

INFORME DE RENTABILIDAD

CASONA ANDALUZA SINGULAR

Rute, Córdoba — Hotel Boutique 4★ con Almazara

Análisis de inversión — Modelo en dos fases · Entorno socioeconómico y turístico

Eduardo Corell · Vende, Compra, Vive Madrid

Mayo 2026

1. RESUMEN EJECUTIVO

La Casona Andaluza de Rute representa una oportunidad de inversión singular en el segmento de hostelería boutique de Andalucía interior. Un inmueble histórico de 1923, incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos de Rute, en el corazón de la Subbética Cordobesa — la comarca de mayor dinamismo turístico rural de la provincia, primer Municipio Turístico declarado en Córdoba (2020) y galardonada como Destino de Excelencia Turística 2024 por la Junta de Andalucía.

Este informe evalúa su viabilidad como hotel boutique 4 estrellas en dos fases: la casa principal reconvertida en hotel de entre 6 y 10 habitaciones — ampliables según el proyecto arquitectónico —, y la antigua almazara de 700 m² transformada en spa, restaurante gastronómico y espacio de eventos. El conjunto genera un establecimiento de referencia en el segmento experiencial de alto valor en una comarca con escasísima oferta hotelera de calidad.

650.000 € Precio de adquisición	6-10+ hab. Fase 1 — ampliables	700 m² Fase 2 — Almazara	+24% Subida precios rural Andalucía 2025
---	--	------------------------------------	---

2. LA PROPIEDAD

El conjunto: tres fincas, un solo proyecto

Finca	Superficie	Estado actual	Función en el modelo
Casa Principal	1.080 m² · 3 plantas	Buen estado de conservación	Hotel boutique 6-10+ habitaciones
Los Patios / Tierra Calma	Parte de los 3.500 m² de terreno	Jardines con piscina y barbacoa	Jardín del hotel · lounge exterior · eventos al aire libre
Almazara (El Almacén)	700 m² · 2 plantas · acceso c/ Cervantes	Requiere reforma integral	Spa + restaurante gastronómico + sala de eventos

Capacidad hotelera — flexible según proyecto

La planta primera dispone de 6 estancias de dormitorio. Con reforma integral orientada al uso hotelero, el número final de habitaciones dependerá del proyecto arquitectónico. El modelo base trabaja con un rango de 6 a 10 habitaciones, pero la generosa superficie de la casa — 1.080 m² en tres plantas — permite estudiar configuraciones más amplias si el mandato del inversor así lo requiere.

Escenario	Habitaciones	Supuesto
Conservador	6 hab.	Solo planta primera, mínima redistribución
Base	8 hab.	Planta primera optimizada con redistribución de baños
Ampliado	10-12 hab.	Incorporación de estancias de planta baja y segunda
Máximo potencial	Según proyecto	A determinar por arquitecto especialista en patrimonio protegido

La protección patrimonial condiciona las intervenciones pero no limita el número de habitaciones — limita el método de ejecución. Un arquitecto especialista en rehabilitación de patrimonio puede maximizar la capacidad respetando los elementos originales. La unicidad del inmueble es precisamente su ventaja competitiva permanente.

3. ENTORNO SOCIOECONÓMICO DE RUTE Y LA SUBBÉTICA

Rute: perfil demográfico y económico

Rute es uno de los municipios más relevantes de la Subbética Cordobesa, con una población superior a los 10.000 habitantes — una de las villas más grandes de la comarca — y una economía diversificada que combina la industria gastroalimentaria de vocación exportadora con la agricultura olivarera y un turismo en sostenido crecimiento.

A diferencia de muchos pueblos de interior andaluz, Rute no es un municipio en declive demográfico ni económico. Tiene tejido empresarial propio, marcas con proyección nacional e internacional y una identidad gastronómica sólida que le distingue dentro y fuera de España.

