

A photograph of a bedroom with a rustic, traditional aesthetic. Two beds with striped bedding are positioned against a wall of exposed stone and brick. The ceiling features dark wooden beams. A white wavy line graphic is overlaid on the left side of the image. The text 'Hostería del Mudéjar' is centered over the beds.

Hostería  
del  
Mudéjar



Este documento es **estrictamente privado y confidencial**.

Por favor, contacta con el equipo de la Hostería del Mudéjar antes de leerlo, en caso de haberlo recibido por error.

Usted está de acuerdo con no reproducir el contenido de este documento sin consentimiento previo de Fundeen, eximiendo de cualquier responsabilidad a éste por el uso o interpretación de la información a terceras partes.



# ÍNDICE

## Resumen ejecutivo

1. Ubicación
2. Complejo
3. Servicios
4. Entorno
5. Oportunidad

## ANEXO I - Fotografías



*Posadas Reales*

Marca de excelencia - Castilla y León

Handwritten mark or signature in the top right corner.

## Resumen ejecutivo

La **Hostería del Mudéjar**, nombrada Posada Real de Castilla y León en julio de 2012, es un complejo turístico de 10 habitaciones situado en Velayos, a apenas 20 kilómetros de la ciudad de Ávila. Ocupa una encantadora casa rural del siglo XVIII, la cual fue restaurada con mucho encanto en 2009 por sus propietarios.

Se encuentra enclavada a la vera de la majestuosa Iglesia de San Isidro Labrador y vigilada muy de cerca y de perfil por su bermeja espadaña. Su fachada principal original, sus vigas de madera que sujetan los techos, originales también, sustentan el cielo cálido de nuestra posada. El adoquinado de entradas y patio interior, artesanal y minucioso, revisten los espacios abiertos de esta posada con la calidad de aquello que se hace con las manos y con el corazón.

Sus 10 habitaciones, todas ellas con luz natural y un encanto muy especial, destacan por su buen gusto así como por la comodidad y el confort del clásico más moderno, al contar todas ellas con calefacción por suelo radiante, colchones viscoelásticos y todo tipo de medios electrónicos. Los baños con estilo y elegantes, algunos de ellos con bañera de hidromasaje propia, completan las habitaciones proporcionando una estancia cómoda y contribuyendo al relax.

Toda la posada combina el mobiliario de época restaurado, que aporta calidez gracias a una selección minuciosa del mismo, con un mobiliario confortable y funcional que hacen de la estancia de nuestros huéspedes

algo realmente especial, proporcionándoles todas las comodidades que demandan para su descanso.

En su planta baja se puede disfrutar de varios salones sociales en los que poder relajarse, de un agradable patio con terraza donde poder tomar el aire y del restaurante, donde los paladares más exigentes se encuentran con una carta basada en la gastronomía típica de la zona, en la que combinamos lo tradicional con la novedad de una cocina moderna, saludable y artesanal.

La reconstrucción del edificio ha conseguido transformar aquella antigua casa del médico en un alojamiento rural con mucho encanto y con la calidad de aquello que se construye con el rigor y el buen gusto que sus dueños han sabido, muy acertadamente y con mucho cariño, plasmar en cada uno de los entrañables rincones de La Hostería del Mudéjar.

  
Nacho Bautista – Director Comercial



# ÍNDICE

Resumen ejecutivo

**1. Ubicación**

2. Complejo

3. Servicios

4. Entorno

5. Oportunidad

ANEXO I – Fotografías



## 1. Ubicación

# MACRO LOCALIZACIÓN

La Hostería del Mudéjar se ubica en el pequeño pueblo de **Velayos**, uno de los 61 municipios de la comarca de la Moraña, en la provincia de Ávila.

El término municipal de Velayos se extiende en un terreno prácticamente llano, en torno a los 900 metros de altitud y en un paisaje abierto dominado por algunos pinares y escasas elevaciones.

Por su parte, la comarca de la Moraña es una comarca natural de la provincia de Ávila, situada en su zona norte entre las provincias de Salamanca, Valladolid, Ávila y Segovia. La comarca está plagada de pequeños municipios compactos, los cuales poseen excelentes piezas de arquitectura románico-mudéjar. Tres buenos representantes de este estilo moraños son:

- El templo de San Nicolás de Bari, en Madrigal de las Altas Torres.
- La ermita de La Lugareja, en Arévalo.
- Las iglesias parroquiales de Donvidas, Narros del Castillo, Horcajo de las Torres y Palacios Rubios.

Además, en un radio de **90 km** se encuentran ciudades como Ávila, Madrid, Segovia, Valladolid o Salamanca o parajes naturales como la Sierra de Gredos o el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.



## 1. Ubicación

# MICRO LOCALIZACIÓN

La Hostería del Mudéjar se erige sobre la antigua “Casa del Médico” del pueblo de Velayos, una **casona solariega del siglo XVIII** que se rehabilitó por completo para la apertura del actual complejo rural.

Pese a que la primera inscripción registral es de 1898, se cree que la casa es del siglo XVIII por varias razones:

- En esa primera inscripción registral, su titular declara que la recibió por herencia de su madre en 1849.
- La casa está en primera línea de una configuración urbanística concéntrica alrededor de la Iglesia de San Isidro, construida en 1691.
- El Ayuntamiento data de 1770 y algunas de las casas más alejadas de la Iglesia tienen inscripciones de los años 1792 y 1793, con el escudo de la Santa Inquisición.

La casa esta rodeada de otras construcciones principalmente dedicadas a uso residencial y, por su parte trasera, tiene un acceso directo a la plaza que rodea la **Iglesia de San Isidro**.



