



# SOLUCIONES INVISIBLES PARA LA INDUSTRIA HOTELERA

DESCUBRA CÓMO LAS SOLUCIONES SANITARIAS  
Y DE FONTANERÍA LOGRAN DIFERENCIAR A LA INDUSTRIA  
HOTELERA NACIONAL

## SOSTENIBILIDAD ACCESIBLE

REDUZCA COSTES  
OPERACIONALES CON  
NUEVAS PRÁCTICAS  
ECOLÓGICAS

## EL VALOR DE LA FIABILIDAD

HUÉSPEDES Y  
OPERADORES YA  
PUEDEN DESCANSAR  
POR LA NOCHE

## EL FOCO EUROPEO

DESCUBRA LAS ÚLTIMAS  
TENDENCIAS EN EUROPA



## CONTENIDOS

ENTRE BAMBALINAS	<b>5</b>
ESPACIOS EN EL HOTEL BARCELÓ EMPERÁTRIZ	<b>12</b>
CÓMO EL CONFORT DEFINE SU MARCA DE HOTEL	<b>16</b>
LA INDUSTRIA HOTELERA VISTA DESDE DENTRO	<b>22</b>
¿CÓMO REDUCEN LAS POLÍTICAS SOSTENIBLES LOS COSTES OPERATIVOS EN LA INDUSTRIA HOTELERA?	<b>26</b>
EL FOCO EN EL SECTOR EN ESPAÑA Y EUROPA	<b>34</b>
PRESCRIPTORES EN LA INDUSTRIA HOTELERA	<b>38</b>
SOBRE ALIAXIS	<b>43</b>



## ENTRE BAMBALINAS

# CÓMO HUÉSPEDES Y OPERADORES PUEDEN DISFRUTAR DE UNA NOCHE TRANQUILA

ES LA UNA DE LA MADRUGADA Y SU HUÉSPED ACABA DE LLEGAR TRAS UN VUELO DE BAJO COSTE CON VARIAS ESCALAS, Y EN EL QUE HIZO EL CHECK-IN DE FORMA MECÁNICA Y SE ENFRENTA A UN LARGO DIA DE REUNIONES DESDE PRIMERA HORA DE LA MAÑANA. LO QUE NECESITA, ES UNA BUENA NOCHE DE DESCANSO.

Aunque parezca sorprendente, la experiencia de disfrute de su hotel no se ceñirá únicamente a su servicio de 5 estrellas o a su galardonado restaurante. Estará determinado por algo mucho más básico. Algo más básico, difícilmente perceptible, y que de hecho se encuentra empotrado en las paredes de su habitación.

Imagine cómo un cansado huésped entra en su elegante baño para una ducha rápida antes de retirarse a la cama. Sea testigo de su mirada atónita cuando es saludado por el estruendo del agua cayendo a raudales sobre sus pies mientras el baño se convierte en una piscina. Difícilmente sería la experiencia de un hotel 5 estrellas que él esperaría.

Son estas situaciones las que no sólo no dejan disfrutar de una buena noche a un huésped, si no que tampoco

dejan dormir a los propietarios y operadores de un buen hotel.

Es una estadística sorprendente, pero el 90% de los gastos de un hotel puede atribuirse a costes operativos.

Estos desafortunados incidentes son resultado, mayoritariamente, de la instalación de materiales de baja calidad, e incurrir en presiones indebidas en su presupuesto a la par que transmiten a sus clientes una pobre impresión de su propiedad que hará menos probable su retorno.

Cuando considere sus flujos de ingresos, una de las primeras cosas en las que pensará son las ventas de habitaciones. Las habitaciones, de media, representan el 64% del beneficio generado.

Para garantizar ratios de ocupación óptimos, es

necesario asegurar la eficacia de las habitaciones y cumplir con las expectativas de los usuarios. Traducido a instalaciones, esto significa tuberías sin grietas o excesivamente llenas, ruidosos inodoros, malos olores y, por supuesto, rehabilitaciones costosas que duran más de lo anticipado por roturas en las instalaciones sanitarias. Componentes como azulejos, griferías y soluciones sanitarias son frustrantemente un gran añadido que necesita ser evitado a cualquier precio.