La industria gastroalimentaria: el motor económico de Rute

La economía local de Rute gira en torno a un cluster gastroalimentario único en España, con empresas que llevan décadas exportando sus productos a todo el país y al extranjero. Este tejido industrial es un activo diferencial de enorme valor para un proyecto hotelero de alta gama.

- **Destilerías de anís y licores — tradición centenaria.** La destilería Anís Machaquito y otras firmas familiares elaboran anisados de reconocimiento nacional con métodos artesanales transmitidos de generación en generación. Rute es sinónimo de anís en España.
- **Dulces navideños — referencia nacional.** Empresas como La Flor de Rute y Galleros Artesanos — con más de un siglo de historia — producen mantecados, turrone, polvorones y dulces navideños que llegan a todas las casas andaluzas. Rute provee al resto de España durante la campaña de Navidad.
- **Aceite de oliva virgen extra — zona AOVE premiada.** El término municipal de Rute se integra en el Geoparque de las Sierras Subbéticas, una de las zonas de producción de

AOVE más valoradas y premiadas de España. El oleoturismo es una tendencia en plena expansión en la comarca.

- Industria chacinera y embutidos artesanos — empresas con 40-50 años de historia que combinan ganadería propia con elaboración artesanal, alimentando al ganado con cereales de la campiña cordobesa.
- Museos gastronómicos temáticos — Rute cuenta con museos dedicados al Anís, al Jamón, al Azúcar, a la Chacina y al Turrón, Mantecado y Mazapán. Un ecosistema de turismo gastronómico sin equivalente en la provincia.

Para un proyecto hotelero de alto nivel, este tejido industrial es una narrativa de marca gratuita e irrepetible. La conexión entre la casona histórica y la gastronomía local — el aceite, el anís, los dulces — permite construir una experiencia de huésped auténtica que ningún hotel de nueva planta puede replicar. El oleoturismo con AOVE de las Subbéticas como concepto de spa en la almazara tiene una identidad territorial que los hoteles boutique de mayor éxito en Europa pagan millones por construir artificialmente.

Ubicación estratégica: equidistancia entre cuatro capitales

Capital	Distancia	Tiempo estimado	Relevancia
Málaga	~90 km	~1h 15min	Aeropuerto internacional. Principal puerta de entrada turismo europeo y latinoamericano
Córdoba	~94 km	~1h 10min	Capital provincial. Turismo cultural de primer nivel. Conexión AVE con Madrid
Granada	~100 km	~1h 20min	Aeropuerto internacional. Alhambra como polo de atracción turística mundial
Jaén	~100 km	~1h 15min	Capital del AOVE español. Turismo olivarero en expansión

Esta posición geográfica central convierte a Rute en destino accesible desde cuatro aeropuertos internacionales sin necesidad de más de 1h15min de trayecto. Para el turista europeo o latinoamericano que llega a Málaga o Granada, la casona está a menos de 90 minutos.

4. CONTEXTO TURÍSTICO: LA SUBBÉTICA CORDOBESA

Un destino en transformación acelerada

La Subbética Cordobesa ha experimentado en los últimos cinco años una transformación notable como destino turístico. La Mancomunidad de los 14 municipios que la integran ha recibido el Premio Andalucía de Turismo 2024 en la categoría de Destino Turístico, y ha sido seleccionada finalista en la categoría de 'Destino Rural de España' por la revista National Geographic.

La comarca participa en FITUR desde 2025 con stand propio junto al resto de Geoparques de España — un salto cualitativo en su proyección nacional e internacional que tiene impacto directo en la demanda turística a medio plazo.