## 1. Ubicación

# CÓMO LLEGAR

Dirección: **Calle Martínez Anido, 1, 05292, Velayos, Ávila.**

Coordenadas GPS: 10° 50' 30" N, 4° 37' 24" W

Por carretera:

- Desde **Ávila**, 21 km por N-403.
- Desde **Segovia**, 41 km por N-110 y N-IV hasta Maello y, después, 14 km por AV-P-207.
- Desde **Salamanca**, 81 km por A-50 y, después, 26 km por CL-507 y N-403.
- Desde **Madrid**, 98 km por A-6 y AP-6 hasta Sanchidrián y, después, 11 km por CL-507 y N-403.
- Desde **Valladolid**, 97 km por A-62 y A-6 hasta Gutierre-Muñoz y, después, 16 km por N-403.



# ÍNDICE

**Resumen ejecutivo**

**1. Ubicación**

**2. Complejo**

**3. Servicios**

**4. Entorno**

**5. Oportunidad**

**ANEXO I - Fotografías**

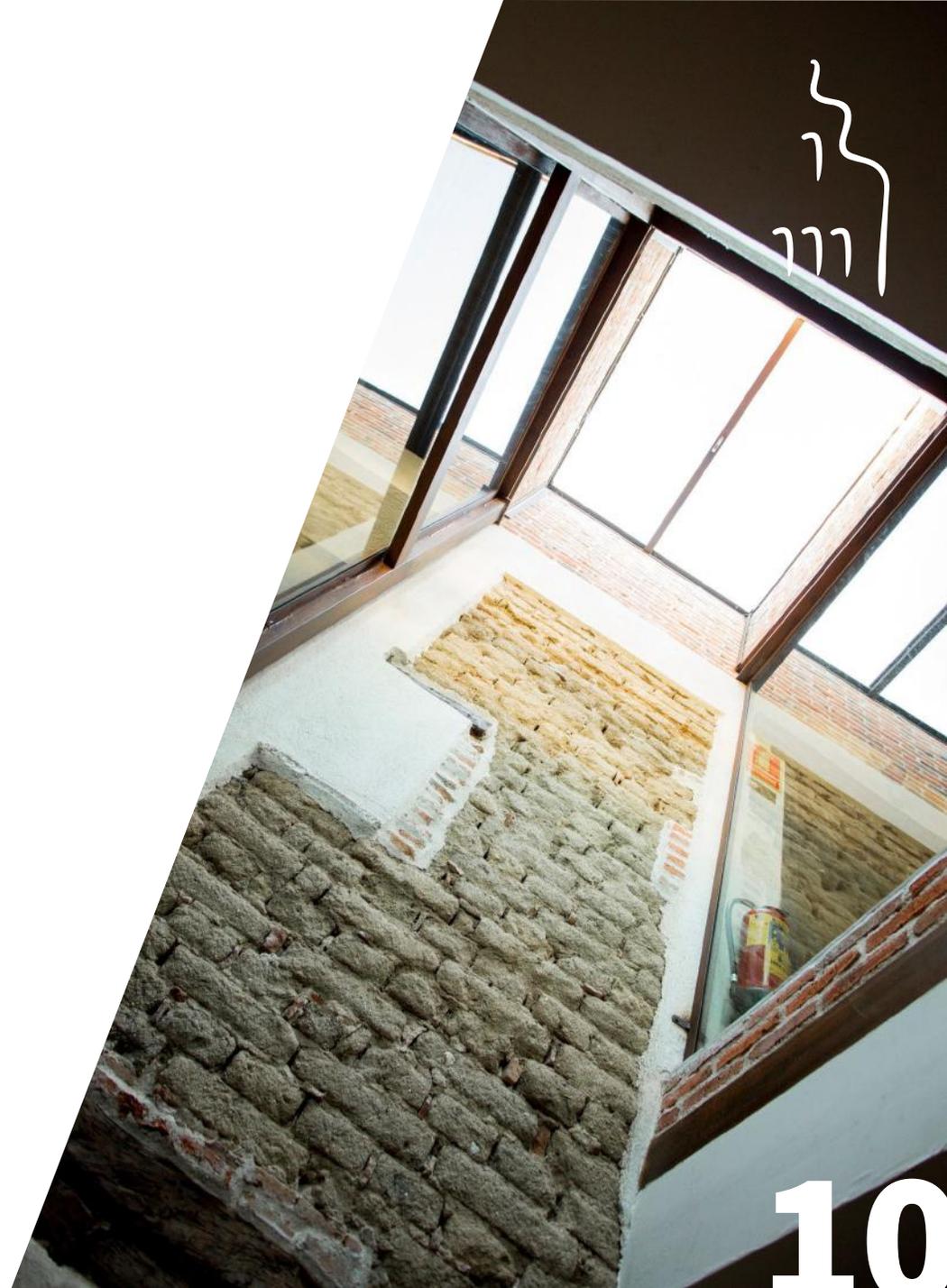


## 2. Complejo

# DISTRIBUCIÓN

El complejo se distribuye en dos parcelas adyacentes:

- La **parcela principal**, de 436 m<sup>2</sup> de planta, alberga los siguientes elementos:
  - a. El edificio principal, en cuya planta baja de 285 m<sup>2</sup> construidos podemos encontrar una habitación adaptada, dos salones, una sala de juntas, aseos públicos y el restaurante junto a la cocina del hotel. La segunda planta, también de 285 m<sup>2</sup>, está dedicada por completo a otras siete habitaciones para huéspedes, todas ellas con sus respectivos baños, y una habitación para el servicio, con baño y acceso directo a la sala de plancha y lavandería. Ambas plantas se podrían comunicar por ascensor gracias al hueco habilitado para ello.
  - b. Un segundo edificio, de 43 m<sup>2</sup> construidos, que alberga las dos suites del hotel, ambas con sus respectivos baños.
  - c. Un patio interior que hace las veces de terraza a lo largo del año.
- La **parcela auxiliar**, de 325 m<sup>2</sup> de planta, se empleó en 2017 para construir una sala multiusos de mayor tamaño, una piscina, aseos públicos exteriores y un bar de verano con una amplia terraza. Esta segunda parcela proporciona un espacio realmente agradable para los huéspedes en verano, así como de mayor polivalencia para albergar otro tipo de eventos, tanto al aire libre como en interior: bodas, jornadas formativas, eventos de empresa, etc.



