasa.**

La biomasa es la energía de la materia orgánica, procedente de residuos (forestales, agrícolas, ganaderos, de la industria agroalimentaria o urbanos).

Por otra parte **todos los residuos son renovados y reciclados**, unos para la producción de la propia energía y otros para consumo propio -abono-, o venta al exterior.

En resumen, se trata de aprovechar los recursos que la naturaleza, la tecnología y la gestión del propio proyecto pone a nuestro alcance para generar un conjunto que, no sólo sea autosuficiente, **sino que sea capaz de generar excedentes y con ello beneficios económicos.**

Cocinas industriales

El complejo está dotado de cocinas con la capacidad para abastecer el consumo del complejo, **y para vender también comida elaborada al exterior.** Consiguiendo con todo ello beneficios económicos.





Servicios médicos

Centro médico y hospitalario, clínica, farmacia

El centro médico está gestionado por especialistas. Está dotado de UVI móvil y de quirófanos.

El diseño, las instalaciones y las dotaciones de todas las habitaciones de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hoter Resort *****, permite alojar personas que precisen de cuidados médicos.

Sin perjuicio de otras especialidades se han concretado: urgencias, UCI, medicina general, pediatría, chequeo preventivo, ginecología/obstetricia, geriatría, psicología, psiquiatría, rehabilitación, medicina biológica, medicina estética, unidad del sueño, unidad del dolor, unidad antitabaco, unidad de estrés y memoria, odontología, fisioterapia, podología, analítica clínica...

Como puede observarse, las especialidades referidas están íntimamente ligadas con la salud y con la belleza. Es por lo tanto conveniente el contacto físico con el balneario y el centro de belleza, ya que **muchos de los tratamientos que se realizan tienen como medio natural el agua**. Es el caso específico del parto bajo el agua, servicio que es ofrecido dentro de las especialidades médicas.

Tanatorio y capillas multiconfesionales

El tanatorio está dotado del personal y los medios para tratar con delicadeza y esmero a todas las personas que tengan la necesidad de su utilización.



Servicios generales y comercio

Guardería 24 horas y juegos infantiles

Existe una zona específica para el cuidado de los niños. Esta zona está dotada de instalaciones que pueden ser compartidas entre pequeños y adultos. **La seguridad es el interés más importante de todo el conjunto.**



Centro educativo, aula de la naturaleza, granja escuela, invernadero

El centro educativo está gestionado por especialistas y está dotado de escuela, de aula de la naturaleza..., para educar, enseñar y formar a las personas.

Servicios 24 horas a las personas mayores

Los servicios a las personas mayores están gestionados por especialistas y están dotados de los medios tecnológicos, recreativos..., adecuados para hacer posible que la vida de los mayores pueda estar integrada en la sociedad.

Para el 30% de las plazas hoteleras existe el derecho preferente de ocupación para las personas mayores de 50 años.



Centro cultural, club social, teatro, mimo, marionetas, biblioteca, sala de exposiciones, conciertos, cine

Estas instalaciones y servicios están gestionados por especialistas.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** fomenta las inquietudes artísticas de las personas y las relaciones humanas.



Todos estos servicios son fuentes de ingresos.



Centro empresarial y de negocios, salón de actos, salas de reuniones, despachos, locales

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es en sí mismo también un **complejo de negocios**, que **potencia la iniciativa privada** aprovechando los **excelentes medios técnicos y humanos** de que dispone.



Desde profesionales libres a oficinas virtuales que necesitan poco espacio pero gran cantidad de medios técnicos, **proyectamos un sistema modular mínimo a partir del cual, por adición, se pueden crear espacios más grandes y complejos.**

El centro empresarial contará con unos medios comunes que pueden ser utilizados por aquellos negocios que necesitan dotaciones técnicas o personales esporádicamente y que, por lo tanto, no les es rentable mantenerlas constantemente, como por ejemplo: **servicio de secretaría e interpretación, centralita telefónica, servicio de administración, asesoría financiera, asesoría laboral, fiscal, contable, servicios informáticos, telefax, salas de reuniones...**

Todos estos servicios **son fuentes de ingresos.**



Centro comercial y locales comerciales independientes

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** está dotado de un centro comercial y también de locales especializados independientes. Por ejemplo: bares, cafeterías, restaurantes, peluquerías, tiendas, bancos...

Tanto el centro comercial como los locales independientes están gestionados por especialistas.

El alquiler de estos espacios **son fuentes de ingresos.**



Centro de ocio, juegos, terrazas, carpas, disco-pub, celebraciones

Se desarrollan actividades relacionadas con el ocio tanto infantil, como juvenil, como para adultos, y como para personas mayores. Está por tanto muy ligado con aquellas actividades lúdicas que se realicen al aire libre, como son las deportivas o las de juegos.



Centro de salud y belleza, balneario, baños termales, sauna, masajes, talasoterapia, spa

Estas instalaciones atienden necesidades de salud, lúdicas y las relacionadas con la belleza, con la rehabilitación, la fisioterapia, y están por lo tanto estrechamente relacionadas con el centro deportivo y médico.



Consta de las siguientes zonas, dotaciones y servicios:

Zona lúdica: piscina cubierta, camas jets, chorros cervicales, cuellos de cisne, cascadas de agua, jacuzzis aromáticos, paseo de arena y cantos rodados, baños de pomelos, cabina de hielo y baños romanos con mármoles calientes, jacuzzis terapéuticos, zona de reposo con infrarojos, saunas, duchas circulares, pozo de hielo, duchas escocesas, baños turcos, sala de lluvia pulverizada.

Zona de servicios especiales: termas secas, baños de cleopatra o de leche, baños de barro, sala de musicoterapia, sala de aromaterapia, zona de masajes y de relax, jacuzzis tematizados.

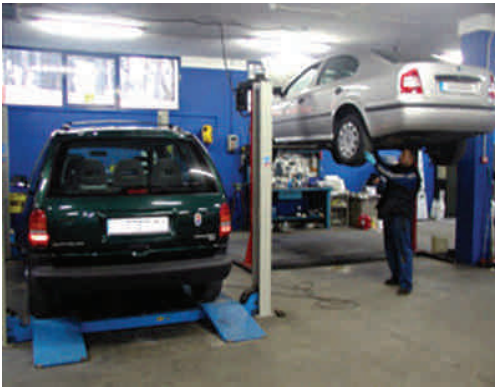


Centro deportivo

Atletismo, baloncesto, balonmano, fútbol sala, gimnasia, tenis, frontón squash, pádel, petanca, piscinas, simuladores de golf.

Estos espacios, instalaciones y servicios **son fuentes de ingresos.**





Concesionario de automóviles, taller, servicios integrales para el automóvil, gasolinera, alquiler de vehículos y parking

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro mediambiental - Hotel Resort ***** dispone de concesionario de automóviles, taller, servicios integrales para el automóvil y de una flota de vehículos para alquilar, además de aparcamientos.

Los vehículos unicamente pueden circular por las plantas situadas en los sótanos de los edificios destinados a garajes. A fin de **evitar la contaminación atmosférica y acústica.**

El complejo cuenta con gasolinera propia, que dará servicio a los clientes del exterior.

Las instalaciones, los vehículos y los servicios serán gestionados por personal especializado.

Lavandería y tintorería

El servicio de lavandería y tintorería necesario para atender las necesidades del complejo medioambiental hotelero resort ***** en si mismo conlleva la instalación de una superficie y de una maquinaria industrial tan importantes que **permite además ofrecer este mismo servicio a otros centros cercanos** de cierta importancia, a los que no les es rentable invertir en estas instalaciones, como a hostales, casas rurales, centros de salud, restaurantes, bares,...

Residencia para animales domésticos y servicios veterinarios

La residencia de animales cumple todos los requisitos necesarios para albergar a los animales domésticos en unas buenas condiciones, con servicios de clínica veterinaria, peluquería, limpieza,...

Estos espacios, instalaciones y servicios **son fuentes de ingresos.**

Resumiendo los últimos apartados en coordinación con los anteriores, **hacen que El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** sea, además de una sociedad anónima, una marca comercial.**