Datos clave del turismo en la comarca y la provincia

Indicador	Dato	Fuente
Visitantes registrados Subbética 2023	135.723 visitantes en oficinas de turismo de la comarca	Mancomunidad Subbética
Ocupación rural Córdoba (puentes 2025)	66% — por encima de la media andaluza (60%)	Consejería de Turismo Junta de Andalucía
Establecimientos rurales en Córdoba	938 establecimientos (+50% en 4 años)	Junta de Andalucía 2024
ADR turismo rural Andalucía 2025	205,91 € (+11,3% respecto a 2024)	Avvapro / INE 2025
Subida precios alojamiento rural Andalucía	+24% en 2025 — mayor subida de toda España	INE 2025
RevPAR turismo rural Andalucía 2025	~98 € (+26,1% interanual)	Avvapro / INE 2025
Rute — Municipio Turístico	Primero declarado en la provincia de Córdoba (2020)	Junta de Andalucía
Subbética — Geoparque Mundial UNESCO	Reconocimiento internacional de máximo nivel	UNESCO

Perfil del visitante de la Subbética

Según datos del Observatorio Turístico de la Mancomunidad de la Subbética, el 87,6% del turismo es nacional, procedente principalmente de Andalucía (Córdoba, Málaga y Sevilla), seguido de Madrid (7,9%) y Cataluña (4,1%). El turismo extranjero representa el 12,4%, con Francia, Reino Unido y Alemania como principales mercados emisores.

El dato más relevante para el modelo hotelero: el 69% de los visitantes realiza excursiones sin pernoctación. Esto evidencia que la demanda de alojamiento de calidad en la comarca está muy por debajo de la demanda real de visitas — hay un déficit estructural de oferta hotelera de nivel que la Casona puede cubrir como establecimiento pionero.

Rute: capital del turismo gastronómico de la Subbética

- Declarado Municipio Turístico — primero de la provincia de Córdoba (2020)
- Fiestas del Anís y los Licores — declaradas de Interés Turístico de Andalucía
- 5 museos gastronómicos temáticos — Anís, Jamón, Azúcar, Chacina, Turrón y Mazapán

- Integrado en el Geoparque Mundial de la UNESCO de las Sierras Subbéticas
- Vía Verde del Aceite — ruta ciclista y senderista de referencia en la comarca
- Embalse de Iznájar a escasos kilómetros — turismo náutico y playa interior
- Sin oferta hotelera de categoría — la casona sería el primer hotel de referencia del municipio

La ausencia de hotel en Rute no es una debilidad del destino — es una oportunidad de mercado. La demanda existe (135.000 visitantes anuales en la comarca, 69% sin pernoctación) pero no hay oferta que la capture. El primero en llegar con un producto de calidad captura esa demanda reprimida sin competencia directa.

Nuevos productos turísticos en desarrollo — Subbética 2025

La comarca está desarrollando activamente nuevos productos que ampliarán su atractivo y la temporada turística en los próximos años:

- Certificación Destino Turístico Starlight — posiciona la Subbética para la observación de estrellas gracias a la pureza de sus cielos. Turismo astronómico de nicho de alto valor.
- Proyecto 'Amigo de las Aves' — observación de aves, conecta con la biodiversidad del Parque Natural.
- Mejoras en oleoturismo — rutas con visita a olivos milenarios, recolección y degustaciones de AOVE premium.
- Adhesión a la Carta Europea de Turismo Sostenible (CETS) Fase II completada en 2024 — reconocimiento europeo de sostenibilidad.

5. CONTEXTO DE MERCADO HOTELERO 2025

El sector hotelero en España — máximos históricos

El mercado hotelero español cerró 2025 con indicadores récord. La inversión hotelera alcanzó 1.756 M€ en el primer semestre de 2025 (+7% respecto a 2024), consolidando a España como principal destino para inversión hotelera en Europa con el 21% del total. Se prevé que el año completo cierre en ~3.500 M€.