## 2. Complejo

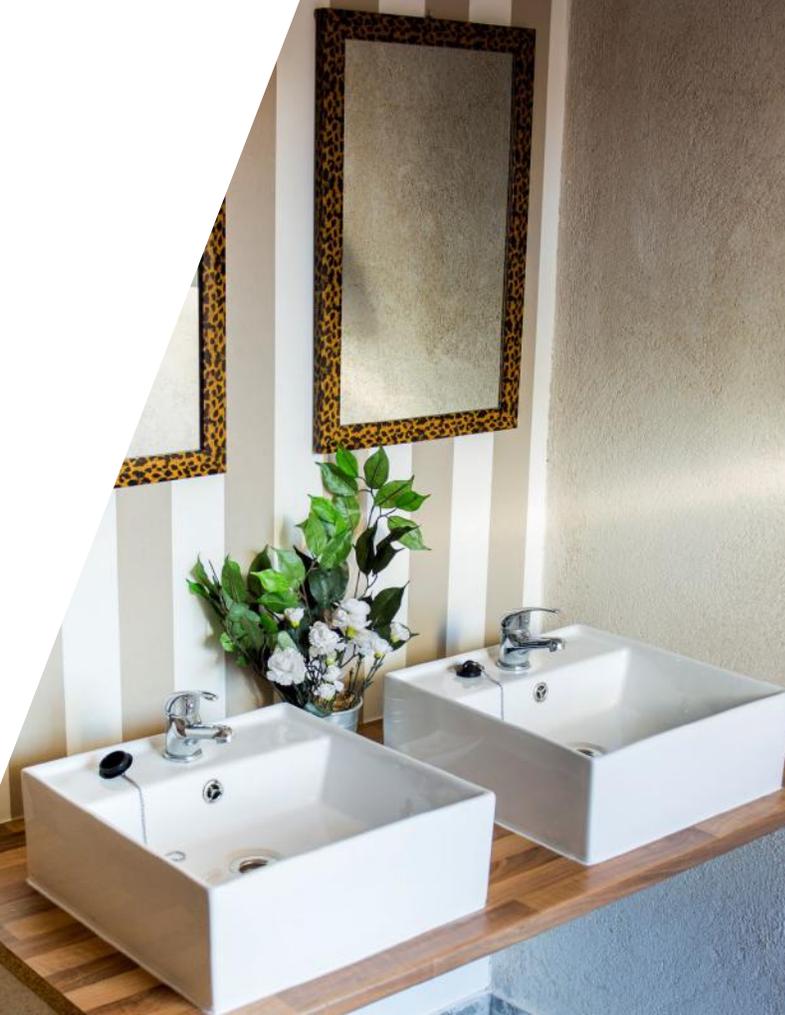
# SUPERFICIES ÚTILES

Parcela principal: **529 m<sup>2</sup>**

- Habitaciones (x8): **168 m<sup>2</sup>**
- Suites (x2): **50 m<sup>2</sup>**
- Restaurante: **39 m<sup>2</sup>**
- Sala “Mudéjar”: **27 m<sup>2</sup>**
- Sala “Duquesa”: **18 m<sup>2</sup>**
- Sala “Velayos”: **17 m<sup>2</sup>**
- Aseos públicos: **11 m<sup>2</sup>**
- Cocina: **19 m<sup>2</sup>**
- Almacén: **18 m<sup>2</sup>**
- Lavandería: **17 m<sup>2</sup>**
- Habitación servicio: **11 m<sup>2</sup>**
- Recepción y distribuidor: **81 m<sup>2</sup>**
- Patio: **53 m<sup>2</sup>**