Alojamiento

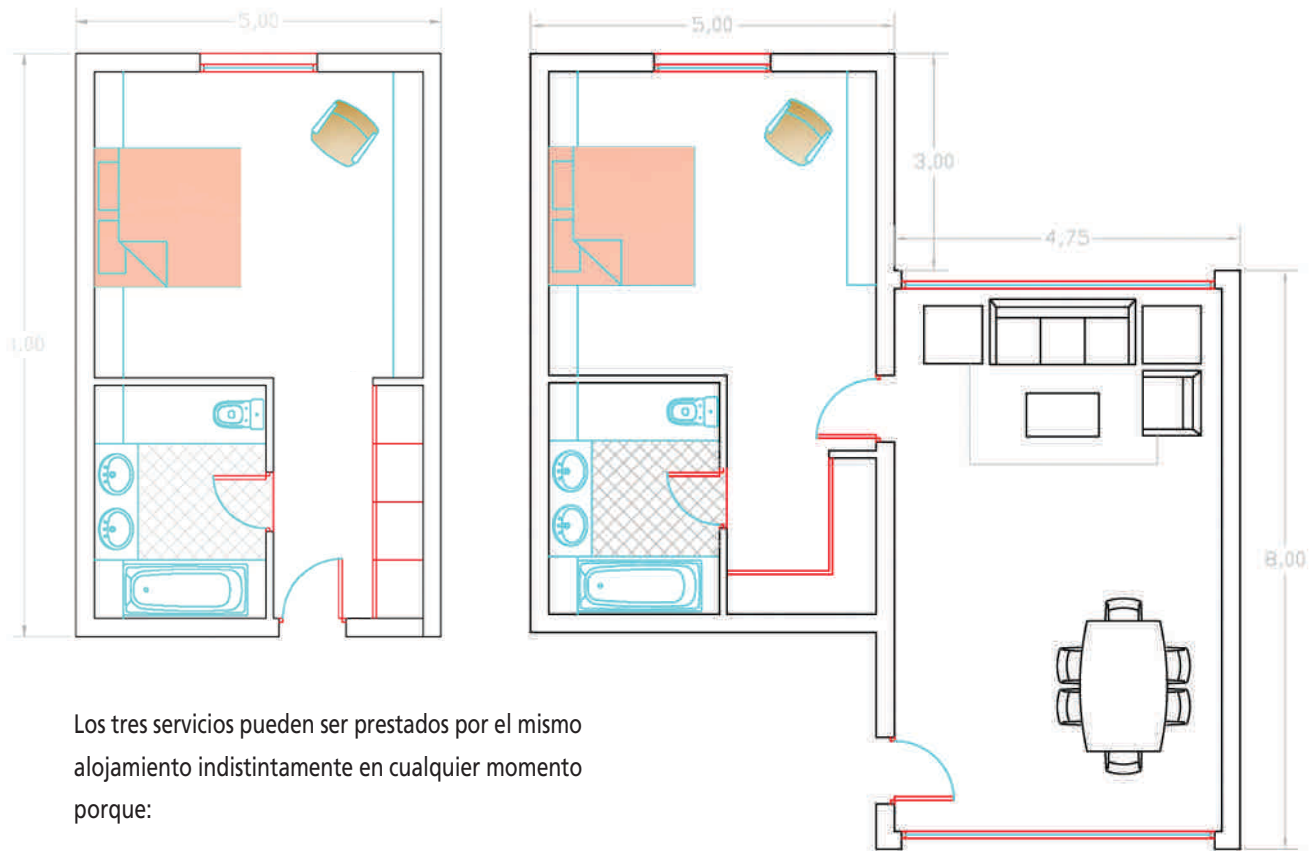
Conjunto medioambiental hotelero*****

El módulo básico tiene una superficie de 90m² construídos, que corresponde al paquete básico de acciones, de los cuales **40m² construídos y dotados son de uso privado -Alojamiento privado-** compuesto de estancia principal y baño-, y 50m² construídos y dotados son de uso y explotación colectivas.

El conjunto además dispone de 58.000m² de jardines y terrazas colectivas dotadas de instalaciones colectivas para su uso y explotación colectivas también.

Los alojamientos privados pueden cumplir tres misiones básicas indistíntamente y de instante en instante:

- Alojamiento hotelero *****
- Oficina moderna
- Habitación hospitalaria



Los tres servicios pueden ser prestados por el mismo alojamiento indistintamente en cualquier momento porque:



Todos los alojamientos disponen de la tecnología y de las dotaciones adecuadas para atender a un ser humano -integralmente- en todas y cada una de sus circunstancias vitales. Desde el alojamiento hotelero ***** , pasando por el alojamiento para la actividad laboral ***** contando para ello con las instalaciones tecnológicas y dotaciones de una oficina moderna ***** , como el alojamiento que necesita un ser humano en situaciones de vejez o enfermedad estando equipados, los alojamientos privados, de las instalaciones y dotaciones habituales en una habitación hospitalaria ***** de un hospital moderno.

Los alojamientos de uso privado están decorados, amueblados y dotados de los enseres y utensilios necesarios para una estancia confortable, sea ésta de carácter temporal o fijo.

Las infraestructuras y las dotaciones existentes en el módulo de uso privado y en el complejo permiten y facilitan el ejercicio de la actividad empresarial individual.

Igualmente las infraestructuras y las dotaciones existentes en el módulo de uso privado y en el complejo permiten y facilitan la actividad asistencial orientada a la atención de enfermos y de personas mayores.



Datos generales e inversión estimada

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es una sociedad anónima sólida, segura, solvente y rentable, que provee a la sociedad, a los inversores y a los trabajadores de beneficios.

Con independencia de la inversión de capital que se propone en esta intervención, que en sí mismo es un beneficio ya, nos encontraremos, una vez realizado este proyecto empresarial, con la generación de riqueza, de puestos de trabajo y de la implantación en la zona de **-Oropesa de Toledo-** de instalaciones, de dotaciones, de equipamientos y de servicios de interés social, con la ventaja añadida de disponer de una sola empresa El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** que lleva la gestión global e integrada de gran número de negocios, y que es la que reporta y responde ante las distintas administraciones públicas.

Datos generales

Superficie solar	58.000 m ²
Superficie construida (14.500 m ² / planta)	29.000 m ²
Edificabilidad	0,5 m ² / m ²
Ocupación aprox.	25 %
Nº de habitaciones	320 unidades
Nº de plazas de aparcamiento	480 unidades

Estimación aproximada de la inversión

Total inversión	90.000.000 Euros
------------------------	-------------------------

Examen económico y rentabilidad

Se han considerado diversas fuentes de ingresos, como son el alquiler de apartamentos, restaurantes, cafeterías y otros varios considerando que cualquier centro hotelero tiene estos servicios fundamentales. Cada uno de ellos tendrá una facturación y por lo tanto unos ingresos y unos costes. Se ha realizado un examen de distintas cuentas analíticas y de resultados de varios centros hoteleros, con el fin de establecer el tanto por ciento de los costos de cada uno de los departamentos en relación con los ingresos de los mismos.

Mediante este procedimiento se ve que tales porcentajes son similares en las distintas instalaciones que se ha examinado. en este sentido **los costes de explotación se mueven en un entorno aproximado del 50 % de los ingresos totales**, de aquí hay que retrotraer los gastos fijos y los gastos generales quedando como **beneficio neto repartible algo más del 10 %** de la facturación total.

En este examen solamente se incluye de forma detallada lo que se ha dado en llamar módulo principal de explotación, es decir apartamentos y edificio central. El módulo de servicios, se examina solamente por el alquiler de sus actividades, ya que se considera que estas serán subcontratadas, por lo que los costes de las mismas serán a cargo de la empresa arrendataria. En el caso de que se decida una explotación directa, este módulo necesitará un análisis de ingresos, costes, gastos fijos, gastos generales y de personal, similar al que se hace con el módulo principal.

En este examen tampoco se ha incluido un estudio analítico y contable de la fábrica de comidas ni de la lavandería, es decir de la gestión y explotación de estos centros, que tienen al igual que en otras dependencias (houston y hosting, realidad virtual), unas características de explotación y de producción propias. Requerirán un examen analítico detallado que permita establecer los costes por cada unidad ofertada, y al mismo tiempo una gestión financiera independiente del resto del complejo. En estos apartados se ofrecen distintos productos con distinta cualidades y calidades y evidentemente con distintos precios, por lo tanto es misión de su examen el de determinar los costes para cada uno de los productos y servicios ofertados.



El beneficio antes de impuestos, es el resultado de restar los ingresos totales a los gastos habidos ya sean departamentales como generales y fijos, y sobre esta cantidad aplicamos el impuesto de sociedades, que siempre se debe considerar como una de las obligaciones principales de toda entidad junto con la dotación a reservas, que hemos considerado del 10 % sobre el beneficio neto, **con el objeto de que alcancen al menos el 20 % del capital social en los periodos que sea necesario, tal y como la ley establece.**

Consideradas estas dos partidas de impuesto de sociedades y de dotación a reserva del 10 % sobre el beneficio neto, obtenemos la cifra de **beneficio repartible que considerándola con el total de la inversión realizada es del 10,81 %.**

Los resultados que supuestamente pueden obtenerse, insísimos que están en función de los supuestos realizados a lo largo del examen, que como en diversas ocasiones hemos indicado **se han considerado siempre los casos más desfavorables, costes elevados, ocupación de un 65 %**, a destacar que solamente hemos tenido como resultado de la operación de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** los posibles ingresos directos del propio complejo, sin considerar el impacto que éste puede tener en el entorno en el que se ubica. No podemos hacer una previsión ni predicción de la importancia de este impacto, pero sí podemos aproximar de una manera sugestiva **y sin tener datos disponibles que podría ser entre un 10 % y un 15 % de los ingresos obtenidos.**



Economía integradora

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** pone los medios para el desarrollo de las actividades de las personas, por lo tanto, **su rentabilidad es más que probable al provenir y ser las actividades que articula inseparables o consustanciales con el ser humano a lo largo de todo su ciclo vital.**

En El Encanto de Oropesa -Toledo- S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** los espacios, los medios y los servicios no están divididos. Están distribuidos, están ordenados, pero no divididos ese es su poder, ninguna otra cosa. De ahí la **extraordinaria rentabilidad de la inversión.**



La rentabilidad máxima la da la fusión de los espacios, de los medios y de los servicios en uno, sólo uno.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** **destina una parte de sus costes de realización y una parte de sus ingresos de explotación al cuidado y potenciación del entorno natural y al cuidado y potenciación humano de su entorno, a los pueblos próximos a través de ONG's y de sus autoridades y a los pueblos lejanos a través de las ONG's, y de sus autoridades también.**

Uno de **los beneficios para el inversor es el arrendamiento de su alojamiento, y otro, si lo prefiere es que puede vivir en él, y un tercer beneficio es hacerlo mixto o por temporadas.** Cualquiera de las tres posibilidades es bondadosa, con lo cual a lo que El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** **invita es a la movilidad y a la independencia.**



Otra ventaja es que El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es un instrumento global que se compone de muchas partidas, la gracia está en que al comprar en grandes cantidades cualquier cosa, se consigan unos precios muy competitivos, de ahí que **los clientes de El Encanto de Oropesa -Toledo- S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** compren siempre a muy buen precio, sea lo que sea, de tal manera que el todo es una inversión muy rentable.**



Condiciones generales de contratación

Eurodealers Brokers, S.L. inscrita en el registro Mercantil de Madrid, tomo 871 Folio 180. Sección 8ª Hoja M-17347, Inscripción 1ª, Sociedad 156.428 C.I.F. **B-78156684**, es la promotora de El Encanto de Oropesa -Toledo- S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *****

Al término de la realización material de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** y su puesta en funcionamiento, **Eurodealers Brokers, S.L. actuará como gestor y coordinador global de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** durante un periodo de tiempo de un año.** Pasado este plazo, la Junta General de Accionistas nombrará otra Dirección Ejecutiva.