Indicador	3★	4★	5★
ADR Tarifa Media Diaria 2025	—	131,6 €	—
RevPAR 2025	74,7 €	101,5 €	201,3 €
Ocupación media España 2025	—	67,6%	—
Crecimiento ADR interanual	—	+4,6%	—
Pipeline hoteles 4★ España 2026	—	196 proyectos	144 proyectos

Hoteles boutique rurales de referencia en Andalucía

Referencia de mercado	Precio noche orientativo
Hoteles boutique rurales de referencia en Andalucía (The Hotel Guru 2025)	197 - 374 €
Hoteles 4★ Andalucía fin de semana (Booking.com)	119 - 308 USD
ADR medio turismo rural Andalucía 2025 (Avvapro/INE)	205,91 €
Precio objetivo modelo Casona de Rute	150 - 280 €/noche

6. MODELO DE NEGOCIO EN DOS FASES

Fase 1 — Hotel boutique 4★ (casa principal)

La Fase 1 reconvierte la casa principal en un hotel boutique entre 6 y 10 habitaciones — o más, según el proyecto arquitectónico definitivo — respetando íntegramente el patrimonio. La intervención prioritaria es la instalación de baños en suite y la actualización de instalaciones. Las zonas nobles de planta baja — el patio con lucernario, el salón con chimenea, el comedor señorial — se mantienen como zonas comunes de alto valor diferencial.

Tipo de habitación	Planta	Precio noche base	Precio temporada alta
Habitación Doble Clásica	Primera	140 - 170 €	200 - 240 €
Habitación Superior	Primera	170 - 210 €	240 - 290 €
Suite Patio (joya del hotel)	Primera — vistas lucernario	240 - 300 €	320 - 400 €
Precio medio ponderado		180 € (base) / 155 € (conservador)	

Fase 2 — La Almazara: spa, restaurante y eventos

Espacio	Superficie	Concepto	Fuente de ingresos
Planta Baja	~350 m²	Restaurante gastronómico de autor basado en producto local	Comidas, cenas, menús degustación, maridajes AOVE
Planta Alta — Oleo Spa	~250 m²	Spa temático con aceite de oliva de las Subbéticas	Circuito spa, tratamientos, day use externo

Patio / Acceso	~100 m²	Espacio de celebraciones y eventos	Bodas íntimas, retiros, eventos corporativos
-----------------------	---------	------------------------------------	--

El concepto de Oleo Spa con aceite de oliva de las Subbéticas es una identidad de marca territorial irreplicable. Las Subbéticas es la zona AOVE más premiada de España. Este posicionamiento conecta el hotel con el producto estrella de la región y crea una narrativa que ningún competidor puede copiar — especialmente relevante para turistas latinoamericanos que buscan autenticidad andaluza de primer nivel.

7. PROYECCIÓN FINANCIERA

7.1 — Ingresos por alojamiento

Escenario	Habitaciones	Precio medio	Ocupación	Ingresos hab.	Total (+15%)
Conservador	6 hab.	155 €	50%	170.025 €	~195.500 €
Base	8 hab.	180 €	58%	304.416 €	~350.000 €
Ampliado	10 hab.	180 €	58%	380.520 €	~437.600 €
Ambicioso	12 hab.	200 €	65%	569.400 €	~655.000 €

7.2 — Ingresos de la Almazara (Fase 2)

Fuente	Supuesto de cálculo	Ingresos anuales
Restaurante gastronómico	40 cubiertos · 2 servicios/día · 110 días/año · ticket medio 45 €	396.000 €
Oleo Spa	12 clientes/día · 180 días/año · ticket medio 75 €	162.000 €
Eventos y celebraciones	20 eventos/año · precio medio 5.500 €	110.000 €
TOTAL ALMAZARA — Escenario base		~668.000 €
TOTAL ALMAZARA — Escenario conservador		~380.000 €

7.3 — EBITDA y rentabilidad

Escenario	Ingresos totales	Costes estimados	EBITDA
Solo hotel 8 hab. conservador	~280.000 €	~130.000 €	~150.000 €

Solo hotel 8 hab. base	~350.000 €	~130.000 €	~220.000 €
Solo hotel 12 hab. ampliado	~655.000 €	~190.000 €	~465.000 €
Conjunto hotel + almazara base	~1.018.000 €	~500.000 €	~518.000 €
Conjunto hotel + almazara ambicioso	~1.323.000 €	~580.000 €	~743.000 €

