

## INFORME SOBRE VALORACION "Balneario de Panticosa".

Debido a ser un conjunto muy específico por su enclave y demás circunstancias y ser a su vez parte de los terrenos que lo componen una concesión, es difícil dar una valoración al mismo - más exacta y detallada, pero basándonos en los diferentes precios de solares del entorno turístico, hemos establecido las cifras que posteriormente se indicarán en sus diversos planteamientos.

Los datos técnicos del Balneario de acuerdo con el Plan de Ordenación Urbana, son los siguientes:

- Terreno de zonas verdes y entorno	250.000 m <sup>2</sup> .
- Terreno de viales y aparcamientos	38.000 m <sup>2</sup> .
- Terreno de accesos.	3.600 m <sup>2</sup> .
- Terreno de ocupación edificable - en planta.	18.436 m <sup>2</sup> .
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL..	310.036 m <sup>2</sup> .
=====	

El volumen edificable es de 202.000 m<sup>3</sup> equivalente a 73.618 m<sup>2</sup>. teniendo en cuenta que 3.700 m<sup>3</sup>. corresponden a zona de edificación religiosa.

Con estas premisas consideramos:

- 1ª.- Si el Balneario fuera a destinarse como estación de esquí con todos los servicios inherentes, la valoración de los terrenos sin considerar la edificación existente, sería - según nuestro criterio de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESETAS.
- 2ª.- En el supuesto de que fuera terreno susceptible de parcelar lo valoramos en DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESETAS, por la ocupación del lago aunque sería un servicio a la Comunidad.
- 3ª.- Valorándolo de acuerdo con los terrenos turísticos del entorno, la cifra máxima que podría conseguirse sería de - CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESETAS.

Las diferentes hipótesis de construcción a realizar en el Balneario, serían las siguientes:

Debido a que en general los terrenos que se destinan a cultivos y...

Las datos técnicos del municipio de acuerdo con el plan de...

320.000 m <sup>2</sup>	- Terreno de zona verde y urbano
28.000 m <sup>2</sup>	- Terreno de vias y aparcamientos
2.000 m <sup>2</sup>	- Terreno de servicios
24.416 m <sup>2</sup>	- Terreno de superficie edificable en zona...
<b>374.416 m<sup>2</sup></b>	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>

El terreno edificable es de 24.416 m<sup>2</sup>, equivalente a 11,416 %...

Con estas nuevas consideraciones:

1.- El terreno libre a construir con destino de zona...

2.- En el supuesto de que para tener suficiente superficie...

3.- Valoración de terrenos... en función del tipo de...

Las diferencias respecto al municipio de referencia se detallan en el...

HIPOTESIS 1 -Demolición total, nueva edificación-

- Demolición de 202.000,- m3. de edificación, a 250 Ptas/m3. ....	50.500.000,00 Ptas.
(incluido transporte, etc.)	
- Edificación de los mismos 202.000 m3., aproximadamente 73.500 m2. edificables tipo de edificación media-buena, con modernización de infraestructura, a 30.000,- Ptas/m2. ....	2.205.000.000,00 Ptas.
TOTAL .....	2.255.500.000,00 Ptas.

HIPOTESIS 2 -Demolición total excepto Hotel Emjadores, nueva edificación. Terminación Hotel Embajadores-

- Demolición de 185.000,- m3. de edificación, a 250 Ptas/m3. ....	46.250.000,00 Ptas.
- Edificación de los mismos 185.000 m3., aproximadamente 67.300 m2. a 30.000,00 Ptas/m2. ....	2.019.000.000,00 Ptas.
- Terminación Hotel Embajadores .....	120.000.000,00 Ptas.
TOTAL .....	2.185.000.000,00 Ptas.

HIPOTESIS 3 -Restauración total, excepto Hotel Embajadores. - Terminación Hotel Embajadores-

- Restauración de 185.000 m3., aproximadamente 67.300 m2. a 30.000 Ptas/m2. .	2.019.000.000,00 Ptas.
- Terminación Hotel Embajadores .....	120.000.000,00 Ptas.
TOTAL .....	2.139.000.000,00 Ptas.

Madrid, 18 de Abril de 1.979.