Contrato de reserva para la adquisición de acciones de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *****

Es un contrato de compra de derechos preferentes para la realización de la inversión de un paquete de acciones de un todo que se denomina El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** , complejo descrito a lo largo de todo este documento.

El **precio de la reserva** o de los derechos preferentes de adquisición de acciones de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** se establece en **6.000 Euros**, para las acciones **correspondientes al módulo base**.

Pacto de recompra con garantía bancaria

Si el inversor lo requiere, **Eurodealers Brokers, S.L. recomprará al inversor la reserva** o los derechos preferentes de adquisición de acciones de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** en cualquier momento, durante el tiempo transcurrido desde su adquisición hasta la firma del contrato de inversión o de adquisición de acciones de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A., Centro medioambiental - Hotel Resort ***** **por el mismo importe que el inversor desembolsó**, previa entrega de la reserva en la oficina bancaria que se determine.

Desde el momento en que Eurodealers Brokers, S.L. comunique fehacientemente que está preparada la firma del **contrato de inversión** de la nueva empresa El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** **el inversor contará con un plazo de 30 días naturales para su formalización y pago.** En caso de no ser así, Eurodealers Brokers, S.L. depositará el dinero de la reserva en una cuenta bancaria del inversor y procederá a la anulación de la misma.

El precio de la reserva no está incluido en el precio total de compra de las acciones.

Contrato de inversión

En el momento de la firma del contrato de inversión, el **inversor con reserva abona el 25 % del precio total** de su participación al precio convenido en el contrato de reserva, quedando **pendiente de pago el 75 % del precio** a pagar durante el desarrollo de las obras de realización. Este 75 % restante podrá ser financiado en las condiciones y entidades que les facilite la propia sociedad o en las que el inversor crea conveniente.

Todos los impuestos y gastos de escritura, etc., no están incluidos en el precio y serán por cuenta del inversor.



Estudio del comercio electrónico aplicado al proyecto

Para la comercialización de los productos y servicios que El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** ofrece, hemos considerado que la forma de comercio en la red es el que más se adapta a los objetivos de la sociedad anónima.

La Asociación Española de Comercio Electrónico, tiene disponible estadísticas de la utilización de internet para las actividades comerciales, entre las que **considera que los sectores turístico y de oferta de servicios a empresas son los que más pueden incrementar su utilización en los próximos años.**

Dentro de la actividad hotelera existen dos procedimientos de relación de las entidades y los clientes. En primer lugar el llamado **B2B** (Bussines to Bussines) o comercio electrónico entre empresas, que es el más importante, ya que **supone el 80 % de todo el comercio electrónico mundial**, y el llamado **B2C** (Bussines to Consumer). Cualquiera de estos dos métodos se realizan a través de la red, y según las estadísticas aún tienen un amplio campo para aumentar la actividad y los negocios mediante este procedimiento.

El objetivo de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *** es ofertar todos sus productos y servicios a través de su página web**, que pone de manifiesto las cualidades de los servicios y productos, su ubicación, sus precios y las características contractuales con las que se pretende actuar. Se puede elegir el procedimiento empresa a empresa, con lo cual el objetivo es el comercio al por mayor, ya que una sola empresa puede alquilar en conjunto todo el parque de alojamientos.

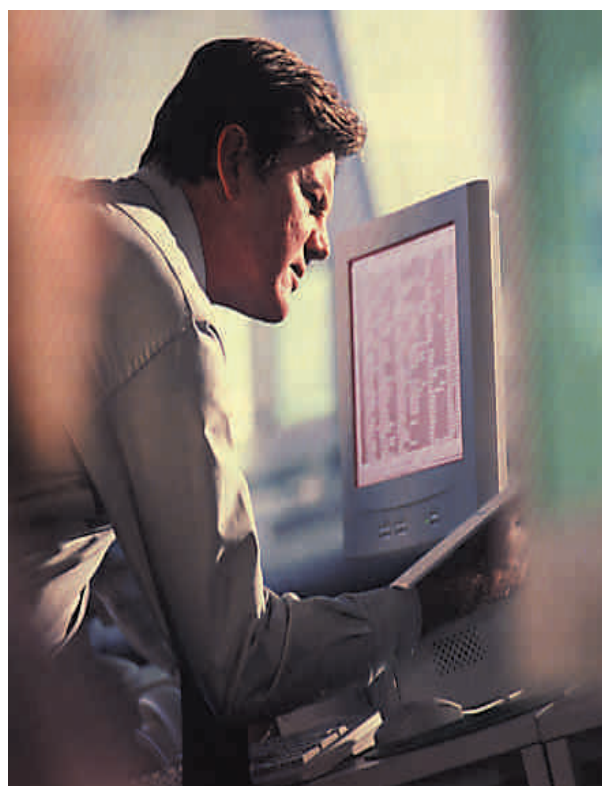
También se puede seguir el procedimiento de oferta generalizada a través de la red informática a cualquier cliente que pueda estar interesado en estos productos y servicios, es decir mediante el sistema **B2C**. En este caso las páginas electrónicas tienen que tener una orientación típicamente comercial, mostrando las características de cada uno de los productos y servicios, sus precios, ubicación, etc. En esta misma página web se establecerá, un número máximo de alojamientos alquilable a nombre de una persona física, tiempo máximo de estancia en cada uno, etc.

Las ventajas de este sistema de comercio electrónico son importantes ya que se produce una **oferta de los distintos productos y servicios permanente durante las 24 horas del día, y en cualquier parte del mundo**, al ser asequibles por la red. **Es especialmente importante considerar la ventaja que internet tiene para ahorrar gastos publicitarios y comerciales** que se tendrían que hacer en distintos medios de comunicación, ya que la red es el medio de comunicación más importante del mundo.

En el caso de la oferta **B2B** las características son diferentes dado que la relación se realiza con otra empresa que a su vez será encargada de distribuir los productos y servicios entre su propia cartera de clientes. En este caso la oferta a través de páginas electrónicas, tendrá que definir las características, precios en las distintas temporadas, pero orientado a otras entidades que van a realizar también una actividad comercial.

En los últimos años y según las estadísticas antes mencionadas del comercio electrónico, en sus distintas modalidades a tenido un importante incremento en nuestro país sobre todo en el sector turístico y hotelero. **La Asociación Española de Comercio Electrónico, no da datos concretos del incremento de los negocios, si se puede afirmar que mediante este sistema la actividad de la empresa podría incrementarse entre un 35% y un 45%**, en función de cómo gestione el sistema.

En términos generales y considerando los dos tipos de sistemas operativos que se han considerado, el B2B y el B2C, podemos resumir **las ventajas que el comercio electrónico tiene frente al tradicional en los siguientes puntos:**



1. **Reduce los retrasos gracias a la velocidad de transmisión.**
2. **Disminuye el ciclo de producción, creando mercados más competitivos.**
3. **Hace posible la igualdad de trato a los clientes independientemente de sus características individuales: nacionalidad, lugar de residencia...**
4. **Amplía de forma considerable el mercado potencial de las empresas.**
5. **Faculta a las pequeñas y medianas empresas el acceso a mercados que de otra manera tendrían vetados por su elevado coste.**

Se puede considerar que una entidad con una oferta de entre 80 y 100 habitaciones o apartamentos, mediante el sistema de reserva electrónica **puede conseguir un nivel de ocupación superior al 80 %**, con unos costes inferiores a los tradicionales, dado que parte del gasto aplicado a relaciones públicas es sustituido por la presencia en la red.



Centro medioambiental

- HOTEL RESIDENCIA
- BIOCLIMÁTICO
- AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA
- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL POSITIVO
- TODOS LOS SERVICIOS:
 - Restaurantes
 - Comercios
 - Centro de negocios
 - Clínica privada
 - Residencia ancianos
 - Guardería
 - Bañero (Spa)
 - Teleterapia
 - Gimnasio
 - Club Deportivo
 - Club Hípico
 - Granja escuela
 - Invernaderos
 - Piscina cubierta
 - Piscina lago
 - Campo prácticas golf

EL ENCANTO DE OROPESA HOTEL RESORT 五星级

Sup. solar	58.000 m2
Sup. construida	29.000 m2
Ocupación	25%
Nº Habitaciones	320

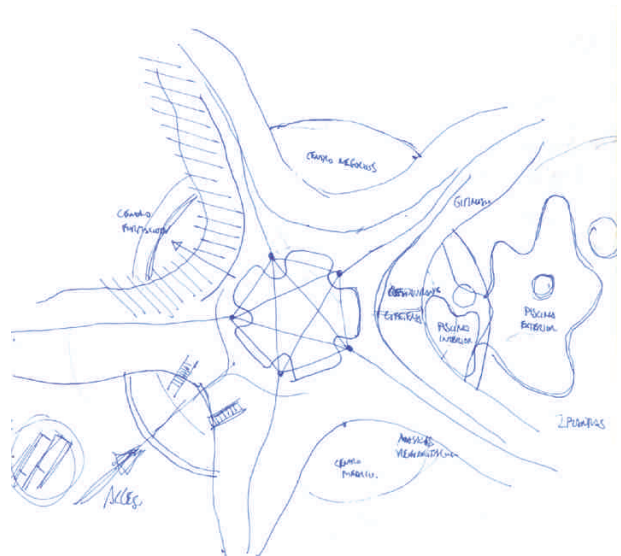
Piscina lago

PARCELA 24
POLÍGONO 12

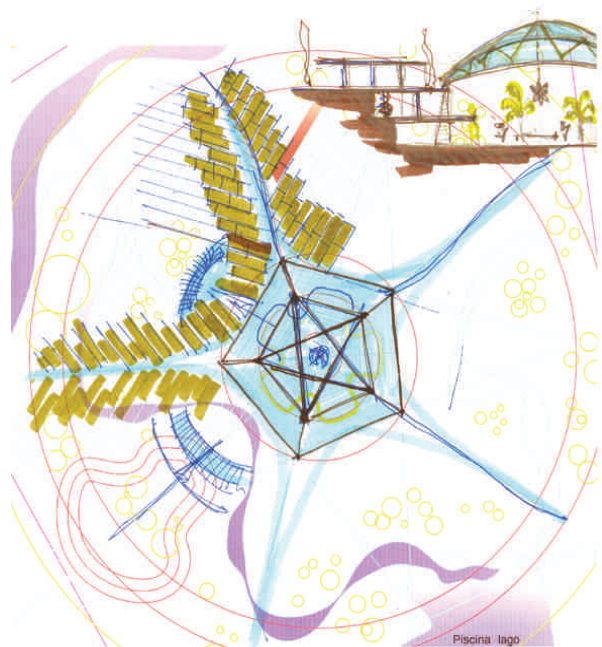
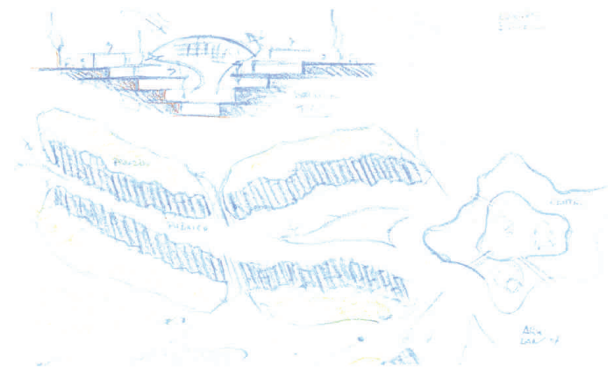
promotor EURODEALERS BROKERS S.L.
arquitectos ARKLAN ARQUITECTOS S.L.