Parcela auxiliar: **618 m<sup>2</sup>**

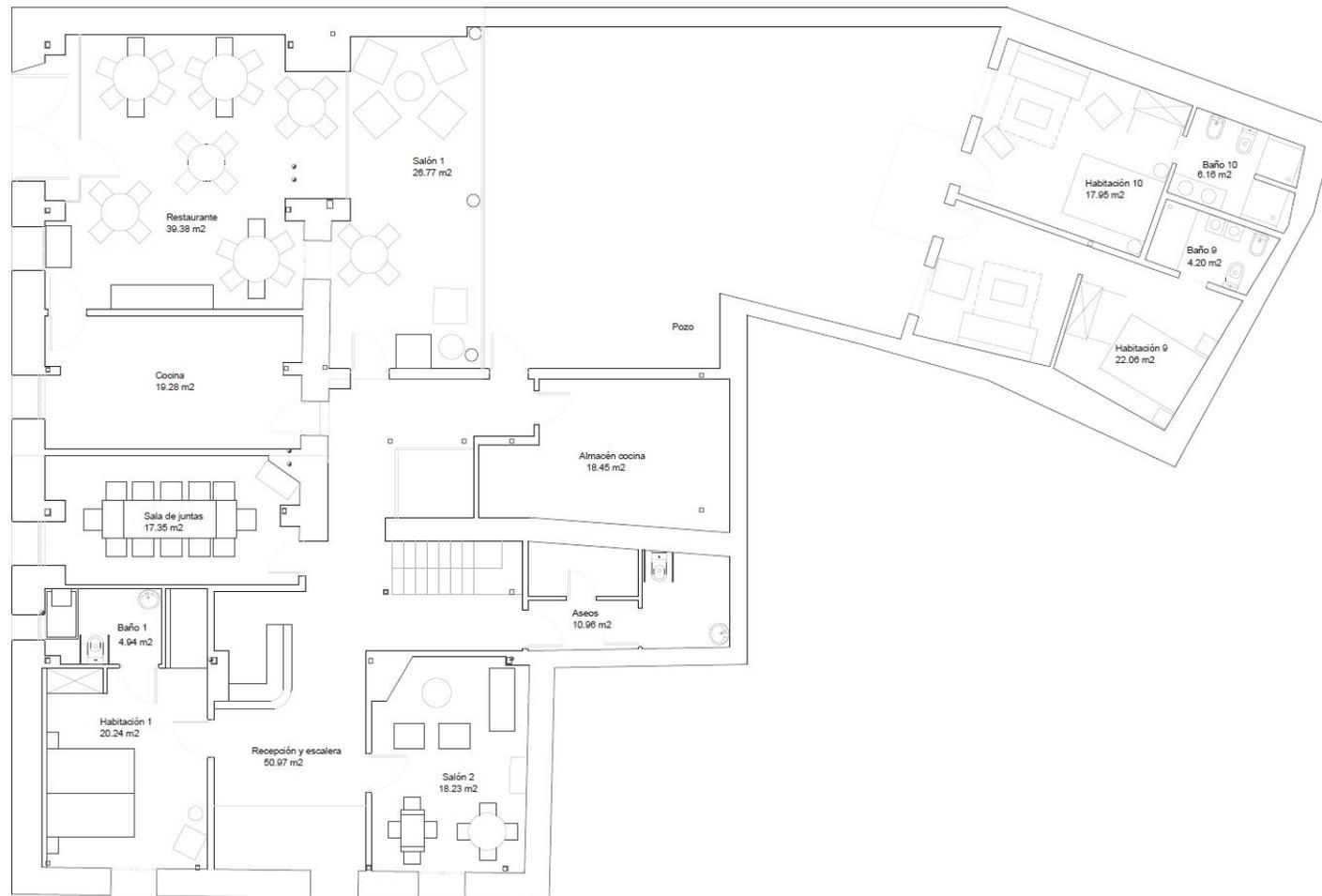
- Sala “Moraña”: **69 m<sup>2</sup>**
- Aseos exteriores: **16 m<sup>2</sup>**
- Bar de verano: **17 m<sup>2</sup>**
- Sala de maquinas: **23 m<sup>2</sup>**
- Piscina: **41 m<sup>2</sup>**
- Solárium de césped: **84 m<sup>2</sup>**
- Terraza: **328 m<sup>2</sup>**
- Tránsito y accesos: **40 m<sup>2</sup>**