DEPARTAMENTO COMERCIAL.  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA.  
ARQORPA.



## BALNEARIO DE PANTICOSA

### INSTALACIONES HOTELERAS .-

#### GRAN HOTEL (tres estrellas)

- habitaciones	72
- plazas	103

#### HOTEL RESIDENCIA-MEDIODIA (tres estrellas)

- habitaciones	52
- plazas	92

#### HOTEL CONTINENTAL (una estrella)

- habitaciones	131
- plazas	190

#### HOTEL RESIDENCIA VICTORIA (una estrella)

- habitaciones	14
- plazas	20

#### HOTEL RESIDENCIA EMBAJADORES-SALON (cuatro estrellas)

- habitaciones	100
- plazas	190

Este hotel se está reformando en la actualidad.

### RESTAURANTES .-

GRAN HOTEL	Carta y menú del día
CONTINENTAL	Menú del día
CASINO	Platos combinados.

INSTALACIONES HOTELERAS

GRAN HOTEL (tres estrellas)

- habitaciones 75  
- plazas 103

HOTEL RESIDENCIA MEDITERRANEA (tres estrellas)

- habitaciones 35  
- plazas 52

HOTEL CONTINENTAL (una estrella)

- habitaciones 131  
- plazas 190

HOTEL RESIDENCIA VICTORIA (una estrella)

- habitaciones 14  
- plazas 20

HOTEL RESIDENCIA EMBAJADORES-SALÓN (cuatro estrellas)

- habitaciones 100  
- plazas 130

Este hotel se está reformando en la actualidad.

RESTAURANTES

GRAN HOTEL  
CONTINENTAL  
CASINO

Comida y menú del día  
Menú del día  
Platos combinados

## CASINO

Es un amplio edificio destinado a atender los servicios generales y recreativos del Balneario.

En él se encuentran las siguientes instalaciones:

- Restaurante
- Cafetería - Bar
- Salón de actos
- Zona de juegos
- Salas de reuniones
- Almacén de materiales y lencería (sótano)
- En la planta superior viviendas para empleados
- Dos viviendas para alquilar, de 200 m<sup>2</sup> cada una.

## VILLAS

Dentro del recinto hay 15 villas y 5 locales comerciales que se alquilan por temporada.

Los comercios cubren los siguientes servicios de:

- Estanco
- Librería - Papelería
- Fotografía
- Bar y Cafetería
- Comestibles
- Peluquerías
- Zapatería.

## HIDROTERAPIA

1.- Manantial de Tiberio. 51º C.

Aguas sulfuradas, radioactivas e hipertermales. Se utilizan para tratar los reumatismos, neuralgias, ciática, afecciones dermatológicas y obesidad.

2.- Manantial Sulfuroso. 32,5º C.

Llamado también "Fuente de la Belleza" por sus beneficiosos efectos sobre la piel

- acné, psoriasis, exzemas crónicas, etc.

Es un edificio diseñado a atender los servicios generales y recreativos del balneario.

En él se encuentran las siguientes instalaciones:

- Restaurantes
- Cafetería - Bar
- Salón de actos
- Zona de juegos
- Salas de reuniones
- Almacén de materiales y herramientas (almacén)
- En la planta superior viviendas para empleados
- Dos viviendas para alquiler, de 300 m<sup>2</sup> cada una.

VILLAS

Dentro del recinto hay 12 villas y 3 locales comerciales que se

abren por temporadas.

Los comercios cubren los siguientes servicios:

- Estanco
- Librería - Papelería
- Fotografía
- Bar y Cafetería
- Comestibles
- Peluquería
- Zapatería

HIDROTERAPIA

1.- Monumento de Tiberio. 31º C.

Agua sulfurada, radiaactiva e hipertérmica. Se utilizan para tratar los reumatismos, neuralgias, cistitis, afecciones dermatológicas y obesidad.

2.- Monumento Sulpicio. 32,5º C.

Tomado también "Fuente de la Belleza" por sus beneficios efectos sobre la piel - eccema, psoriasis, exemas crónicas, etc.

3.- Manantial de La Laguna. 25º C.

Se utiliza en bebida y es de efectos laxantes.