Arquitectura integradora y en armonía

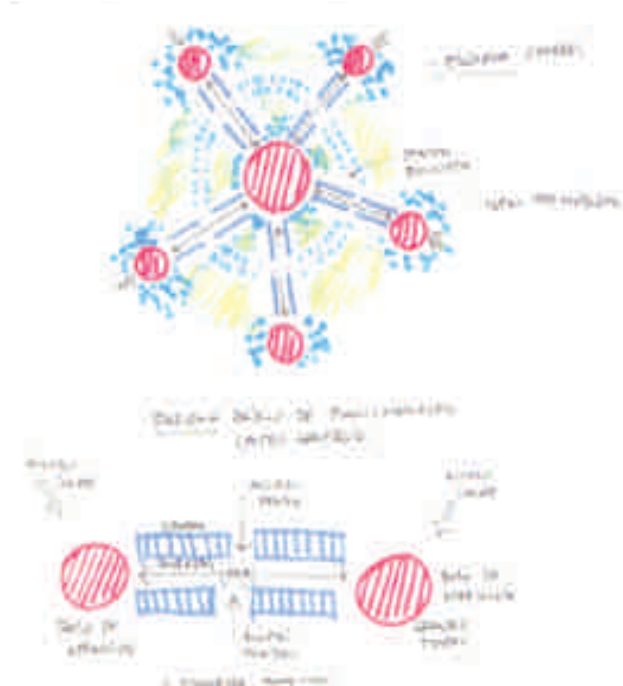
En el proyecto de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *****, **se integran arquitectura, tecnología y naturaleza**, priman los elementos vegetales a modo de jardín botánico y elementos de agua como: ríos, lagos, fuentes...



Las edificaciones están implantadas en la topografía e integradas en armonía en la naturaleza tanto en el interior, como en el exterior, con jardineras e invernaderos en espacios acristalados dentro de las zonas comunes del proyecto arquitectónico.



El proyecto se desarrolla en términos de **arquitectura bioclimática y bioconstrucción**, campos en los cuales Arklan Arquitectos, S.L. tiene una experiencia, que le permite proyectar y construir edificaciones de **consumo energético cero, tecnología basada en la geotermia, y en la captación de energía mediante elementos constructivos pasivos**. El Encanto de Oropesa - Toledo-, S.A. es por tanto un **conjunto medioambiental - hotelero resort ***** energéticamente autosuficiente**.



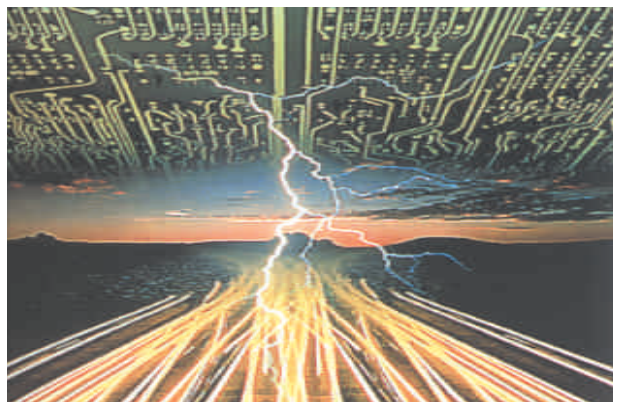
La gestión del agua tiene una singular importancia, desde la captación hasta la depuración.

En el Centro medioambiental - Hotel-Resort ***** El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A., se integran en armonía los servicios, las instalaciones, las dotaciones y los equipamientos.

Desde los servicios de alojamiento propios de un Hotel - Resort ***** lujo, pasando por los servicios necesarios para la actividad profesional, y llegando hasta los servicios adecuados para la atención hospitalaria y asistencial de las personas.

De lo que se trata es de que una persona alojada en el Centro medioambiental Hotel - Resort ***** El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A., y sea cual sea su estado o condición, pueda obtener cualquier asistencia o servicio que en su caso concreto precise o necesite.





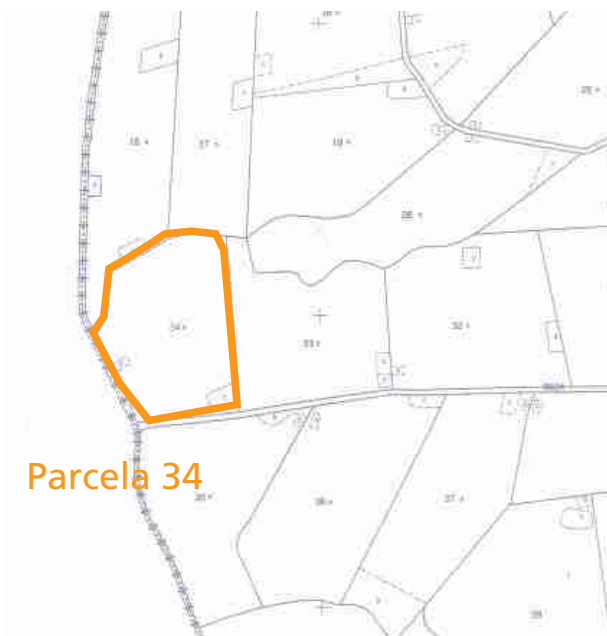
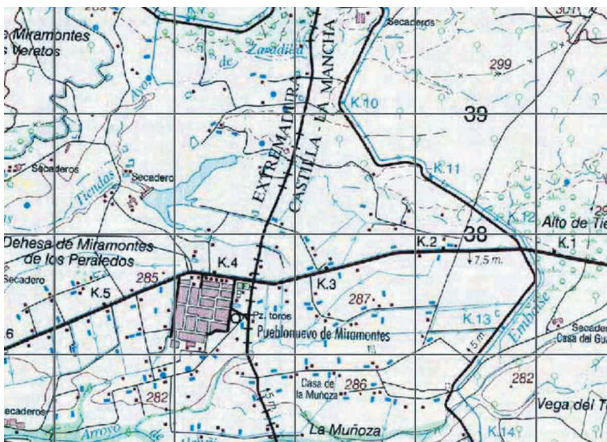
Diagnóstico ambiental preliminar

ARCA Estudios Ambientales

Rafael Fernández - Licenciado en Biología

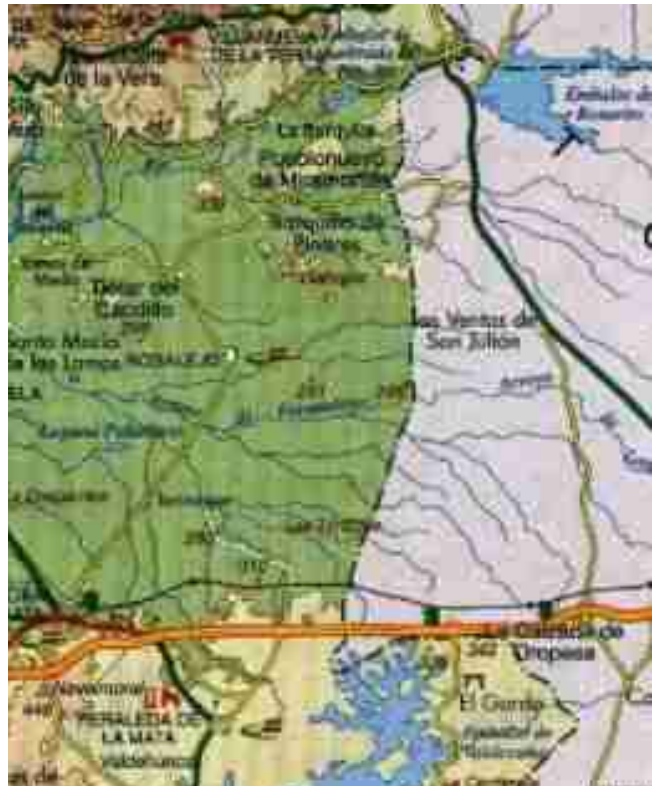
Localización

El pueblo de Oropesa (TOLEDO) se encuentra en el límite de la Provincia de Toledo con Cáceres en la Carretera nacional A-5. La parcela en concreto es la parcela 34 del polígono 12 del Municipio. Se encuentra sin embargo en el límite del termino municipal, a 200 metros del Casco Urbano de Pueblonuevo de Miramontes que se localiza al noreste de la provincia de Cáceres (Extremadura), justo en el límite con la vecina Comunidad de Castilla-La Mancha. A efectos de estudio de Impacto Medioambiental se tomará por tanto el entorno del Municipio de Pueblonuevo de Miramontes.