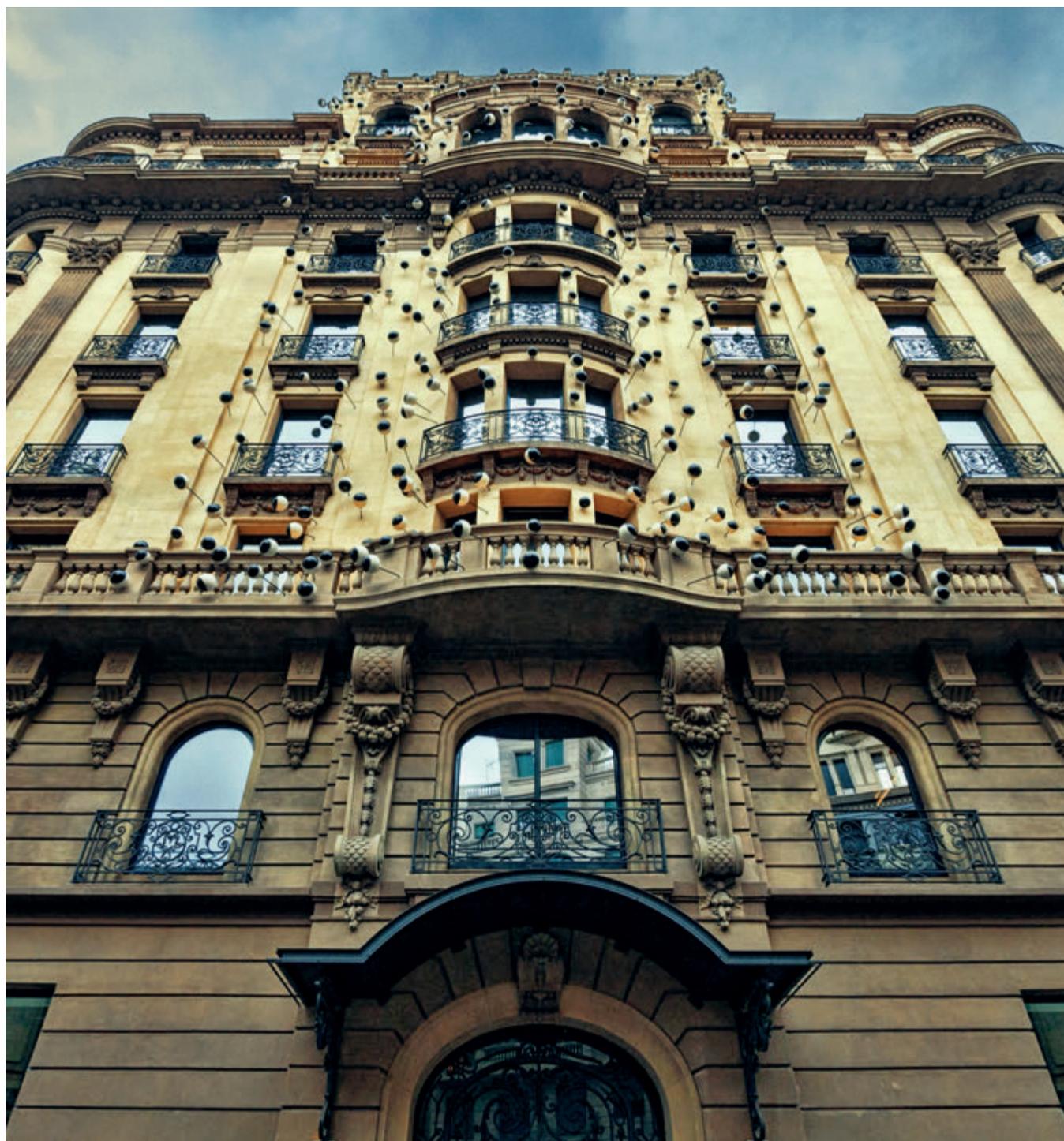
### **SOLUCIONES QUE NO SE VEN NI SE ESCUCHAN.**

Al involucrarse con los elementos invisibles de su hotel, tendrá la oportunidad de controlar un factor de coste importante, el coste operativo de su hotel. Encontrar una compañía fiable con productos de alta calidad es el primer paso de este proceso.

La fiabilidad, durabilidad y riesgos reducidos, son una prioridad en su agenda para asegurar un eficaz retorno de la inversión y una propiedad que funciona con la máxima eficiencia.