4.- Manantial de agua Azoadá. 26º C.

También llamado "del Hígado" por sus efectos beneficiosos en cualquier género de afecciones hepáticas o biliares.

Se utiliza en bebida.

5.- Manantial de los Herpes. 26º C.

Se utiliza preferentemente para el tratamiento de las enfermedades de las vías respiratorias.

6.- Manantial de San Agustín. 28º C.

Aguas preferentemente digestivas. Se ha iniciado su embotellamiento y posterior comercialización con el nombre de "Agua del Balneario de Panticosa".

Pocos balnearios en el mundo disponen de una gama tan amplia de aguas termales en un entorno tan reducido y tan importantes cada una en su género.

#### INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

- Lago de 5 Has. para la práctica de la pesca de la trucha, natación y remo.
- Pistas de tenis.
- Frontón.
- Pista de patinaje
- Piscina infantil
- Campo de fútbol, etc.

Todo este conjunto pertenece en su totalidad a la empresa AGUAS DE PANTICOSA, S.A., que viene explotándolo de forma ininterrumpida desde el año 1.899, fecha a partir de la cual se han realizado las principales obras de construcción y reforma.

LA ESTACION DE ESQUI DE PANTICOSA está situada a 8 km. de distancia del Balneario, con las siguientes características :

- Cota mínima 1.165 m.
- Cota máxima 1.865 m.
- Zona de nieve : 5 kilómetros cuadrados.
- 3 telesillas, 4 telesquis y 1 tele-baby.

Situado en la provincia de Huesca, en pleno Pirineo a 1.636 metros sobre el nivel del mar. En él destacan los interesantes aspectos que son, la belleza singular de su paisaje y las propiedades terapéuticas de sus aguas y de su clima, que han sido de los principales motivos de que en su día, fueran declarados CENTRO DE INTERÉS TURÍSTICO NACIONAL.

En el emplazamiento entre montañas, donde se dan condiciones ideales para el desarrollo de las actividades al aire libre, se encuentran, especialmente bien adaptados para las aguas de este tipo de aguas y aguas minerales y para las personas afectadas por un trastorno reumático.

Las instalaciones de aguas minerales y oligominerales permiten el tratamiento, con resultados excelentes, de diversas enfermedades y la prevención de ellas.

Las aguas sulfúreas son especialmente adecuadas para el tratamiento del reumatismo y de las enfermedades de la piel, la obesidad y algunas enfermedades nerviosas. Las propiedades fueron conocidas desde la más remota antigüedad, trayendo a numerosas enfermos, incluso cuando el acceso era muy difícil.

Las aguas oligominerales se aplican con magníficos resultados, para enfermedades del árbol respiratorio y con gran eficacia para tratar enfermedades renales y hepáticas. Por ser una excelente agua de mesa, se procedió en primer lugar al embalsamamiento y posterior conservación de la fuente de San Agustín.

Las posibilidades de pintoresco espectáculo son grandes desde su privilegiada posición. Podemos citar entre otros la vista al Parque Nacional de Ordesa, a Jaca, San Juan de la Peña, Fomigol, Lecha y Añón, Lourdes, Pau, Bagnères de Bigorre, Gavarnier, etc. etc.

Dentro del recinto del balneario puede practicarse la pesca de la trucha en un lago glacial, tenis, natación, tenis, fútbol, patinaje y otros deportes, y en sus proximidades el termalismo.

Por su virtud, el balneario es el recomendable para las personas con enfermedades y para aquellas que sufren procesos de tipo tuberculoso.

LA ESTACION DE ESQUI DE FORMIGAL está a 16 km. de distancia del Balneario, con las siguientes características :

- Cota mínima 1.500 m.
- Cota máxima 2.350 m.
- Zona de nieve 33 kilómetros cuadrados .
- 1 telecabina, 5 telesillas, 11 telesquis y 3 tele-baby.

Los VOLUMENES edificados de acuerdo con su Plan de Ordenación Urbana se reparten de la siguiente forma :

En hoteles	78.645 m <sup>3</sup>
En viviendas, chalets y villas	68.442 "
En edificios administrativos	682 "
En edificios de servicios generales	18.632 "
En edificios religiosos (Iglesia)	3.705 "
En edificios recreativos y culturales	21.522 "
En alojamientos del personal	4.622 "

En el año 1.965 fué declarado CENTRO DE INTERES TURISTICO

NACIONAL.