## 2. Complejo

# PLANOS

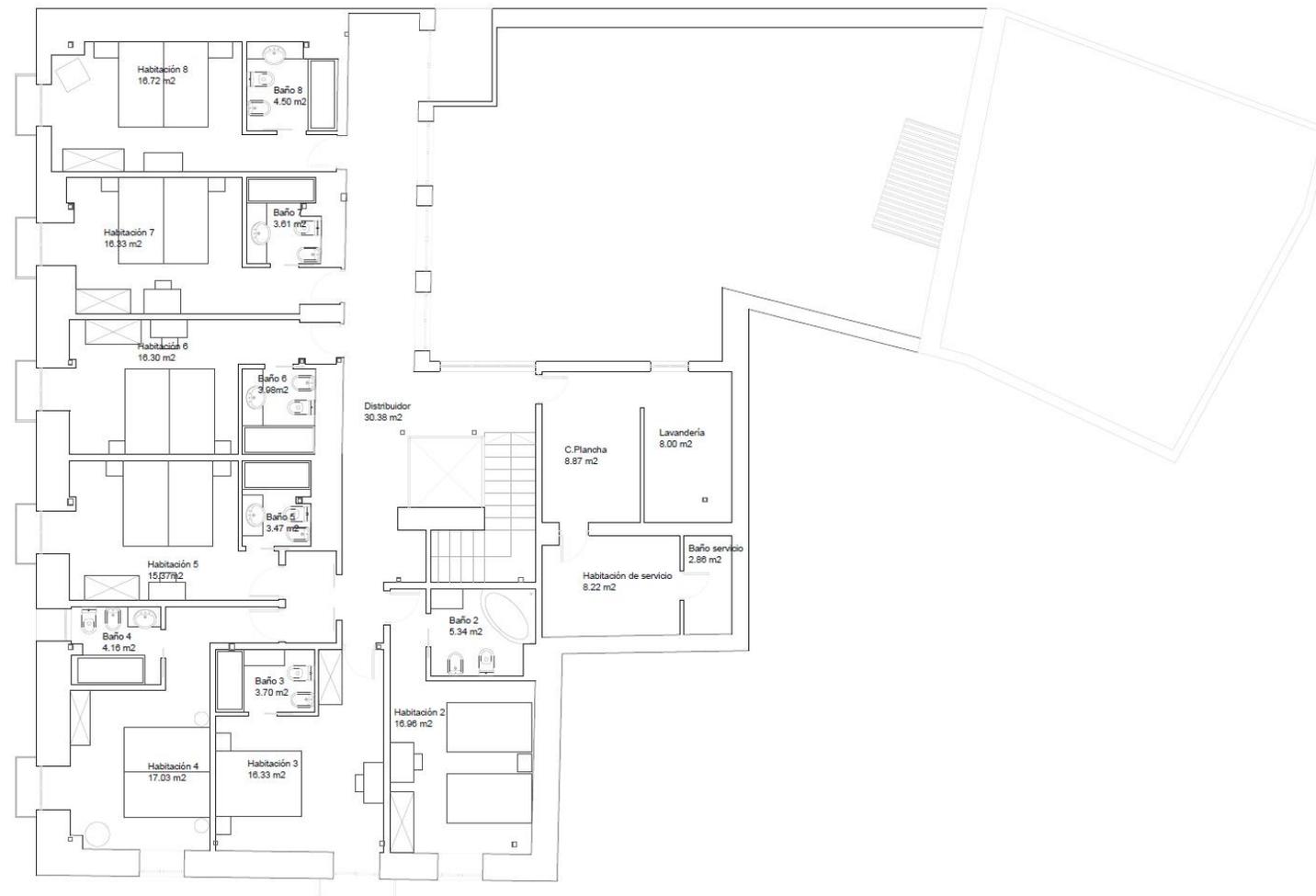
PARCELA PRINCIPAL – Planta baja



## 2. Complejo

# PLANOS

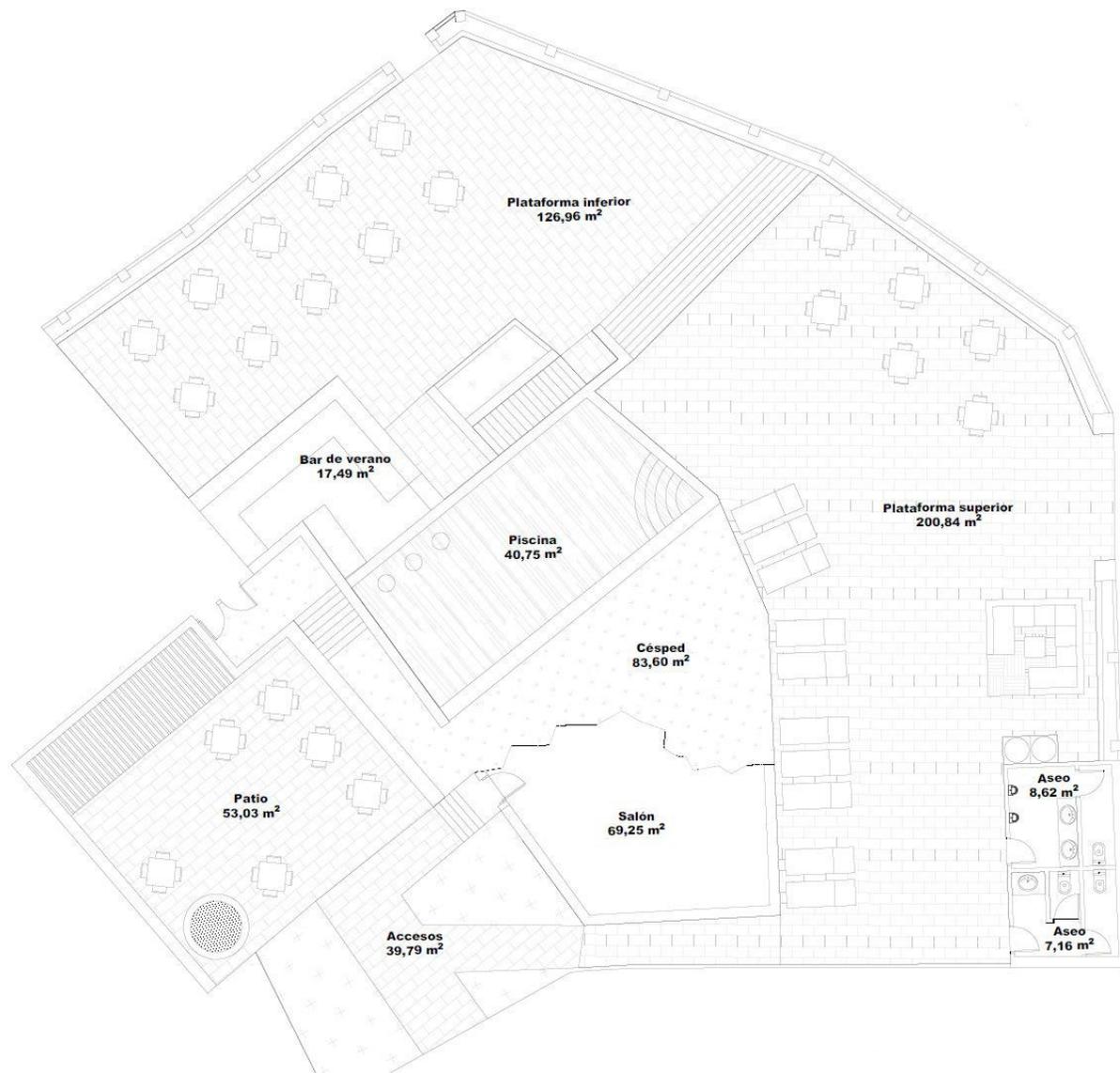
PARCELA PRINCIPAL – Planta primera



## 2. Complejo

# PLANOS

PARCELA AUXILIAR



# ÍNDICE

**Resumen ejecutivo**

**1. Ubicación**

**2. Complejo**

**3. Servicios**

**4. Entorno**

**5. Oportunidad**

**ANEXO I – Fotografías**



### 3. Servicios

## HOSPEDAJE

La Hostería del Mudéjar, nombrada Posada Real de Castilla y León en julio de 2012, ofrece un servicio de hospedaje para todos aquellos que desean desconectar del ajetreo diario. Para ello, dispone de diez habitaciones distribuidas de la siguiente forma:

- **Habitaciones con una cama doble:** una habitación.
- **Habitaciones con dos camas individuales:** cinco habitaciones.
- **Habitaciones con dos camas individuales y bañera de hidromasaje:** dos habitaciones, una de ellas adaptada para minusválidos.
- **Habitaciones superiores con una cama doble y un sofá cama:** dos habitaciones, ambas ubicadas en el edificio anexo al principal y conectado por el patio interior.

Gracias a esta disposición de habitaciones, se posibilita la opción de contratar habitaciones para alojar entre 1 y 4 personas: individuales, dobles, dobles con cama supletoria y familiares. También disponemos de cunas para los más pequeños de la casa, de manera que nuestros huéspedes no tengan que preocuparse más que de relajarse y disfrutar de los encantos del hotel.