Con 16.200 empleados

**Involucrándonos en la parte invisible de nuestro hotel, tendremos la oportunidad de controlar un importante factor en los costes operativos del mismo.**



en todo el mundo, Aliaxis, grupo multinacional al que pertenece Jimten, tiene una vasta gama de productos fabricados en Europa donde podrá encontrar una solución integrada a sus sistemas de fontanería y evacuación. Esta solución lo abarca todo, desde los sistemas de agua fría y caliente sanitaria, y los de evacuación sanitaria y enterrada, hasta cisternas empotradas, mecanismos de descarga, duchas y columnas.

### **PRODUCTOS RECONOCIDOS POR SU FIABILIDAD Y DURABILIDAD.**

Por desgracia, incidentes como fugas de agua causan estragos tanto en la estancia de su huésped como en sus costes operacionales, requiriendo productos de alta calidad. Jimten es su perfecto proveedor de soluciones que cumplen con los más altos estándares de calidad, respaldados por el equipo de técnicos y comerciales que ponemos a su disposición, y por la tranquilidad que otorga nuestro seguro de responsabilidad civil.

Evitar el desagradable episodio descrito con anterioridad puede conseguirse fácilmente

gracias a productos de la más elevada calidad como el PP-R o el CPVC, ambos fabricados en Europa.

Estos productos de alta calidad y sumamente probados, le ofrecen disponer de un sistema a prueba de fugas, bajo coste de mantenimiento, y una mayor sostenibilidad, a la vez que cumplen con todas las normas legislativas y medioambientales.

La combinación de propiedades como la resistencia a la presión interna, flexibilidad, impacto y dilatación, han hecho del PP-R y del CPVC, los materiales de elección para instalaciones seguras, de gran durabilidad y mínimo tiempo en fuera de servicio en caso de realización de operaciones de ampliación gracias a su rápida instalación.

Su gran resistencia, conseguida ya desde una fase temprana de diseño, no se ve afectada por la corrosión cuando se expone a partículas de hierro, por tratarse de productos plásticos. Y los numerosos tests realizados de acuerdo a las normas aplicables, demuestran su impresionante durabilidad a lo largo de todo el ciclo de vida

de la forma más exhaustiva.

Tanto el PP-R como el CPVC, así como otros sistemas plásticos, permiten su fácil reemplazo en los trabajos de rehabilitación, que en la industria hotelera se suelen llevar a cabo de media cada 10 años.

## FOCO EN TUBERÍAS Y ACCESORIOS CPVC/PP-R



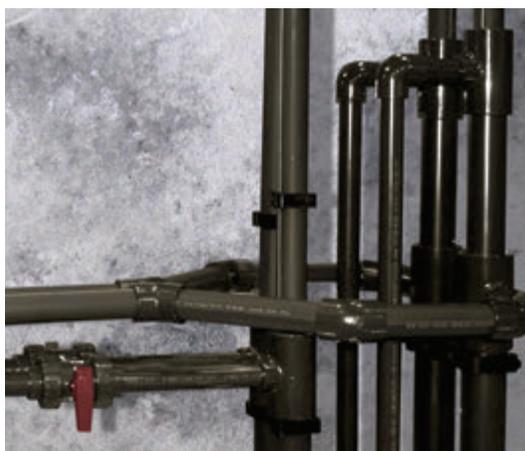
**Producción: Desarrollados y fabricados en Francia y Alemania desde hace más de 25 años**



**Materiales: Policloruro de Vinilo Clorado (CPVC) y Polipropileno random copolimero (PP-R) fabricados con la más avanzada tecnología de moldes y procesos.**



**Certificaciones: ISO9001, ISO14001, ISO15874, DIN8077/8078, DVGW, WRAS, AENOR, CSTB, Bureau Veritas, Germanischer Lloyd, RINA.**



**“Si las instalaciones de fontanería sólo suponen un 1% de los costes totales de construcción de un hotel - ¿por qué no invertir un 0,2% más y construir con un fiable sistema de Jimten?”**



En ambos casos, los movimientos de dilatación de los plásticos, permiten reducir la cantidad de cal que se deposita en el interior de las tuberías, con lo que el diámetro interior de las mismas mantendrá su sección y, con ello, el caudal de agua que llega a los huéspedes se mantendrá constante un mayor tiempo, lo que redundará en un óptimo confort de ducha.

