

**DOSIER DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE RED  
DE VILLAS TURÍSTICAS DE ANDALUCIA, S.A.:  
Villa Turística Cazalla de la Sierra**



**CTRA CAZALLA DE LA SIERRA-CONSTANTINA KM 3,5 CAZALLA DE LA SIERRA (SEVILLA)**

## A.1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

### A.1.1. NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO

El complejo se destina a la actividad de "Hotel con restaurante".

Nombre comercial: "VILLA TURÍSTICA CAZALLA DE LA SIERRA".

### A.1.2. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El hotel está situado en la Ctra Cazalla de la Sierra-Constantina Km. 3,5, de la localidad de Cazalla de la Sierras (Sevilla) y su referencia catastral es 41032A007001150000GP. La parcela según los datos descriptivos del inmueble de catastro cuenta con una superficie gráfica de 61.229 m<sup>2</sup> de los cuales 4.740 m<sup>2</sup> constituyen la superficie construida, 40.673 m<sup>2</sup> de olivo de secano y 15.835 m<sup>2</sup> a campo improductivo

El hotel se encuentra situado en plena sierra norte de Sevilla rodeado 100% por vegetación.



El hotel se encuentra a 60,2 km de la autovía más cercana (A-66 Sevilla-Mérida) y a 70 Km de la autovía A-4 (Sevilla-Córdoba)

El aeropuerto más próximo se encuentra a 87,9 Km (Aeropuerto de Sevilla)

Estaciones de tren más cercanas:

- Estación de tren Cazalla-Constantina a 6,4 km
- Estación de tren El Pedroso a 20,5 km

### **A.1.3. CATEGORÍA**

La Villa turística Cazalla de la Sierra tiene una categoría de 3 estrellas según las características de sus instalaciones y dependencias.

### **A.1.4. PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO**

El propietario del establecimiento es la Junta de Andalucía. Está incluido dentro de la Red de Villas turísticas de Andalucía.

Red de Villas Turísticas de Andalucía, S.A., con CIF A-93025534, se constituye como sociedad anónima el 10 de septiembre de 2009 y tiene su domicilio social en Málaga, calle Compañía, 40. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Málaga desde el 17 de diciembre de 2009, tomo 4712, folio 176, hoja MA103680, inscripción 1ª.

Con fecha 15 de enero de 2010, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, levanta Acta de entrega a la Sociedad de la cesión de uso de los diez establecimientos turísticos cuya gestión y explotación constituye el objeto social de la Sociedad, sin transmisión de su titularidad, en los términos previstos en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 27 de noviembre de 2007 y en la propia escritura pública constitutiva de la Sociedad, por un período de 35 años, prorrogable hasta un máximo de 7 años. El acta se modifica por el Decreto 5/2015 estableciéndose la duración por tiempo indefinido.

La Sociedad es filial de la Empresa Pública para la Gestión del turismo y del Deporte de Andalucía, S.A. y se encuentra adscrita a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía.

## **A.2. DESCRIPCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO**

### **A.2.1. ESTADO DE INSTALACIONES Y RESUMEN DE ZONAS**

Las instalaciones cerraron sus puertas al público en el año 2006.

En general el centro presenta un notable estado de abandono con humedades y grietas en sus cerramientos exteriores y tabiquería interior, cubiertas en mal estado y con goteras y falta de mantenimiento en las zonas ajardinadas. Ha sido afectado por vandalismo por lo que dispone de guarda de vigilancia.

El complejo cuenta con:

- Un edificio principal al que se accede por una plaza con galería donde se ubican salas de reuniones. Recepción con restaurante en planta baja, sala de reuniones en planta primera y un bar-cafetería a una cota inferior con acceso directo a la piscina.
- Las villas se reparten en dos hileras paralelas, numeradas de la 0 a la 4 en la hilera superior y de la 5 a la 12 en la inferior. Cada una de las villas consta de 3 apartamentos independientes con sus correspondientes terrazas.
- Dispone de aparcamientos para clientes, así como una zona de piscina, parque infantil y pista de tenis.
- Zona de mirador y aljibe.