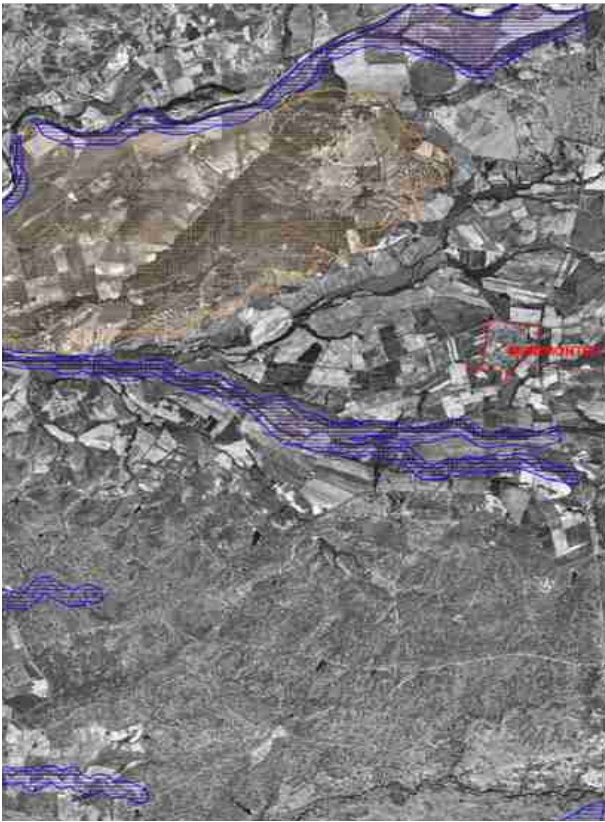
Parcela 34

Toledo



Miramontes

Parcela 34



Comarcalmente se integra en Campo Arañuelo, extenso territorio de 1.300 km² conformado por los aportes sedimentarios de los ríos Tíetar y Tajo, que lo flanquean al norte y al sur respectivamente. La comarca de Campo Arañuelo constituye una penillanura de morfología apenas ondulada con elevaciones que apenas oscilan entre los 150 y 350 metros. El carácter agrícola y de zona regada de este ámbito, introduce una discontinuidad entre el territorio estepario castellano y las tierras de secano de la zona central extremeña. Pueblonuevo de Miramontes fue creado a causa de la concentración parcelaria por la cual dieron lugar las leyes de 1956 – 1957 donde se incluían los planes de regadío al efecto. Por lo tanto se tuvo que trasladar lo que era una aldea hasta donde se encuentra actualmente el pueblo.

La ribera izquierda del Tíetar fue durante siglos una zona inundable e insalubre poco apta para el poblamiento humano. Las obras de regulación, canalización y drenaje han dado lugar a una vasta superficie plana con una considerable dotación de agua en la que floreció durante años el cultivo del tabaco. La situación actual es de cierta incertidumbre, resultado fundamentalmente de la crisis del cultivo del tabaco, la crisis del sistema productivo tradicional de dehesas y secanos, la cercana fecha de cierre de la Centra Nuclear de Almaraz, etc.

Dado que su relieve es poco accidentado, el ámbito alberga una destacada superficie de dehesa, donde el monte bajo de pequeñas serranías se mezcla con grandes ejemplares de encinares y alcornocales, así como sotos fluviales, lugares elegidos por la interesante fauna de la comarca, donde abundan rapaces y buenas especies cinegéticas.

El potencial territorial de Campo Arañuelo tiene dos fuentes: el endógeno y el derivado de su posición relativa en el eje Madrid-Extremadura-Atlántico. En el ámbito se dispone de una serie de recursos ligados a la naturaleza, al medio rural y al paisaje que constituyen un entramado de recursos valorizables en el contexto actual de demanda de las poblaciones urbanas.

La otra fuente de oportunidades territoriales es la posición relativa de Campo Arañuelo en la estructura de redes peninsulares. Las relaciones entre el potente y dinámico espacio económico desarrollado en torno a Madrid se relaciona con el nivel superior del sistema urbano extremeño y con las áreas industriales de Portugal a través de un corredor que históricamente discurre por Campo Arañuelo y que enlaza con Cáceres, Mérida y Badajoz, conectando a través de esta última ciudad con Lisboa.

Pueblonuevo de Miramontes se encuentra situado a poco más de hora y media por carretera del Área Metropolitana de Madrid; a una distancia similar de Mérida y a cerca de una hora de Cáceres. Esta posición le permite disponer de una demanda potencial enorme para sus productos recreativos y turísticos y de factores de localización favorables para actividades productivas y logísticas. A este corredor se le está adhiriendo un nuevo ramal que articula el norte de Extremadura y conecta con Portugal, por Plasencia, hacia Aveiro y Oporto. Esta posición tiene efectos multiplicadores derivada de la posición nodal respecto a diversas redes de transporte: autovía, ferrocarril convencional, alta velocidad y electricidad. No cabe duda de que la posición relativa de esta comarca respecto al gran área de consumidores y usuarios que representa Madrid y las grandes ciudades extremeñas, constituye un gran potencial. Pero esta posición, también representa un gran riesgo para los intereses del ámbito derivado de un uso concentrado y abusivo del ámbito en fórmulas que no optimicen el punto de vista de sus residentes sino la satisfacción de los residentes en áreas urbanas.

Objeto

La empresa Eurodealers Brokers, S. L. promueve actualmente la construcción de un complejo medioambiental hotelero resort***** en el término municipal de Oropesa de Toledo, en la provincia de Toledo; iniciativa innovadora y vanguardista que potenciará el sector del turismo en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

El objeto principal del diagnóstico ambiental que a continuación se elabora es identificar los principales condicionantes que el medio natural plantea al desarrollo del proyecto El Encanto de Oropesa -Toledo-, S. A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** dentro del término municipal de Oropesa de Toledo (Toledo), para evaluar sus repercusiones medioambientales, servir de base y determinar la necesidad de abordar estudios específicos de los aspectos más complejos o sensibles que no puedan analizarse en el momento actual de desarrollo del proyecto. Estos estudios posteriores serán esenciales para aportar criterios de diseño y definir las medidas preventivas o correctoras que mejoren su encaje y minimicen su impacto.

El proyecto en cuestión afectaría a unos 58.000 m², se ha creído conveniente analizar medioambientalmente una amplia área alrededor del núcleo urbano de Pueblonuevo de Miramontes, en el que se determinarán las afecciones ambientales derivadas del proyecto. El diagnóstico a elaborar en definitiva servirá de herramienta útil. La extensión del ámbito de estudio seleccionado para este trabajo tiene una extensión de aproximadamente 70 km².

El presente estudio se elabora con tres objetivos:

1. Identificar elementos que pudieran condicionar técnicamente el proyecto.
2. Identificar los elementos ambientales de mayor valor existentes en el ámbito de estudio seleccionado.
3. Identificar las afecciones que requieran autorización específica por parte de la Administración Pública.

Se presenta el inventario de los elementos ambientales más valiosos presentes en el ámbito de estudio seleccionado, con

una sucinta descripción y una valoración de las eventuales afecciones sobre los mismos, así como de los condicionantes técnicos que pudieran suponer para el proyecto.

Los elementos ambientales considerados han sido el medio físico (relieve e hidrología), el medio natural (vegetación y fauna), el medio perceptivo (paisaje), el medio socioeconómico (infraestructuras, usos del suelo y edificaciones) y el patrimonio (arqueológico, etnológico, vías pecuarias y montes públicos). No todos ellos se describen a continuación, únicamente los que presentan algún valor destacado en el ámbito y que pudieran resultar vulnerables frente a la actividad proyectada.

Afecciones y elementos ambientales más valiosos

Red de drenaje

El Río Tietar, varios arroyos tributarios del anterior, embalses, canales de riego, acequias de drenaje, acanaladuras de erosión hídrica y pequeñas parcelas encharcadas ocasionalmente, existen en el ámbito de estudio.

La parcela 34 del plígono 12 de Oropesa de Toledo se encuentra situada junto al casco urbano de Pueblonuevo de Miramontes y se integra en la Zona Regable del Rosarito, en un área donde las avenidas de la red hidrográfica local pueden llegar a ser importantes. Estas inundaciones son provocadas por precipitaciones intensas caídas dentro del ámbito comarcal que generan crecidas súbitas y rápidas en su formación pero algo lentas en su desarrollo y disipación.

La importancia de las crecidas de la red fluvial no viene determinada solamente por las lluvias sino que intervienen factores como la escasa pendiente y los abundantes obstáculos vegetales a las corrientes. No obstante son de baja peligrosidad, entre otros aspectos porque el calado, los caudales sólidos, y la velocidad de corriente alcanzan valores moderados. Es definitiva, la inundación se produce tanto o más por impedimentos a la propagación de las crecidas que por magnitud de los caudales y volúmenes de agua. Las inundaciones constituyen un riesgo de incidencia bastante generalizada. En crecidas extraordinarias de la red, los efectos

más generalizados consisten en el anegamiento de tablas de cultivos, y los más preocupantes la superación temporal (horas) de las rasantes de buena parte de las carreteras y caminos de las zonas regables que atraviesan la red fluvial.

En general no suponen riesgo alguno sobre la población, repercutiendo especialmente sobre unos suelos agrícolas adaptados a tales condicionantes mediante la implantación de cultivos extensivos de ciclo de primavera-verano.

Relieve

El ámbito de estudio es un área eminentemente llana que apenas sobrepasa, en gran parte de su extensión, el 3% de pendientes máxima. En algunas zonas alomadas también son frecuentes las pendientes del orden del 5%, (tránsito entre la planicie y las terrazas del río Tiétar) y ya ocasionalmente pendiente del 10%.

Usos del suelo

Los usos en el ámbito de estudio se caracterizan por la hegemonía del modelo tradicional de aprovechamiento ganadero, que coexiste fundamentalmente, sin apenas interferencias, con otros esquemas productivos: los regadíos agrícolas y los usos forestales.

Los sistemas ganaderos dominantes, pese a su simplificación, se exteriorizan por medio de distintas formas, que incluyen: dehesas (43% de la superficie total del ámbito de estudio), pastizales (3,5%) y formaciones mixtas de matorral-pastizal (6%). La presencia de unas u otras depende directamente de las condiciones del medio, la disponibilidad de recursos y la evolución de los elementos propios de los sistemas agropecuarios.