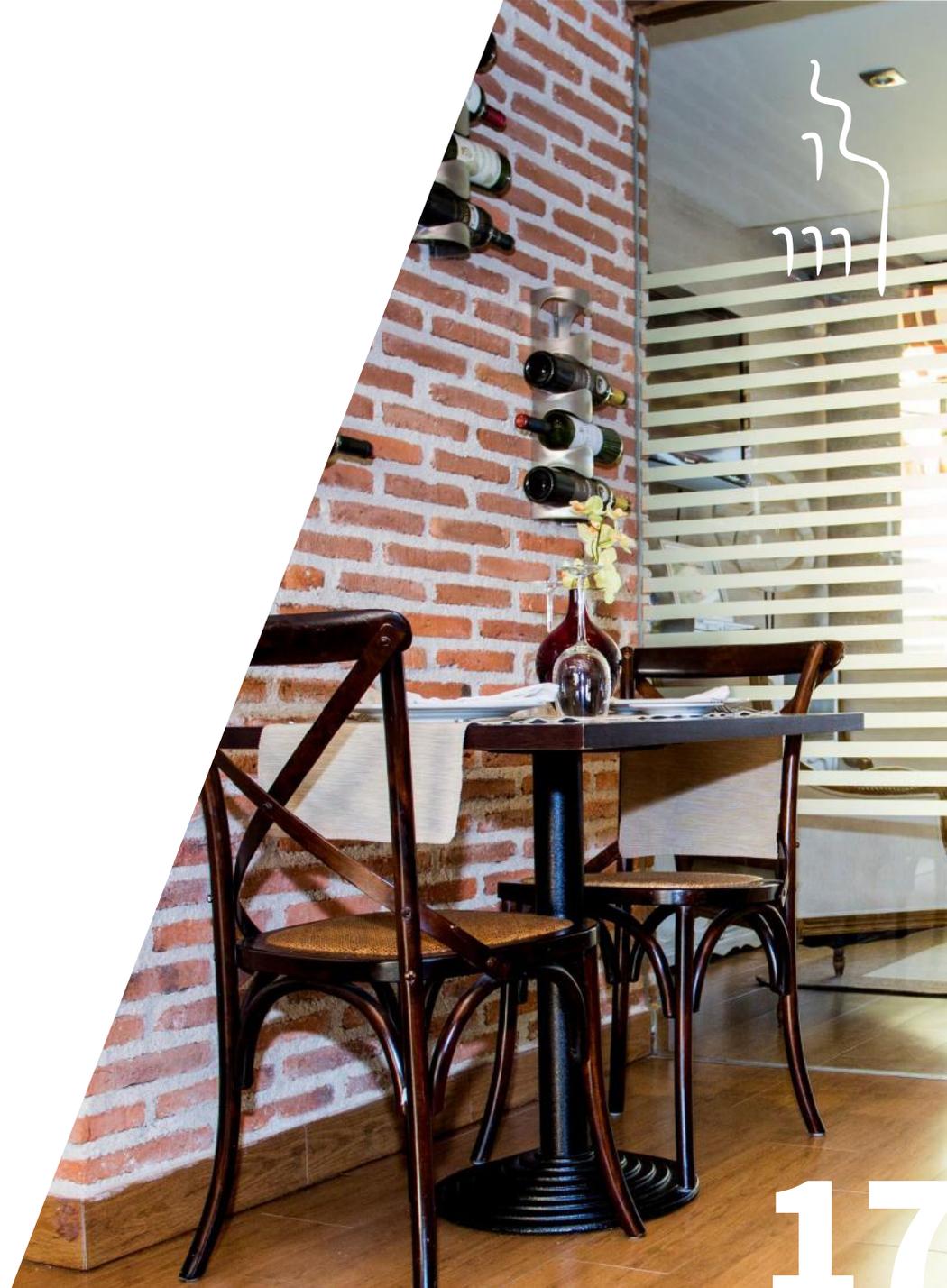
### 3. Servicios

## RESTAURANTE

El restaurante de la Hostería del Mudéjar, ubicado en la planta inferior del edificio principal y capaz de albergar hasta **28 comensales**, constituye uno de los servicios más demandados por nuestros huéspedes. En él, los paladares más exigentes se encontrarán con una carta que combina los platos típicos de la zona con una cocina moderna, saludable y artesanal:

- Ensaladas Velayos y Mudéjar
- Patatas revolconas
- Revuelto de morcilla
- Judiones del Barco de Ávila
- Cochinillo, cordero y cabrito asado
- Chuletón de Ávila
- Postres caseros
- Amplia selección de vinos españoles

Para poder proporcionar este excelente servicio, el hotel dispone de una **cocina industrial totalmente equipada** con modernos equipos, como por ejemplo un horno RATIONAL capaz de elaborar nuestros mejores asados. Adicionalmente, la Hostería también cuenta con un almacén independiente de 18 m<sup>2</sup>.



17

17

### 3. Servicios

## EVENTOS

La Hostería del Mudéjar dispone dos salones capaces de acoger varios tipos de eventos y de diferentes tamaños:

- La **sala “Velayos”**, de 17 m<sup>2</sup> útiles, dispone de mobiliario de época restaurado y es capaz de recibir hasta 12 personas en su larga mesa. Además, dispone de los medios audiovisuales necesarios para poder celebrar pequeños eventos de empresa: TV de 32” con conexión para PC, pizarra, conexión Wi-Fi y Ethernet.
- La **sala “Moraña”**, de 69 m<sup>2</sup> útiles y construida en 2017 tras la ampliación realizada en el hotel, proporciona un espacio abierto, moderno y muy luminoso capaz de albergar hasta 45 comensales. Adicionalmente, dispone también de todo tipo de medios audiovisuales (Smart TV de 80” en soporte móvil, pizarra, conexión Wi-Fi y Ethernet) y técnicos (sillería y maquina de A/C) para albergar hasta 110 espectadores en eventos de empresa, jornadas formativas, etc.