A continuación, se indica un cuadro resumen de las diferentes zonas del hotel:

ZONA		
<b>Edificio principal (planta baja)</b>	Plaza de acceso	Salón 1 (50 pax) Salón 2 (100 pax) Almacén
	Recepción	Cabinas de teléfono Oficina Estancia del guarda - Dormitorio 1 - Baño - Salón con cocina - Dormitorio 2
	Restaurante (250 pax)	Salón Cocina - Cámara frigorífica - Despensa - Cuarto de limpieza Zona de carga/descarga Almacén
	Área de servicio	Estancia para personal/baño Aseos Sala de descanso de personal Cuarto de ropa blanca Cuarto de plancha Lavandería
	Ascensor	
	Centro de transformación	
<b>Edificio principal (planta 1)</b>	Aseos	
	2 habitaciones para personal	
	Sala de reuniones	
	Ascensor	
<b>Edificio principal (planta - 1)</b>	Bar (300 pax)	Zona de barra Cuarto de instalaciones 1 Aseos Cuarto de instalaciones 2 Cocina
	Ascensor	
<b>Villas</b>	Hilera superior	5 villas (15 apartamentos)
	Hilera inferior	8 villas (24 apartamentos)
<b>Exterior</b>	Piscina con aseos	
	Parque infantil	
	Pista de tenis	
	Mirador con aljibe	Aseos Cuarto de instalaciones

## A.2.2. Superficie Según Datos Registrales

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
			DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>			
<b>Localización:</b>			
Polígono 7 Parcela 115			
CARTUJA. CAZALLA DE LA SIERRA [SEVILLA]			
<b>Clase:</b> RÚSTICO			
<b>Uso principal:</b> Agrario			
<b>Superficie construida:</b> 4.740 m <sup>2</sup>			
<b>Año construcción:</b> 1988			
<b>Construcción</b>			
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	
VIVIENDA	1/00/01	796	
PORCHE 100%	1/00/02	184	
ALMACEN	1/00/03	72	
PORCHE 100%	1/00/04	41	
ALMACEN	1/00/05	51	
DEPORTIVO	1/00/06	463	
ALMACEN	1/00/07	46	
OCIO HOSTEL.	1/00/08	36	
ALMACEN	1/00/09	25	
ALMACEN	1/00/10	25	
VIVIENDA	2/00/01	52	
PORCHE 100%	2/00/02	15	
VIVIENDA	3/00/01	54	
PORCHE 100%	3/00/02	15	
			Continúa en páginas siguientes
<b>Cultivo</b>			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	O- Olivos seco	03	31.173
b	I- Improductivo	00	3.105
c	I- Improductivo	00	4.332
d	O- Olivos seco	02	9.500
e	I- Improductivo	00	1.399
g	I- Improductivo	00	296
h	I- Improductivo	00	6.703

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41032A007001150000GP

## PARCELA

Superficie gráfica: 61.229 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 13 de Noviembre de 2020

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)					
Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Esc./Pta./Prta. Destino	Superficie m <sup>2</sup>	
4/00/01	VIVIENDA	54	4/00/02	PORCHE 100%	15
5/00/01	VIVIENDA	55	5/00/02	PORCHE 100%	15
6/00/01	VIVIENDA	55	6/00/02	PORCHE 100%	15
7/00/01	VIVIENDA	44	7/00/02	PORCHE 100%	15
8/00/01	VIVIENDA	57	8/00/02	PORCHE 100%	28
9/00/01	VIVIENDA	57	9/00/02	PORCHE 100%	28
10/00/01	VIVIENDA	57	10/00/02	PORCHE 100%	28
11/00/01	VIVIENDA	55	11/00/02	PORCHE 100%	28
12/00/01	VIVIENDA	52	12/00/02	PORCHE 100%	15
13/00/01	VIVIENDA	52	13/00/02	PORCHE 100%	15
14/00/01	VIVIENDA	52	14/00/02	PORCHE 100%	15
15/00/01	VIVIENDA	52	15/00/02	PORCHE 100%	15
16/00/01	VIVIENDA	52	16/00/02	PORCHE 100%	15
17/00/01	VIVIENDA	52	17/00/02	PORCHE 100%	15
18/00/01	VIVIENDA	52	18/00/02	PORCHE 100%	15
19/00/01	VIVIENDA	52	19/00/02	PORCHE 100%	15
20/00/01	VIVIENDA	42	20/00/02	PORCHE 100%	15
21/00/01	VIVIENDA	55	21/00/02	PORCHE 100%	28
22/00/01	VIVIENDA	55	22/00/02	PORCHE 100%	28
23/00/01	VIVIENDA	55	23/00/02	PORCHE 100%	28
24/00/01	VIVIENDA	55	24/00/02	PORCHE 100%	28
25/00/01	VIVIENDA	55	25/00/02	PORCHE 100%	28
26/00/01	VIVIENDA	55	26/00/02	PORCHE 100%	28
27/00/01	VIVIENDA	55	27/00/02	PORCHE 100%	28
1/01/01	VIVIENDA	497	1/01/02	VIVIENDA	36
1/02/01	VIVIENDA	100	1/02/02	DEPOSITOS	36
1/03/01	PORCHE 100%	36	1/03/11	DEPORTIVO	380

### A.3. INSTALACIONES TÉCNICAS Y TECNOLÓGICAS DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO:

#### A.3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Actualmente sin servicio.

Al no existir acometida a red general el complejo dispone un aljibe para su abastecimiento de agua.