La dehesa supone expresión más tradicional del aprovechamiento agrosilvopastoril derivada del aclareo de encinares, quejigales y alcornocales, sin llegar a su completa desaparición. Son terrenos que son simultáneamente agrícolas, ganaderos y forestales; agrícolas por que frecuentemente se realizan laboreos agrícolas en los espacios más despejados, ganaderos porque sustentan cabezas de ganado de forma

extensiva que se alimentan del pasto y del fruto de la arboleda; y forestales porque el vuelo arbóreo proporciona sombra, fruto, madera, leñas y, a menudo, corcho. La intervención humana resulta imprescindible para el mantenimiento de estos ecosistemas en su forma tradicional al favorecer una equilibrada conjunción entre pastos, montaneras y cultivos.

Los usos agrícolas de secano, minoritarios y escasamente representativos (2,7%), están vinculados a los entornos de núcleos urbanos y conforman, en la mayor parte de los casos, mosaicos agrarios típicamente mediterráneos (olivo, frutales y cereales).

Los regadíos, aunque cuentan con una extensión territorial muy inferior a la del espacio ganadero, participan activamente en la economía comarcal, llegando a constituir otra de las identidades características del ámbito de estudio (36%). La agricultura intensiva tecnificada supone, además de la implantación de un modelo unitario de explotación, una importante transformación social, cuya dimensión abarca incluso aspectos demográficos que van desde la fundación de pueblos y aldeas de colonización agrícola a la llegada de inmigrantes como mano de obra rural.

La Zona Regable de Rosarito. Declarada como Zona Regable de Interés General, se basa en una estructura de propiedad dominada por la pequeña explotación (10-25 ha), orientada mayoritariamente a la producción de tabaco, cultivo que representa un gran peso específico en el conjunto de la comunidad autónoma, ya que supone el 70% de la producción agrícola extremeña y el 70% de la superficie dedicada al tabaco. Presenta problemas derivados de una deficiente red de abastecimiento y en la actualidad se están acometiendo las obras de rehabilitación y modernización incluidas en un Plan de Mejora de Regadíos.

Los usos forestales asociados a masas procedentes de repoblación (pinos fundamentalmente), más valorados por sus funciones ecológicas y paisajísticas que por su aptitud productiva, se localizan fundamentalmente en la zona centro-septentrional del ámbito, constituyendo en conjunto el 5% de la superficie total del ámbito de estudio.

Estas formaciones cuentan con un papel ambiental muy importante por los importantes beneficios que genera, pues

además de una diversidad florística significativa, suponen el sustento para una importante comunidad faunística, representan un freno efectivo a los riesgos de inundación y realizan importantes funciones paisajísticas, ecológicas y socioculturales. Por tanto, se trata de formaciones de alto valor ecológico y ambiental.

Por último destacar la extensa superficie que ocupan los cursos y láminas de agua en el ámbito de estudio (5% de la superficie total). El resto de la superficie se reparte entre las infraestructuras existentes, instalaciones agrícolas y ganaderas y zonas urbanas.

Los terrenos que rodean el pueblo de Pueblonuevo de Miramontes tienen un uso agrícola de regadío y tan solo dos parcelas localizadas entre este núcleo urbano y el embalse de Quebrada de Tiendas tienen un uso forestal arbolado, con superficies que rondan las 6 y 8 ha respectivamente.

Montes públicos

En el ámbito de estudio no se localiza ningún monte público.

Fauna

La fauna de la comarca del Campo Arañuelo es rica y diversa lo que puede relacionarse directamente con la gran variabilidad de hábitats diferentes que encontramos en estos terrenos.

El proyecto en si no parece reunir las características que hagan presuponer a priori que su ejecución pueda llevar asociada una afección sobre la fauna del entorno, si acaso una pérdida de hábitat de escasa repercusión sobre la fauna protegida y posibles molestias a reproductores a consecuencia del desarrollo de las obras que sería preciso acometer para llevar a buen fin el proyecto en cuestión.

Parte del ámbito de estudio coincide con una ZEPA (Zona de Especial Protección a las Aves) que se corresponde con los terrenos forestales existentes en la mitad septentrional del ámbito de estudio y las riberas y cauces de los principales cursos de agua existentes en este ámbito geográfico (Río Tiétar y Arroyo Cañizo).



Paisaje

El paisaje del entorno de Miramontes es el legado de una cultura tradicional perfectamente adaptada a sus recursos naturales que, encontrando secularmente las condiciones y los medios materiales de su existencia, ha transmitido una diversa gama de contenidos formales o simbólicos y de valores culturales y estéticos propios de un ajuste equilibrado entre usos, capacidades del medio y respuestas del territorio.

Este paisaje no se corresponde con los estereotipos básicos en los que los paisajes bellos se asocian con lugares poco intervenidos, con recursos naturales bien conservados y diversidad de relaciones ecológicas, sino que se relaciona con un paisaje muy apacible y humanizado, intervenido palmo a palmo, y mantenido mediante una ingente labor humana de siglos orientada fundamentalmente al manejo y aprovechamiento agropecuario de pastos y dehesas y más tardíamente a la agricultura de regadío.



El paisaje diseñado y construido por la cultura tradicional ofrece principalmente un modelo de gestión agroganadera enfocado a la obtención del máximo de utilidades (aprovechamientos ganaderos, forestales y agrícolas), en general bien gestionado, que constituye un ejemplo de equilibrio entre la extracción de los productos y el mantenimiento de valores culturales, ambientales y paisajísticos, así como de madurez ecológica en los sistemas intervenidos por el hombre.

También depara una interesante información sobre los procesos históricos de ocupación y uso del territorio, cuyas formas visibles derivadas del manejo de pastos y arboledas, de la trashumancia ganadera, de unos sistemas de relaciones ecológicas, así como de un modo característico de asentamiento de núcleos y ruedos agrarios, constituyen un valor de interés y la identidad paisajística que mejor simboliza y representa al conjunto.

Sin embargo, esta cultura tradicional se encuentra hoy en una crítica encrucijada en la que confluyen multitud de factores y sinergias de difícil salida, entre los que se destacan: el declive de estas comunidades rurales y, en paralelo, el abandono de los espacios productivos tradicionales y la aparición de territorios con apariencia de baldíos, o la relajación de las tareas de mantenimiento y conservación de las infraestructuras que componen los paisajes ganaderos.

Desde el punto de vista visual, el ámbito se destaca por la deficiencia de uno de los componentes naturales con mayor capacidad de estructuración de los paisajes: las formas del relieve, poco relevantes y salvo raras excepciones, carentes de fuerza e intensidad. La ausencia de puntos altos y/o referencias geográficas hace que la percepción sea casi siempre mediante posiciones inferiores con respecto a las suaves variaciones del terreno y demás elementos del paisaje (dehesas, etc), proporcionando así perspectivas de escasa profundidad, deficitarias en singularidades así como formadas por la repetición de los elementos presentes en el lugar.

Esta configuración topográfica, por un lado, minimiza la exteriorización y materialización del inmenso mar de dehesas, visualizándose solamente su fisonomía externa, es decir, frentes verdes en lugar de mantos protagonistas o grandes planos arbolados; y por otro eleva a los oteros y lugares altos al nivel de puntos estratégicos para la lectura y comprensión del territorio.

Este legado visible sobre el territorio constituye un inmejorable ejemplo de sostenibilidad ambiental y excelencia paisajística, de ligazón entorno-pobladores, y un modelo envidiable de buenas prácticas agropecuarias y de correcta gestión e intervención sobre el territorio.

Patrimonio cultural y arqueológico

En líneas generales el patrimonio histórico y cultural de esta zona castellano manchega - extremeña es numeroso y variado, apareciendo elementos de las diferentes etapas históricas, aunque buena parte de estos recursos son escasamente conocidos.

A los vestigios históricos presentes en los núcleos urbanos, claros exponentes de la importancia económico - social, religiosa y política de las poblaciones, se suma el patrimonio localizado en el medio rural, reflejo de una ocupación más dispersa en el territorio.

Este patrimonio rural está conformado tanto por yacimientos arqueológicos, cuyo conocimiento se realiza a través de restos de superficie siendo de escaso interés su visita (salvo excepciones), como por edificios y construcciones.

Espacios naturales protegidos

Red Natura 2000

- ZEPA / LIC Río y Pinares del Tiétar.

Presente en el ámbito con tramos de cabecera de varios afluentes de este río: arroyos Cañizo, de Don Gil, carcaboso, de Balsilla, de Gamito y del Tejar. La parcela 34 del polígono 12 del Municipio de Oropesa de Toledo que se encuentra junto al núcleo de Miramontes (Cáceres) queda a una distancia de algo más de 600 metros al punto más cercano (Arroyo Cañizo) de este espacio natural protegido.

Un total de 23 elementos referidos en la Directiva Hábitat se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 10 son hábitat y 13 se corresponden a Taxones del Anexo II (Especies animales y vegetales de interés comunitario para

cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación). También se incluye en este enclave 14 taxones pertenecientes a la Directiva Aves, de los cuales 3 pertenecen al Anexo I de la citada Directiva (Especies objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat). Este paisaje se encuentra representado por robledales de *Quercus robur* y *Q. pyrenaica*, manchas adehesadas de varias especies de quercíneas y retamales y brezales, con representación también de vegetación ripícola en cursos de agua. Estos terrenos acogen concentraciones de interés de Cigüeñas negras (*Ciconia nigra*), especie catalogada En Peligro de Extinción, en el periodo postnupcial.

- LIC Cañada del venero.

Este LIC se ve escasamente representado en el ámbito de estudio ya que tan solo las estribaciones norte del mismo se incluyen en la zona más meridional del área delimitada para este trabajo, a más de 5,5 km del núcleo de Pueblonuevo de Miramontes.

Un total de 10 elementos referidos en la Directiva Hábitat se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 7 son hábitat y 3 se corresponden a Taxones del Anexo II (especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación). Destaca por la presencia de lagunas temporales de características mediterráneas.