SITUACION :

- Pau 94 km.
- Huesca 97 km.
- Lourdes 110 km.
- Pamplona 162 km.
- Zaragoza 169 km.
- San Sebastián 250 km.
- Barcelona 408 km.
- Madrid 490 km.

COMUNICACIONES

Por carretera, con las distancias del apartado anterior.

Por ferrocarril hasta Sabiñánigo (a 40 km. del Balneario) donde se enlaza con un servicio de autocar.

Por avión hasta los aeropuertos de Pamplona y Zaragoza.

For avións hata os aeroportos de Pamplona y Sarriena.

As autocar.

For (avións) hata Sarriena (a 40 km. dal Estación) donde se ofrece con un servicio

for conxecto, con los distritos del distrito exterior.

COMUNICACIONES

- Madrid 430 km.
- Barcelona 408 km.
- San Sebastián 350 km.
- Zorogoa 309 km.
- Pamplona 163 km.
- Lourdes 110 km.
- Huesca 97 km.
- Pau 94 km.

SITUACION:

NACIONAL

En el año 1.962 fue declarado CENTRO DE INTERES TURISTICO

En edificios del personal	4.432 "
En edificios recreativos y culturales	21.232 "
En edificios religiosos (Iglesias)	3.702 "
En edificios de servicios generales	18.432 "
En edificios administrativos	622 "
En viviendas, hoteles y villas	68.442 "
En hoteles	78.842 m <sup>2</sup>

Unión se reparten de la siguiente forma:

Los VOLUNTARIOS edilicios de acuerdo con su Plan de Ordenación

- 1 telescopio, 2 telefones, 11 teléfonos y 3 tele-duplex.

- Zona de nieve 33 kilómetros cuadrados.

- Cota máxima 2.330 m.

- Cota mínima 1.500 m.

Las siguientes características:

LA ESTACION DE ESQUI DE FORMIGAL está a 16 km. de distancia del balneario, con

## EL BALNEARIO DE PANTICOSÁ

Situado en la provincia de Huesca, en pleno Pirineo a 1.636 metros sobre el nivel del mar. En él destacan dos facetas muy características que son, la belleza inigualable de su paisaje y las propiedades terapéuticas de sus aguas y de su clima, que han sido los principales motivos de que en su día, fuera declarado **CENTRO DE INTERÉS TURÍSTICO NACIONAL**.

Su emplazamiento entre montañas, dentro de un circo perfecto, abierto únicamente hacia el sur, le confiere un clima de altura suave y vigorizante, especialmente beneficioso para los niños que viven el resto del año en zonas más bajas y para las personas afectadas por un agotamiento intelectual.

Los distintos manantiales de aguas sulfurosas y oligometálicas permiten el tratamiento, con resultados asombrosos, de diversas enfermedades y la prevención de otras.

Las aguas sulfurosas son apropiadas para el tratamiento del reumatismo y dolencias similares, las enfermedades de la piel, la obesidad y algunas afecciones nerviosas. Sus propiedades fueron conocidas desde la más remota antigüedad, atrayendo a numerosas enfermos, incluso cuando el acceso era muy difícil.

Las aguas oligometálicas se aplican con magníficos resultados, para enfermedades del árbol respiratorio y con gran eficacia para tratar afecciones renales y hepáticas. Por ser una excelente agua de mesa, se procederá en breve, al embotellamiento y posterior comercialización de la fuente de San Agustín.

Las posibilidades de pintorescas excursiones son grandes desde su privilegiada posición. Podemos citar entre otras la visita al Parque Nacional de Ordesa, a Jaca, San Juan de la Peña, Formigal, Hecho y Ansó, Lourdes, Pau, Bagnères de Bigorre, Gavarnier etc. etc.

Dentro del recinto del Balneario puede practicarse la pesca de la trucha en un lago glaciar, tenis, natación, remo, frontón, patinaje y otros varios deportes, y en sus proximidades el montañismo.