8. INVERSIÓN TOTAL NECESARIA

Concepto	Mínimo	Máximo	Notas
ADQUISICIÓN DEL CONJUNTO	650.000 €	650.000 €	Precio fijo — las 3 fincas juntas
FASE 1 — CASA PRINCIPAL			
Reforma, baños en suite e instalaciones	380.000 €	560.000 €	Según número final de habitaciones
Equipamiento y mobiliario 4★	80.000 €	150.000 €	8.000-13.000 € por habitación
Zonas comunes, jardín y piscina	40.000 €	70.000 €	Adecuación hotelera del exterior
Proyecto técnico, licencias, honorarios	35.000 €	55.000 €	Incluye técnico especialista en patrimonio
Subtotal Fase 1	535.000 €	835.000 €	Variable según nº habitaciones
FASE 2 — ALMAZARA			
Rehabilitación estructural completa	320.000 €	480.000 €	Reforma integral — estado semi-ruinoso
Instalaciones spa y circuito hídrico	110.000 €	170.000 €	
Restaurante y cocina profesional	90.000 €	140.000 €	
Sala de eventos y equipamiento	50.000 €	80.000 €	
Proyecto técnico y licencias Fase 2	35.000 €	55.000 €	
Subtotal Fase 2	605.000 €	925.000 €	

Contingencias (10%)	114.000 €	174.000 €	Obligatorio en patrimonio protegido
INVERSIÓN TOTAL FASE 1 + ADQUISICIÓN	1.299.000 €	1.659.000 €	Hotel sin almazara
INVERSIÓN TOTAL FASE 1 + 2 + ADQUISICIÓN	1.904.000 €	2.594.000 €	Conjunto completo

9. CUADRO RESUMEN — RENTABILIDAD Y PAYBACK

Modelo	Inversión total	EBITDA anual base	Rentabilidad bruta	Payback estimado
Solo hotel 8 hab. conservador	~1.469.000 €	~150.000 €	10,2%	~9,8 años
Solo hotel 8 hab. base	~1.469.000 €	~220.000 €	15%	~6,7 años
Solo hotel 12 hab. ampliado	~1.800.000 €	~465.000 €	25,8%	~3,9 años
Conjunto base (hotel + almazara)	~2.234.000 €	~518.000 €	23,2%	~4,3 años
Conjunto ambicioso ✓	~2.594.000 €	~743.000 €	28,6%	~3,5 años

* Payback calculado sobre EBITDA antes de amortizaciones e impuestos. El modelo de 12 habitaciones ampliadas mejora sustancialmente la rentabilidad sin incrementar proporcionalmente los costes fijos.

10. VENTAJAS COMPETITIVAS

- **Unicidad patrimonial absoluta: inmueble protegido de 1923, irrepetible. Ningún competidor puede construir algo equivalente.**
- Precio de adquisición muy por debajo del valor de reposición: 650.000€ por 1.492 m² construidos + 3.500 m² de terreno. El coste de construcción equivalente de nueva planta supera los 2 millones de euros.
- Primer hotel de referencia en Rute: 135.000 visitantes anuales en la comarca, el 69% sin pernoctación. Déficit estructural de oferta hotelera de calidad que este establecimiento puede cubrir sin competencia directa.
- Narrativa gastronómica territorial irrepetible: conexión con el AOVE de las Subbéticas, el año centenario y la tradición dulcera de Rute — una historia de producto que los mejores hoteles boutique del mundo pagan millones por construir artificialmente.