La instalación de ACS de todo el complejo se realiza por calentadores eléctricos con acumuladores situados en cada uno de los puntos de consumo.

#### Instalaciones Interiores

La instalación interior del hotel está ejecutada en toda su extensión con cobre.

Puntos de consumo de agua en el hotel:

#### Edificio principal:

- Cuenta con cuartos de baños compuestos por lavamanos, urinarios e inodoro con cisterna.

#### Zona de servicio:

- La zona de cocinas en bar y restaurante está dotada de fregaderos, puntos de agua para lavavajillas y pila de limpieza.
- En las lavanderías hay acometidas para lavadoras.

#### Villas:

- Disponen de baño con lavabo, bañera, inodoro con cisterna y bidé.
- Cocina con fregadero.

#### Zonas de instalaciones:

- Puntos de suministro de agua.

#### Saneamiento:

No hay acometida a red general. El complejo dispone fosa séptica.

### **A.3.2. AIRE ACONDICIONADO Y CALEFACCIÓN**

Tanto las zonas comunes como las villas cuentan con sistema centralizado con poder calorífico y refrigerante, además los apartamentos A y B, los salones y el restaurante disponen de chimeneas.

### **A.3.3. ELECTRICIDAD**

La instalación interior tanto del edificio principal como de las diferentes villas está formada por:

#### Edificio principal y anexo:

- Centro de transformación.
- Cuadro general de baja tensión.
- Cuadros secundarios.

#### Villas:

- Cuadro eléctrico secundario en cada apartamento.

#### Zonas de instalaciones:

- Cuadros eléctricos secundario de instalaciones

Ejecutada según la normativa vigente en el año de construcción del edificio (REBT 1973).

### **A.3.4. INSTALACIÓN TELEFÓNICA**

#### Telefonía

Todas las instalaciones están efectuadas de acuerdo con las Normas Generales para Instalaciones Telefónicas.



Todos los apartamentos cuentan con línea telefónica.

### A.3.5. SISTEMA DE ALARMA Y SEGURIDAD

Toda la finca se encuentra cercada perimetralmente. No se dispone de cámaras de vigilancia ni sistema de alarma.

### A.3.6. VIGILANCIA

El complejo dispone de guarda para su vigilancia ante actos de vandalismo ocasionales.

## A.4. CARACTERISTICAS DE ALOJAMIENTO.

### A.4.1. TIPOS DE UNIDADES DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO

En el complejo encontramos 1 tipos de villa. Cada una de ellas cuenta con 3 apartamentos y 1 cuarto para el servicio de limpieza:

- Apartamento A y B. Salón, cocina americana, 1 dormitorio, baño completo y terraza.
- Apartamento C. 1 dormitorio, baño completo y terraza.

### A.4.2. CANTIDAD DE UNIDADES DE CADA TIPO

Según lo indicado en el punto anterior, existen 3 apartamentos en cada villa, con las siguientes unidades de cada uno:

TIPO APARTAMENTO	CANTIDAD
APARTAMENTO A	13
APARTAMENTO B	13
APARTAMENTO C	13

### A.4.3. RESUMEN DE TIPOS DE VILLA POR HILERA

Dado el mal estado de conservación de las villas, sólo se ha podido inspeccionar interiormente los apartamentos A y C de la villa número 12.

Se adjunta cuadros resumen del tipo de villa por hilera:

HILERA SUPERIOR	NUMERO DE APARTAMENTOS
Villa 0	3
Villa 1	3
Villa 2	3
Villa 3	3
Villa 4	3

HILERA INFERIOR	NUMERO DE APARTAMENTOS
Villa 5	3
Villa 6	3
Villa 7	3
Villa 8	3

Villa 9	3
Villa 10	3
Villa 11	3
Villa 12	3

#### A.4.4. CAMAS POR UNIDAD DE ALOJAMIENTO

La capacidad total del alojamiento se estima en base a los dormitorios existentes en cada apartamento y la existencia o no de salón con sofá cama. El complejo tendría una capacidad de 130 plazas distribuidas en 13 villas. Cada villa consta de 3 apartamentos. El A y B constan de 4 plazas (2 en el salón y dos en el dormitorio) y C de 2 plazas en el dormitorio.