Por su altitud, el Balneario no es recomendable para los enfermos cardíacos y para aquellos que sufren procesos de tipo tuberculoso.

INSTALACIONES HOTELERAS

GRAN HOTEL (tres estrellas)

- habitaciones 32  
- plazas 103

HOTEL RESIDENCIA VIRIDIA (tres estrellas)

- habitaciones 32  
- plazas 92

HOTEL CONTINENTAL (tres estrellas)

- habitaciones 131  
- plazas 190

HOTEL RESIDENCIA VICTORIA (tres estrellas)

- habitaciones 34  
- plazas 39

HOTEL RESIDENCIA EMALADORES-SALON (cuatro estrellas)

- habitaciones 100  
- plazas 190

Este hotel se autorizó en la actualidad.

RESTAURANTES

GRAN HOTEL  
CONTINENTAL  
CASINO  
Café y menú del día  
Menú del día  
Platos copiosos



## BALNEARIO DE PANTICOSA

### INSTALACIONES HOTELERAS .-

#### GRAN HOTEL (tres estrellas)

- habitaciones	72
- plazas	103

#### HOTEL RESIDENCIA MEDIODIA (tres estrellas)

- habitaciones	52
- plazas	92

#### HOTEL CONTINENTAL (una estrella)

- habitaciones	131
- plazas	190

#### HOTEL RESIDENCIA VICTORIA (una estrella)

- habitaciones	14
- plazas	20

#### HOTEL RESIDENCIA EMBAJADORES-SALON (cuatro estrellas)

- habitaciones	100
- plazas	190

Este hotel se está reformando en la actualidad.

### RESTAURANTES .-

GRAN HOTEL	Carta y menú del día
CONTINENTAL	Menú del día
CASINO	Platos combinados.

En un amplio verticilo dentro o cercano a donde los estándares generales  
recomiendan del 80%.

En él se encuentran las siguientes instalaciones:

- Estaciones
- Calentador - Gas
- Zona de agua
- Zona de juegos
- Zona de recreo
- Atención de materiales y fardos (dormir)
- En la planta superior viviendas para agricultores
- Dos viviendas por alquilar, de 300 m<sup>2</sup> cada una.

### VILLAS

Dentro del recinto hay 12 villas y 2 locales comerciales que se

abrirán por temporadas.

Los comercios serán los siguientes:

- Estanco
- Librería - Papetería
- Fotografía
- Bar y Cafetería
- Carnicería
- Peluquería
- Zapatería.

### HIDROTERAPIA

1.- Montaña de Tiberio - 318 C.

Agua sulfurada, radioactiva e hipertérmica. Se utilizan para tratar los reumatismos,  
neurálgias, cistitis, afecciones dermatológicas y oídos.

2.- Montaña de Sulfuro - 32, 38 C.

El agua también "fuente de la salina" por sus propiedades efectivas sobre la piel  
- acné, psoriasis, eczemas crónicos, etc.

Es un amplio edificio destinado a atender los servicios generales y recreativos del Balneario.

En él se encuentran las siguientes instalaciones:

- Restaurante
- Cafetería - Bar
- Salón de actos
- Zona de juegos
- Salas de reuniones
- Almacén de materiales y lencería (sótano)
- En la planta superior viviendas para empleados
- Dos viviendas para alquilar, de 200 m<sup>2</sup> cada una.

## VILLAS

Dentro del recinto hay 15 villas y 5 locales comerciales que se alquilan por temporada.

Los comercios cubren los siguientes servicios de:

- Estanco
- Librería - Papelería
- Fotografía
- Bar y Cafetería
- Comestibles
- Peluquerías
- Zapatería.

## HIDROTERAPIA

### 1.- Manantial de Tiberio. 51° C.

Aguas sulfuradas, radioactivas e hipertermales. Se utilizan para tratar los reumatismos, neurogias, ciática, afecciones dermatológicas y obesidad.

### 2.- Manantial Sulfuroso. 32,5° C.

Llamado también "Fuente de la Belleza" por sus beneficiosos efectos sobre la piel:  
- acné, psoriasis, exzemas crónicos, etc.

En un amplio edificio destinado a atender las viviendas generales y recintos del Distrito.