- La almazara como activo de escala exclusivo: 700 m² adicionales con acceso independiente que multiplican el modelo sin interferir con el hotel. Muy pocos establecimientos boutique rurales en España tienen esta capacidad de desarrollo.
- Subbética — Premio Andalucía de Turismo 2024: reconocimiento institucional de máximo nivel que impulsa la demanda a medio plazo.
- Mercado en tendencia alcista consolidada: +24% en precios rurales Andalucía 2025 según INE. Tendencia estructural respaldada por datos oficiales.
- Equidistancia estratégica: menos de 100 km de cuatro capitales andaluzas y tres aeropuertos internacionales.

11. RIESGOS Y MITIGANTES

Riesgo	Nivel	Mitigante
Sobrecostes en reforma (patrimonio protegido)	Medio-Alto	Contingencia del 10% presupuestada. Informe técnico previo. Licitación con empresas especializadas en patrimonio.
Número final de habitaciones inferior al esperado	Medio	El modelo es rentable desde 6 habitaciones. Suite Patio y precio premium compensan el volumen reducido.
Gestión hotelera sin experiencia previa del inversor	Medio	Contratar director hotelero con experiencia en boutique rural, o ceder la gestión a un operador especializado.
Estacionalidad — verano caluroso en interior	Alto	Posicionamiento en temporadas intermedias: Semana Santa, otoño, Navidad y puentes. Eventos y bodas activan los meses de menor ocupación.
Fase 2 subestimada en complejidad	Alto	La almazara requiere reforma integral. Acometerla solo tras validar Fase 1 y con proyecto técnico detallado previo.
Dependencia de OTAs	Medio	Desarrollar canal directo desde el inicio. El posicionamiento experiencial y patrimonial favorece la reserva directa.

12. ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN

Año 0-1: Adquisición y proyecto

- Due diligence técnica del inmueble: informe estructural, arqueológico y de instalaciones
- Proyecto arquitectónico de rehabilitación hotelera — especialista en patrimonio protegido
- Definición del número final de habitaciones según mandato del inversor
- Obtención de licencias municipales
- Construcción de marca y presencia digital antes de la apertura

Año 1-2: Obra y apertura Fase 1

- Reforma de la casa principal — duración estimada 12-18 meses
- Apertura del hotel con la configuración de habitaciones definida
- Objetivo a 12 meses: puntuación 9,0+ en Booking.com y Google Reviews

Año 3-4: Fase 2 — Almazara

- Con caja generada y modelo validado, inicio de la reforma integral de la almazara
- Apertura del restaurante gastronómico y el Oleo Spa
- Posicionamiento activo en el mercado de bodas y eventos de alto valor

13. CONCLUSIÓN

La Casona Andaluza de Rute es, a 650.000 euros, una de las oportunidades de inversión hotelera más singulares disponibles hoy en Andalucía interior. Reúne tres cualidades que raramente coinciden en un solo activo: precio de adquisición muy por debajo del valor de reposición, unicidad patrimonial irrepetible, y capacidad de escala a través de la almazara.

El entorno socioeconómico y turístico de Rute y la Subbética añade un argumento adicional que pocos activos hoteleros pueden ofrecer: una narrativa gastronómica territorial auténtica — el AOVE, el año centenario, los dulces con siglos de historia — que es exactamente lo que busca el turismo experiencial de alto valor, nacional e internacional.

El mercado acompaña con solidez: +24% en precios del turismo rural andaluz en 2025 según el INE, 135.000 visitantes anuales en la comarca con el 69% sin pernoctación, y la Subbética reconocida como Destino de Excelencia Turística 2024. La tendencia es estructural, no coyuntural.

650.000 € Precio de adquisición	~2,2 M€ Inversión total (Fase 1+2)	~518.000 € EBITDA anual base	~23-29% Rentabilidad sobre inversión
---	--	--	--

EDUARDO CORELL

Vende, Compra, Vive Madrid · Consultor Inmobiliario Independiente

Fuentes: INE, Christie & Co España 2025, Hosteltur, Avvapro, Mancomunidad Subbética, Junta de Andalucía, EY Hotel Pipeline, The Hotel Guru, Booking.com — Mayo 2026