Ninguno de estos espacios naturales es previsible que se vea afectado por las obras ya que se localizan muy alejados del ámbito previsto o se corresponden con hábitats forestales o riparios que en principio quedan excluidos por las propias características del proyecto en cuestión.

No existen en la zona de estudio otros espacios naturales distintos a los mencionados.

Planeamiento urbanístico y territorial

Dada la distancia a la que se encuentra la parcela objeto del estudio del casco urbano de Oropesa, y que sin embargo está lindando con el casco urbano del municipio de Pueblonuevo de Miramontes, lo deseable sería hacer un **PLAN ESPECIAL** que

contemplara también el desarrollo del municipio de Pueblonuevo de Miramontes teniendo en cuenta la normativa de dicho municipio. Al estar adscrito al término municipal de Talayuela se rige urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de este municipio. La clasificación del suelo que recogen las NNSS son Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

Los terrenos incluidos en el ámbito de estudio catalogados como suelo No Urbanizable presentan las siguientes categorías y tipos:

- **Suelo No urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP).** Suelos sometidos a algún régimen especial de protección derivado de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial de aplicación.

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección Grado 1 (SNUEP-1).** Protección de cauces y vaguadas.

- **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).** Suelos que se han considerado necesarios de preservar por presentar determinados valores merecedores de protección.

- **Suelo No Urbanizable Protegido Grado 1 (SNUP-1).** Protección de las dehesas.

- **Suelo No Urbanizable Protegido Grado 3 (SNUP-3).** Protección del Cerro de Terraces.

- **Suelo No Urbanizable Protegido Grado 4 (SNUP-4).** Protección del regadío.

- **Suelo No Urbanizable Común.** Suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

- **Suelo No Urbanizable Común Grado 2 (SNUC-2).** Núcleos rurales tradicionales.

En las áreas de máxima protección se incluyen los tipos SNUEP-1 y SNUP-3 y se corresponden con suelos que por sus valores naturales, culturales y productivos, o por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o

transformación. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo-ambiental de propiedad y gestión medioambiental.

En las áreas de Protección ecológico-ambiental se incluye el tipo de suelo SNUP-1. Son suelos que en atención a su función productiva, cultural o paisajística, gozarán de un cierto grado de protección, siendo así mismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles desde carreteras y núcleos urbanos, que por lo tanto requieren una importante protección. En SNUP-1 se permitirán siempre que el municipio conserve la propiedad del suelo:

- Instalaciones deportivas extensivos, pistas de deporte, campos de golf, etc.
- Hostelería en categoría 1ª para bares, restaurantes y quioscos.
- Hospedaje, siempre que se trate de edificaciones destinadas a la pernoctación, con sus servicios anexos y que se integren en el entorno.

En las áreas de protección del Regadío se incluye solo el tipo SNUP-4. Suelos que en la actualidad están transformados en regadío; afectando por igual, en lo sucesivo, a cualquiera otros que sean transformados en regadío en el futuro, con independencia de su uso actual. Gozan de grado de protección alto, por su importancia en la estructura económica, dada su calidad edafológica y microclimática, pretendiéndose el mantenimiento exclusivo como tierras de cultivo. No está permitido la construcción de edificaciones de uso turístico o residencial.

En las áreas de núcleos rurales se incluye solamente el tipo de suelo SNUC-2. Se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de núcleos rurales: grupos de edificios en el medio rural utilizados para la residencia concentrada en régimen de diseminado, así como la ubicación anexa de ciertas instalaciones agrícolas. Los núcleos rurales no tendrán la consideración de suelo urbano. Se permite la construcción de Cortijos.

Conclusiones

Los factores ambientales que han podido analizarse en el

ámbito seleccionado para este estudio determinan que según la normativa actual la parcela 34 del polígono 12 del Municipio de Oropesa (TOLEDO) se encuentra ubicada en espacios protegidos medioambientalmente (ZEPAS o LICs), sin embargo: dado el carácter eminentemente medioambientalista del proyecto que se plantea Centro Medioambiental Hotel ***** Resort El Encanto de Oropesa el efecto de la implantación de este complejo producirá en la zona un **IMPACTO MEDIOAMBIENTAL POSITIVO**, produciéndose básicamente las siguientes acciones:

* **REFORESTACIÓN.** Se establece un compromiso de reforestación “de acuerdo y en coordinación con el Ayuntamiento de Oropesa de Toledo” tanto en la propia parcela como en el entorno de un mínimo de 1 árbol por cada m² construido.

* **PROTECCIÓN ESPECIAL DE LAS ESPECIES AMENAZADAS.** Se prestará especial interés en la protección de las especies amenazadas, haciendo un estudio exhaustivo del ecosistema de la zona para restablecer en todas las escalas el equilibrio de la zona.

En general el Centro medioambiental estará dotado con profesionales de los distintos ámbitos medioambientales, biólogos, veterinarios, ingenieros forestales, ...que en primer lugar harán un estudio profundo del entorno natural, detectando los problemas medioambientales existentes para darles solución y restablecer el equilibrio del entorno.

El Centro Medioambiental Hotel ***** Resort se plantea en un entorno natural de especial interés, en el que se integran hombre y naturaleza, produciendo dicho proyecto un **IMPACTO MEDIOAMBIENTAL POSITIVO**. El complejo se plantea en primer lugar como **Centro de Conservación de la Naturaleza**, en el cual se presta especial interés a la protección de las especies amenazadas, en este caso al águila imperial, el buitre negro y la cigüeña negra. Asimismo se produce en todo el entorno una reforestación muy importante.

El proyecto se desarrolla en términos de arquitectura bioclimática y bioconstrucción, campos en los cuales ARKLAN ARQUITECTOS, S. L. tiene una gran experiencia, y que le permite proyectar y construir edificaciones de **CONSUMO ENERGÉTICO CERO**, tecnología basada en la geotermia, y en la captación de energía mediante elementos constructivos pasivos. El Encanto

es por tanto **un conjunto energéticamente autosuficiente**. La gestión del agua tiene también singular importancia, desde la captación hasta la depuración.

En el proyecto de El Encanto, se integran arquitectura y naturaleza mediante un cuidado estudio paisajístico en el que priman elementos vegetales de distintas especies (a modo de jardín botánico) y elementos de agua (ríos y lagos). Las edificaciones están cuidadosamente implantadas en la topografía y plenamente integrados con la naturaleza tanto en el exterior, como en el interior con grandes jardineras e invernaderos, en espacios acristalados dentro de las zonas comunes del proyecto.

En el Centro Medioambiental Hotel-Resort ***** El Encanto, se integran todos los servicios y equipamientos, desde los servicios propios de un hotel, como edificio para el alojamiento de personas, hasta todo tipo de servicios enfocados al trabajo, formación, ocio y cuidado de las personas. La idea global radica en que una persona residente o cliente en este hotel o visitante del entorno, pueda disfrutar de cuantos servicios pueda necesitar.

El proyecto integra: **centro educativo** (asistencial y aulas virtuales, simulación, realidad virtual, **aula de la naturaleza, invernaderos, granja escuela...**), **centro cultural** (teatro, biblioteca, sala de exposiciones, cine,...), **centro de negocios** (salas de reuniones, convenciones, locales, ...), **centro de ocio** (restaurantes, cafeterías, pubs, tiendas,...), **centro deportivo** (piscina cubierta, padel, pistas polideportivas, gimnasio, campo prácticas golf...) **centro médico y hospitalario** (clínica y farmacia) con servicios de atención 24 h. (especialmente para personas mayores), **centro de salud y belleza** (balneario, masajes, baños termales, spa, talasoterapia, sauna,...), **club social, club hípico, guardería 24 h. y servicio a las personas mayores 24 h.** (Es un interés social fundamental del proyecto su enfoque parcial hacia los mayores, habiendo una reserva del 30% de las plazas para personas mayores de 50 años). **Los servicios de supercomputación y telecomunicaciones** ofrecen infinidad de posibilidades en los campos del ocio, el trabajo y la formación. Servicios de alquiler de coches eléctricos y de biodiesel o hidrógeno. Los vehículos únicamente pueden circular por las plantas situadas en los sótanos de los edificios destinados a garajes. De forma muy restringida pueden circular por superficie vehículos eléctricos a fin de evitar la contaminación atmosférica y acústica. Las restricciones en cuanto a la contaminación atmosférica, acústica y lumínica son absolutas en El Encanto.

¿Qué es economía?

Economía es la articulación integrada, inteligente y en armonía de actividades económicas.

Es la integración de la diversidad o dicho de otra manera es la articulación en armonía de los diferentes componentes productivos de un determinado lugar en relación cooperativa entre ellos y con el medio.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es vida y vida es el todo que incluye todas y cada una de sus partes en orden, produciendo cada una de las partes en sí misma cuidado, atención y dinero juntas con el todo, produciendo todas y cada una de las partes como un único todo, riqueza de manera flexible e inseparable.



Presentación Centro medioambiental - Hotel Resort ***** El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A.

Excmo. Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Oropesa -Toledo-

Madrid, a 30 de mayo de 2008

Según conversaciones mantenidas en las últimas semanas, nos es grato presentar a su distinguido Ayuntamiento el Avance del plan de negocios de **El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro ambiental - Hotel Resort *******

En este documento Eurodealers Brokers, S.L. y Arklan Arquitectos S.L., proponen las bases para la implantación de un complejo medioambiental turístico-empresarial, llamado genéricamente El Encanto, en la parcela 34 del polígono 12 del municipio de Oropesa -Toledo-.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es un proyecto empresarial de interés social, que se plantea como una forma de integración del hombre con la naturaleza.

El Proyecto se plantea en un entorno natural de especial interés, en el que se integran en armonía hombre y naturaleza, produciéndose **un impacto medioambiental positivo**. El complejo se plantea en primer lugar como **centro de conservación de la naturaleza**, en el cual se presta especial interés a la protección de las especies amenazadas. Asimismo se produce en todo el entorno una reforestación muy importante.