En él se encuentran los siguientes instalaciones:

- Estaciones
- Colectores - Bar
- Zonas de esterilización
- Zonas de juegos
- Zonas de reuniones
- Almacén de materiales y fenechos (lámparas)
- En la planta superior viviendas para empleados
- Dos viviendas para oficiales, de 200 m<sup>2</sup> cada una.

### VILLAS

Datos del recinto hay 15 villas y 5 locales comerciales que se

abullan por temporadas.

Los comercios tienen los siguientes servicios de:

- Estanco
- Librería - Papelería
- Fotografía
- Bar y Colectores
- Comestibles
- Peluquerías
- Zapatería.

### HIDROTERAPIA

1.- Monotel de Tiberio, 518 C.

Agua sulfurada, radiactiva e hipertérmica. Se utilizan para tratar los reumatismos, neurogias, cisticas, afecciones dermatológicas y óseas.

2.- Monotel Sulfuro, 32, 33 C.

Llamado también "Fuente de la Salud" por sus beneficios efectos sobre la piel - con, psoriasis, exema, eczema, etc.

- Manantial de La Laguna. 25º C.  
Se utiliza en bebida y es de efectos laxantes.
- 4.- Manantial de agua Azoadada. 26º C.  
Tambien llamado "del Hígado" por sus efectos beneficiosos en cualquier género de afecciones hepáticas. o biliares.  
Se utiliza en bebida.
- 5.- Manantial de los Herpes. 26º C.  
Se utiliza preferentemente para el tratamiento de las enfermedades de las vías respiratorias.
- 6.- Manantial de San Agustín. 28º C.  
Aguas preferentemente digestivas. Se ha iniciado su embotellamiento y posterior comercialización con el nombre de "Agua del Balneario de Panticosa".

Pocos balnearios en el mundo disponen de una gama tan amplia de aguas termales en un entorno tan reducido y tan importantes cada una en su género.

#### INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

- Lago de 5 Has. para la práctica de la pesca de la trucha, natación y remo.
- Pistas de tenis.
- Frontón.
- Pista de patinaje
- Piscina infantil
- Campo de futbol, etc.

Todo este conjunto pertenece en su totalidad a la empresa AGUAS DE PANTICOSA, S.A., que viene explotándolo de forma ininterrumpida desde el año 1.899, fecha a partir de la cual se han realizado las principales obras de construcción y reforma.

LA ESTACION DE ESQUI DE PANTICOSA está situada a 8 km. de distancia del Balneario, con las siguientes características :

- Cota mínima 1.165 m.
- Cota máxima 1.865 m.
- Zona de nieve : 5 kilómetros cuadrados.
- 3 telesillas, 4 telesquis y 1 tele-baby.

LA ESTACION DE ESQUEL DE FORMIGAL está a 16 km. de distancia del Belasche, con  
 las siguientes características:  
 - Cota máxima 1.500 m.  
 - Cota mínima 2.320 m.  
 - Zona de nieve 30 kilómetros cuadrados.  
 - 1 telecabina, 2 teleféricos, 11 telefófonos y 3 telefófonos.

Los VOLUMENES edificatorios de acuerdo con el Plan de Ordenación  
 Urbana se reparten de la siguiente forma:

En hoteles	78.843 m <sup>2</sup>
En viviendas, chalets y villas	28.443 "
En edificios administrativos	432 "
En edificios de servicios generales	18.432 "
En edificios religiosos (iglesia)	3.702 "
En edificios recreativos y culturales	27.212 "
En equipamientos del personal	4.822 "

En el año 1.962 fue declarado CENTRO DE INTERES TURISTICO

NACIONAL.

SITUACION:

- Puñ 94 km.
- Huesca 97 km.
- Lerdusa 110 km.
- Fampoum 162 km.
- Zaragoza 169 km.
- San Sebastián 250 km.
- Barcelona 408 km.
- Madrid 490 km.

COMUNICACIONES

Por carretera, con las distancias del oportuno señalar.  
 Por ferrocarril hasta Sobinániga (a 40 km. del Belasche) donde se presta con un servicio  
 de autocar.  
 Por avión hasta los aeropuertos de Fampoum y Zaragoza.