### 3. Servicios

## BAR DE VERANO

Gracias a la reforma realizada en la parcela auxiliar fue posible incorporar nuevos servicios a la Hostería del Mudéjar. Uno de estos nuevos servicios es el bar de verano, el cual está dotado de todos los elementos necesarios para dar un **servicio de cafetería** y de **apoyo a cocina** en grandes eventos al exterior:

- Cocina de gas con extracción de humos
- Barbacoa de gas
- Grifos de cerveza
- Refrigeración de alimentos y bebidas
- Máquina de hielos
- Almacenaje de vajilla y elementos de cocina
- Friegaplatos

Adicionalmente, el bar de verano cuenta con una amplia barra de madera y una **terrazza de 40 plazas**, pudiéndose ampliar en caso de ser necesario gracias a los más de 325 m<sup>2</sup> adoquinados de los que dispone esta nueva zona exterior.



### 3. Servicios

## PISCINA

Otro de los nuevos servicios que fue posible incorporar con la reforma del 2017 es una piscina exterior. Una piscina de obra revestida de gresite con mucho encanto y que cuenta con las siguientes características:

- 8,5 metros de longitud, 4,4 metros de ancho y 1,2 metros de profundidad, con un cómodo acceso mediante una amplia escalera de obra.
- Dos cascadas relajantes empotradas en pared vertical.
- Clorador salino para empleo de agua salada como sistema de depuración.
- Tres taburetes de obra con acceso directo al bar de verano y una pequeña barra dedicada.
- Dos duchas con sistema de calentamiento del agua mediante energía solar.
- Solárium de césped artificial de 84 m<sup>2</sup> con cinco tumbonas.

Adicionalmente, toda la zona exterior cuenta con diversas mesas, sofás y sombrillas para poder relajarse tomando un refresco o leyendo un libro.

רחוק

### 3. Servicios

## ZONA EXTERIOR

Por último, la reforma de la parcela auxiliar de 2017 permitió generar una zona exterior muy amplia y polivalente, en dos alturas, capaz de albergar eventos multitudinarios a los pies de la majestuosa Iglesia de San Isidro, gracias a sus más de 410 m<sup>2</sup> adoquinados y de césped artificial y a los nuevos aseos exteriores.

Este espacio permite albergar eventos de hasta 150 comensales si se dispone del mobiliario adecuado, lo cual permitiría acoger bodas de verano de varios tamaños aprovechando además las posibilidades que ofrece la Iglesia de San Isidro.

Adicionalmente, esta nueva zona exterior quedó conectada directamente con la segunda planta del edificio principal mediante unas escaleras, las cuales desembocan directamente en el solárium de césped artificial.



# ÍNDICE

Resumen ejecutivo

1. Ubicación

2. Complejo

3. Servicios

4. Entorno

5. Oportunidad

ANEXO I – Fotografías



## 4. Entorno

### TURISMO

El principal atractivo turístico que se puede visitar con comodidad desde nuestra Hostería es la ciudad de **Ávila**, situada a apenas 20 kilómetros, famosa por su aspecto amurallado y declarada Patrimonio Mundial por la UNESCO. Su historia, hace de Ávila el marco perfecto para observar vestigios de la Edad Media en pleno siglo XXI. En Ávila son de destacar: la muralla, que presume de ser el recinto amurallado urbano mejor conservado del mundo; la Catedral de la ciudad; las iglesias de San Vicente, San Pedro y San Andrés; los conventos de San José, de Santa Teresa, de Santa María de Jesús y del Carmen; los reales monasterios de Santa Ana y Santo Tomás; la ermita de la Virgen de Sonsoles o los palacios de los Águila, de los Dávila, de los Serrano, de los Velada, de los Verdugo y de Valderrábanos.

La ciudad de **Arévalo**, situada a 30 kilómetros de nuestra Hostería, está considerada como una de las ciudades de Castilla y León con mayor número de ejemplos de mudéjares. En esta ciudad destacamos: el castillo de Arévalo, también conocido como castillo de Zúñiga; las iglesias de San Juan Bautista, de San Nicolás de Bari, de Santa María, de San Miguel, de San Martín y del Salvador; los palacios de los Sedeño y de Gutiérrez-Altamirano o los museos del Cereal y de Historia de Arévalo.

Por su parte, en el pueblo donde se ubica la Hostería del Mudéjar, **Velayos**, podemos destacar: la Iglesia de San Isidro Labrador, la ermita de Nuestra Señora de las Angustias y los yacimientos arqueológicos.

Adicionalmente, caben destacar ciudades como **Segovia, Salamanca o Valladolid**.



## 4. Entorno

### GOLF

A tan sólo 8 kilómetros de nuestra Hostería del Mudéjar, en Sanchidrián, se encuentra ubicado el magnífico campo de golf de **La Almarza**. Se encuentra enclavado en un entorno natural en el que se ha respetado su ecología, manteniendo intacto un encinar de 370.000 m<sup>2</sup> y una laguna de 75.000 m<sup>2</sup>.

Cuenta con unas instalaciones excepcionales para una práctica del golf sencilla, rápida y divertida:

- Campo de golf de 18 hoyos, compuesto por 5 pares 5, 8 pares 4 y 5 pares 3.
- Pitch & Putt de 9 pares 3 de entre 80 y 120 metros.
- Servicios varios: cancha de prácticas, approach green, putting green, alquiler de palos, carros y buggies, vestuarios, bar-restaurante y parking.

Adicionalmente, en un radio de 35 kilómetros se encuentran otros dos magníficos campos de golf: el club de golf **El Fresnillo**, en la ciudad de Ávila, y el club de golf **Los Ángeles de San Rafael**, en la población homónima, Segovia.



## 4. Entorno

# RUTAS HISTÓRICAS

Otra de las actividades más demandadas en el entorno de la Hostería del Mudéjar son las **antiguas rutas señalizadas de la Moraña**:

- Ruta del Cortejo Fúnebre de Isabel la Católica
- Ruta Teresiana “De la Cuna al Sepulcro”
- Ruta del Mudéjar
- Ruta de los Castros Celtas
- Ruta Cañones del Adaja
- Ruta del Zapardiel
- Ruta de la Infanta Isabel
- Camino de Santiago

Todas estas rutas se pueden realizar a pie. Además, existen diferentes empresas que ofrecen la posibilidad de realizarlas en bici o a caballo, ampliando aún más la experiencia de los clientes.