El proyecto se desarrolla en términos de arquitectura bioclimática y bioconstrucción, campos en los cuales Arklan Arquitectos, S.L. tiene una gran experiencia, y que le permite proyectar y construir edificaciones de **consumo energético cero**, tecnología basada en la geotermia, y en la captación de energía mediante elementos constructivos pasivos. El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** es por tanto **un conjunto energéticamente autosuficiente**. La gestión del agua tiene también singular importancia, desde la captación hasta la depuración.

En el proyecto de El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** , se integran arquitectura, tecnología y naturaleza mediante un cuidadoso estudio paisajístico en el que priman elementos vegetales de distintas especies (a modo de jardín botánico) y elementos de agua (ríos y lagos). Las edificaciones están implantadas en la topografía e integradas en armonía en la naturaleza tanto en el interior como en el exterior, con jardinerías e invernaderos en los espacios acristalados dentro de las zonas comunes del proyecto arquitectónico.

En el Centro medioambiental Hotel-Resort ***** El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A., se integran en armonía todos los servicios y equipamientos, desde los servicios propios de un Hotel Resort ***** lujo, como edificio para el alojamiento de personas, hasta todo tipo de servicios enfocados al trabajo, formación, ocio y cuidado de las personas. La idea global radica en que una persona residente o cliente en este hotel o visitante del entorno, pueda disfrutar de cuantos servicios pueda necesitar.

El proyecto integra: **centro educativo** (asistencial y aulas virtuales, simulación, realidad virtual, **aula de la naturaleza, invernaderos, granja escuela...**), **centro cultural** (teatro, biblioteca, sala de exposiciones, cine,...), **centro de negocios** (salas de reuniones, convenciones, locales, ...), **centro de ocio** (restaurantes, cafeterías, pubs, tiendas,...), **centro deportivo** (piscina cubierta, padel, pistas polideportivas, gimnasio, campo prácticas golf...) **centro médico y hospitalario** (clínica y farmacia) con servicios de atención 24 h. (especialmente para personas mayores), **centro de salud y belleza** (balneario, masajes, baños termales, spa, talasoterapia, sauna,...), **club social, club hípico, guardería 24 h.** y servicio a las personas mayores 24 h.

El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *** tiene una especial sensibilidad con cuidado y atención de las personas mayores, por eso se dota de todos los medios tecnológicos y profesionales para que su vida pueda estar integrada en la sociedad hasta que se termine. En este sentido las personas mayores de 50 años tienen un derecho preferente de ocupación o residencia sobre el 30% de las plazas existentes.**

Los **servicios de supercomputación y telecomunicaciones** ofrecen infinidad de posibilidades en los campos del ocio, el trabajo y la formación. Servicios de alquiler de coches ecológicos. Los vehículos únicamente pueden circular por las plantas situadas en los sótanos de los edificios destinados a garajes. De forma muy restringida pueden circular por superficie vehículos eléctricos a fin de evitar la contaminación atmosférica y acústica. Las restricciones en cuanto a la contaminación atmosférica, acústica y lumínica son absolutas en El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A.

El proyecto del Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort *** es pues una propuesta para dotar a Oropesa de todos los servicios y equipamientos para la creación de riqueza y empleo de calidad.**

Es por lo tanto por lo que les solicitamos el apoyo de la corporación municipal a este proyecto, que estando actualmente en suelo no urbanizable (S.N.U) según las Normas subsidiarias de planeamiento de Oropesa y Corchuela, podría obtener aprobación de la Junta de Castilla-La Mancha mediante la elaboración y aprobación de un **plan especial** al considerarse **"Proyecto de singular interés"**, para lo cual deberá ser declarado su interés regional por el Consejero de Gobierno de la Comunidad de Castilla La Mancha.

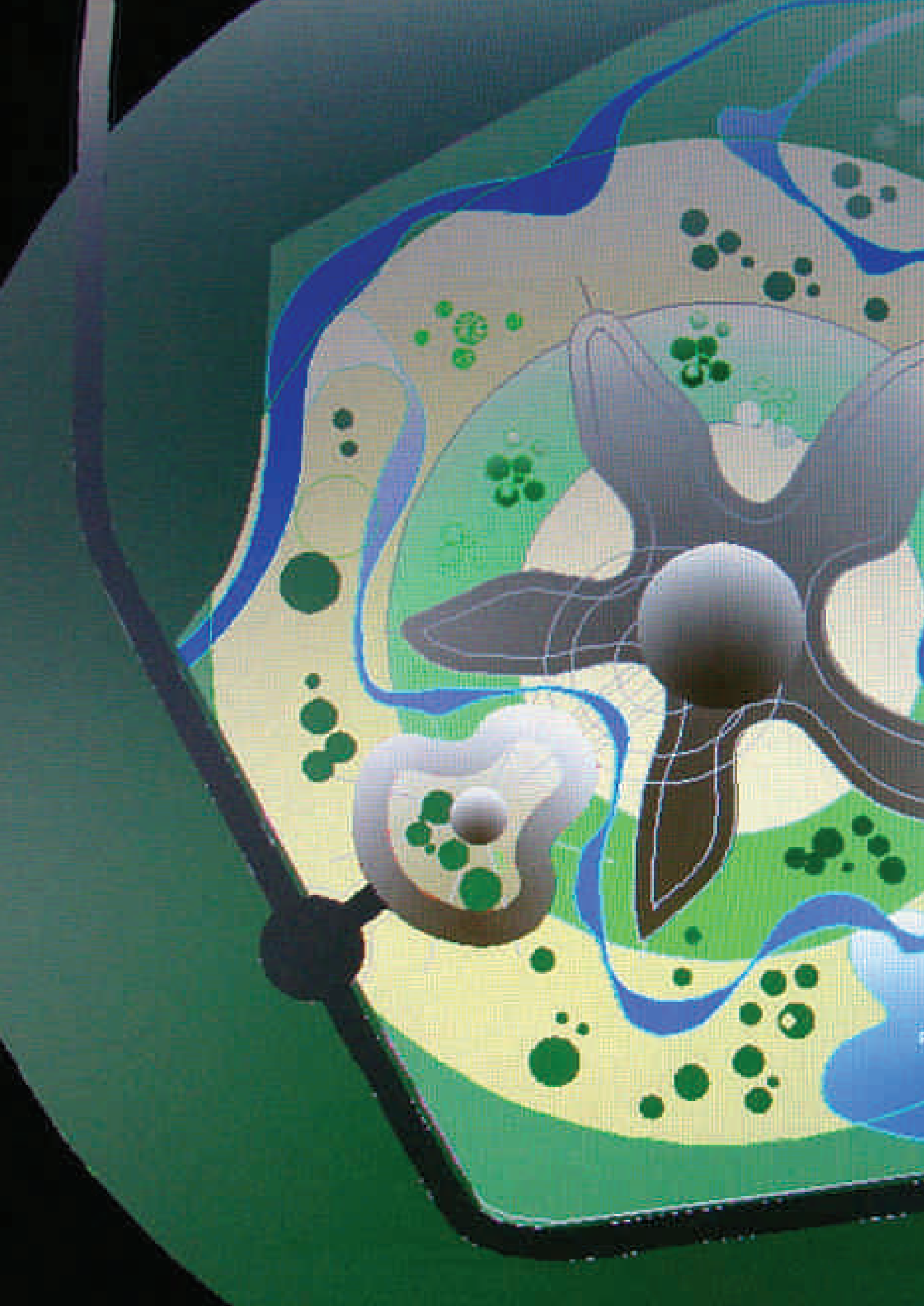
Don Juan Antonio Morcillo Reviriego, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Oropesa -Toledo-

Hace constar:

Por D. Fernando Candorcio Bernal (Eurodealers Brokers S.L.) y por D. Jesús Moreno Langarica (Arklan Arquitectos S.L.), se ha puesto de manifiesto, la intención del grupo inversor al que representan, de llevar a cabo, en la parcela 34, polígono 12 del término municipal de Oropesa (Toledo), el desarrollo de diversos proyectos integrados destinados a dinamizar la sociedad y sus actividades más vitales (ciencias ambientales, turismo, sistema educativo, creación artística, actividades culturales y deportivas,...) denominado El Encanto de Oropesa -Toledo-, S.A. Centro medioambiental - Hotel Resort ***** El Ayuntamiento de Oropesa -Toledo- está interesado en que dicho proyecto se lleve a cabo dentro de su ámbito territorial, por lo que llevará a cabo la instrucción de los oportunos expedientes conducentes a la obtención de las licencias reglamentarias.

Asimismo apoyará los proyectos que se presenten ante las autoridades provinciales y regionales.

Y para que conste, expido el presente en Oropesa – Toledo – a veinte de junio de dos mil ocho.



Centro medioambiental

- HOTEL RESIDENCIA
- BIOLIMÁTICO
- AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA
- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL POSITIVO
- TODOS LOS SERVICIOS:
 - Restaurantes
 - Comarcas
 - Centro de negocios
 - Clínica privada
 - Residencia ancianos
 - Guardería
 - Bañero (Spa)
 - Taxidermia
 - Gimnasio
 - Club Deportivo
 - Club Hípico
 - Granja escuela
 - Invernadero
 - Piscina cubierta
 - Piscina lago
 - Campo prácticas golf

EL ENCANTO DE OROPESA (TOLEDO)

HOTEL RESORT ★★★★★

Sup. solar	58.000 m ²
Sup. construida	29.000 m ²
Ocupación	25%
Nº Habitaciones	320

PARCELA 24
POLÍGONO 12

promotor: EURODEALERS BROKERS S.L.
arquitectos: ARGLAN ARQUITECTOS S.L.

Contactos:

EURODEALERS BROUKERS, S.L.

Fernando Candorcio Bernal

Móvil: 630 123 436

E-mail: fernandocandorcio@elencantospain.com

ARKLAN ARQUITECTOS, S.L.

Jesús Moreno Langarica

Móvil: 609 407 222

E-mail: jesusmoreno@arklan.net

PINTEÑO FONTECHA, S.L.

Chemi Pintño Ruiz

Móvil: 670 888 229

E-mail: pintefonte@telefonica.net