TIPO APARTAMENTO	CANTIDAD	CAMAS POR UD	TOTAL CAMAS
A	13	4	52
B	13	4	52
C	13	2	26
<b>TOTAL CAMAS</b>			<b>130</b>

#### A.4.5. EQUIPAMIENTO DE LAS UNIDADES

Los apartamentos A y B disponen de chimenea tipo cassette. Actualmente no tienen ningún tipo de mobiliario o equipamiento. En origen disponían de:

- Línea telefónica
- Antena de televisión
- Climatización centralizada

#### A.4.6. CAPACIDAD DE SALAS PARA CONGRESOS Y RESTAURACION

Las dependencias destinadas a reuniones o restauración son las siguientes (el aforo máximo se ha computado según indica la cartelería existente):

- Salón 1 (acceso): 50 pax
- Salón 2 (acceso): 100 pax
- Salón restaurante: 250 pax
- Salón bar-cafetería: 300 pax
- Sala de reuniones de planta 1: No es posible estimar la capacidad debido a la falta de mobiliario ni cartelería informativa.

#### A.4.7. ESTADO ACTUAL DEL CENTRO

Tal y como se menciona en el apartado A.2.1 "ESTADO DE LAS INSTALACIONES Y RESUMEN DE ZONAS" el centro cerró sus puertas al público en el año 2006. Se encuentra en estado de abandono y ha sufrido diversos actos de vandalismo.

Su estado general es el siguiente:

- **Cimentación y estructura:** No se puede determinar su estado mediante una inspección visual. Se aprecian viguetas afectadas en dormitorio 2 de la estancia del guarda.

- **Fachadas:** Los cerramientos exteriores del edificio principal presentan en su mayoría humedades, fisuras y en determinadas zonas ausencia de mortero y pintura.
- **Tabiquería interior:** Presentan humedades y desperfectos tanto por capilaridad como derivados de problemas en las cubiertas y falta de estanqueidad de las carpinterías.
- **Revestimientos:** Se observan muchas zonas en las que el alicatado se ha desprendido. Parte del suelo del restaurante se encuentra levantado y parte de la solería de la cocina está rota. Los revestimientos de piedra exterior de las villas presentan un aparente buen estado de conservación.
- **Cubiertas:** En el edificio principal muchas de las cubiertas de tejas se encuentran invadidas por la vegetación y se observan zonas con tejas rotas o desprendidas. Estando especialmente dañada la cubierta plana de la estancia del guarda, existiendo un árbol caído sobre ella y numerosas goteras. Las cubiertas de las villas se encuentran en mejor estado, observándose tejas rotas y desprendidas en las villas 0 y 7.
- **Carpinterías:** Tanto las exteriores como las interiores presentan un estado muy deficiente de conservación (cristales rotos o inexistentes, puertas volcadas por actos de vandalismo) y muchas de ellas se encuentran deformadas, lo que impide su apertura.
- **Fontanería y saneamiento:** Al no haber suministro no se ha podido comprobar el estado de la instalación. Se observa que faltan sanitarios y grifería y los existentes se encuentran deteriorados.
- **Muebles de cocina y electrodomésticos.** Faltan muchos de ellos y los existentes se encuentran deteriorados. Los que se conservan mejor son los de la cocina del restaurante.
- **Climatización y agua caliente.** Falta la mayoría de las unidades exteriores y a la instalación interior existente le faltan componentes. Las zonas que se han podido visitar disponen de acumuladores de agua caliente sanitaria.
- **Electricidad, telefonía y tv.** Al no haber suministro no se ha podido comprobar el estado de las instalaciones. Existen cuadros eléctricos a los que les faltan componentes debido a actos vandálicos. Al igual que faltan mecanismos, enchufes, teléfonos y televisiones.
- **Urbanización y jardinería:** La falta de mantenimiento de la vegetación existente impide el paso por muchas zonas del recinto. Algunas aceras se encuentran invadidas por el musgo y la vegetación. La piscina tiene fisuras, desprendimiento de la pintura en el vaso y le falta una ducha. No se ha podido acceder al cuarto de la depuradora para comprobar el estado de la maquinaria. La valla que la separa del parque infantil cuenta solo con los postes. Tanto el parque infantil como la pista de tenis se encuentran deteriorados. Algunos focos exteriores de las villas han sido descolgados y se guardan en la villa 12.