Para más información, puede consultarse la página web de la Asociación de Turismo “La Moraña”: [www.turismolamorana.com](http://www.turismolamorana.com)



## 4. Entorno

# OTRAS ACTIVIDADES

### CAZA

La comarca de la Moraña, donde se encuentra ubicada nuestra Posada Real, es un gran terreno de caza mayor y menor. En la Hostería del Mudéjar ofrecemos más información sobre monterías de la zona.

### PESCA

También es posible disfrutar de una agradable jornada de pesca en los pantanos de Las Cogotas y Fuentes Claras, en los que disfrutar de esta afición inmerso en un excelente entorno natural.

### PAINTBALL Y TIRO CON ARCO

Paintball “El Arenal” es otra de las opciones de ocio disponibles a tan sólo 20 minutos en coche de nuestra Hostería. Cuenta con 3 campos de paintball de temáticas diferentes y con un campo de tiro con arco.

### FIESTAS LOCALES

El verano es una época excelente para disfrutar de las fiestas locales de la zona, algunas de ellas ambientadas y con una oferta de actividades realmente interesante.



# ÍNDICE

**Resumen ejecutivo**

**1. Ubicación**

**2. Complejo**

**3. Servicios**

**4. Entorno**

**5. Oportunidad**

**ANEXO I - Fotografías**





## 5. Oportunidad

# PROPUESTA DE COMPRAVENTA DEL COMPLEJO TURÍSTICO

### Pre-inversión

Actualmente, el activo global de la Hostería del Mudéjar es propiedad de dos empresas diferentes.

**Compraventa  
del activo  
925.000 €**

### Post-inversión

Liquidación de deudas avaladas con el activo y cambio de titularidad del mismo a favor del nuevo propietario.

Los datos básicos de la propuesta de inversión son los siguientes:

- Compraventa de todos los activos de la Hostería del Mudéjar por un precio de 925.000 €.
- La compraventa planteada estaría sujeta a la cancelación y liquidación de todas las deudas contraídas y avaladas con los activos objeto de venta. Es posible que otra serie de obligaciones, principalmente contraídas para la adjudicación de subvenciones, deban de ser transferidas al nuevo propietario de los activos.
- En caso de aportar suficientes garantías y solvencia económica, se podría plantear un alquiler del complejo turístico.

# ÍNDICE

## Resumen ejecutivo

1. Ubicación

2. Complejo

3. Servicios

4. Entorno

5. Oportunidad

**ANEXO I - Fotografías**

777



## LA CASA DEL MÉDICO

Casona solariega del siglo XVIII en primera línea de una configuración urbanística concéntrica alrededor de la Iglesia de San Isidro, que fe construida en 1661.



## LA HOSTERÍA

Edificio principal con una fachada marcada por los elementos mudéjares empleados durante la rehabilitación de “La Casa del Médico”.





## EL SOBRADO

El antiguo sobrado de la casona se encontraba en desuso y en un muy mal estado de conservación.



## EL RESTAURANTE

La sala del restaurante de la Hostería del Mudéjar se erigió sobre el antiguo sobrado de la casona, conservando el antiguo portón de entrada, y con capacidad para 28 comensales.



## LA SALA "MUDÉJAR"

Sala de ocio y tránsito, con entrada directa desde el hotel y sendos accesos al restaurante y a la terraza del mismo.



## LA SALA "DUQUESA"

Sala común y de descanso, dotada de diversos juegos de mesa, lectura y una acogedora chimenea de obra.



## LA SALA "VELAYOS"

Sala de reuniones de hasta 12 plazas y equipada de herramientas audiovisuales para eventos de empresa.



## LA SALA "MORAÑA"

Sala multiusos de hasta 150 plazas equipada con herramientas audiovisuales, empleada para eventos de empresa o banquetes de boda.

## EL ANTIGUO INTERIOR

La casona se encontraba en desuso desde hacía años, lo que provocó un especial deterioro del interior.

## LAS HABITACIONES

Las diez habitaciones de la Hostería del Mudéjar cuentan con interiores totalmente reformados y altos techos de madera vista.





## LAS HABITACIONES

Las habitaciones combinan el mobiliario de época restaurado con mobiliario moderno y funcional.

## LAS HABITACIONES

La rehabilitación llevada a cabo por la empresa constructora permitió conservar varios de los muros de adobe de la antigua “Casa del Médico”.



## LAS HABITACIONES

Los baños de las habitaciones cuentan con todas las comodidades que necesitan nuestros huéspedes, algunos de ellos incluso con su propia bañera de hidromasaje.

## LAS HABITACIONES

Varias de las habitaciones del hotel cuentan con dos camas individuales, lo que aporta polivalencia en la comercialización de las mismas.

## LAS HABITACIONES

El confort de nuestros huéspedes es capital en la Hostería del Mudéjar, gozando todas las habitaciones de las más altas calidades.



## LAS HABITACIONES

Las dos habitaciones superiores de la Hostería se encuentran separadas del edificio principal, lo que aporta una mayor privacidad para nuestros clientes más especiales.



## EL ANTIGUO PATIO

La casona contaba con un patio realmente desmejorado por el paso del tiempo y con un pozo funcional pero en desuso.



## LOS EXTERIORES

El patio interior se rehabilitó por completo, dotando de una agradable terraza a la Hostería y conservando el antiguo pozo de la casa.



## LOS EXTERIORES

La reforma llevada a cabo en la parcela auxiliar permitió ampliar ampliamente la oferta de servicios en espacio exterior de la Posada Real.



## LOS EXTERIORES

A los pies de la Iglesia de San Isidro Labrador, la terraza de nuestro bar de verano o las tardes al sol en nuestra piscina son un auténtico placer para los huéspedes de la Hostería del Mudéjar.

Hostería  
del  
**Mudéjar**