Otras soluciones que aseguran el confort de los clientes de un hotel incluyen productos como la gama dBlue de bajantes insonorizadas que reducen los niveles sonoros al mínimo, a la par que minimizan las molestias por aparición de olores, o la gama de cisternas empotradas que, además de otorgar una importante estética al baño gracias a las soluciones de ahorro de espacio y los elegantes diseños de placas de mando, son higiénicas y muy silenciosas.

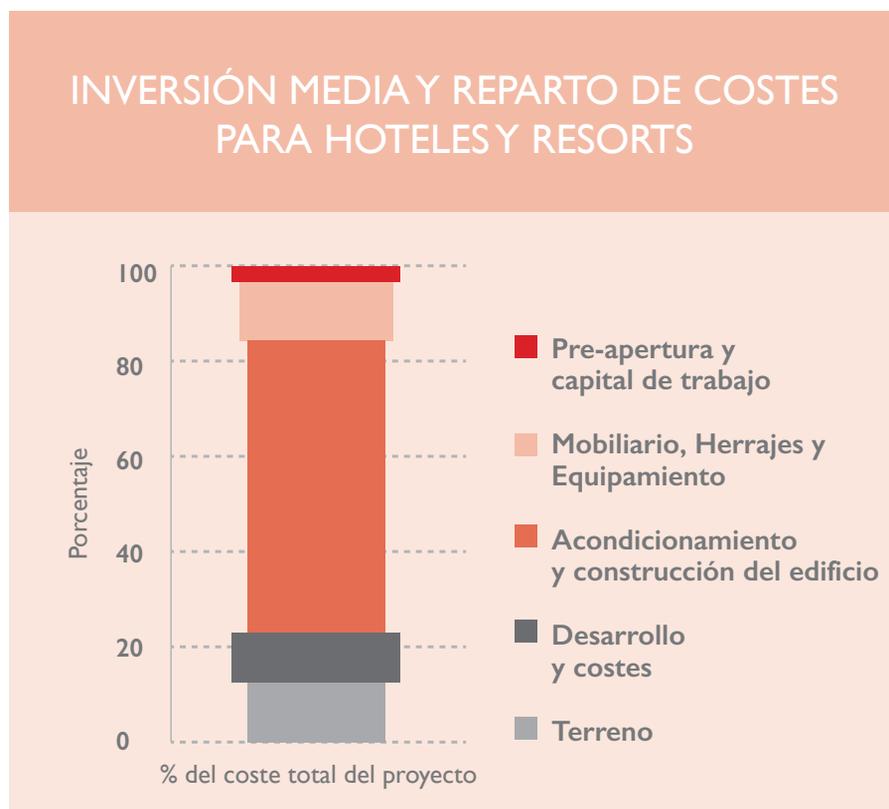
**¿POR QUÉ ESPERAR A QUE OCURRA UN DESASTRE?**

Si se piensa bien, no deberíamos esperar a que ocurra un desastre. Tiene todo

el sentido involucrarse desde el inicio de la construcción de un hotel para invertir en un sistema fiable que reduzca su responsabilidad y riesgo al mínimo. A menudo, el uso de productos de baja calidad en las fases iniciales de la construcción es lo que conduce a incidentes desafortunados como los descritos antes, que podrían afectar en un futuro a los costes operacionales.

Trabajar con el contratista

y el consultor para hacerles entender las distintas opciones de compra y considerar un adecuado equilibrio entre precio vs. riesgo, puede suponer una gran diferencia a largo plazo. La fiabilidad es alta en la agenda cuando se eligen los materiales y son las cosas aparentemente irrelevantes las que supondrán la mayor diferencia. Coja la fontanería por ejemplo. Si sólo un 1% de los costes de construcción se deben a la fontanería, ¿por





**“Se debe considerar el coste completo del ciclo de vida a nivel del edificio, y no sólo los costes iniciales”**

# ¿SABÍAS QUÉ?



El coste medio de construcción de un hotel en España es de **6.850.000€**



El coste medio de construcción de un hotel en Europa es de **10.973.000€**



La Fontanería supone aproximadamente el **1% de este coste**

qué no invertir un 0,2% más con un sistema de Jimten que le ahorrará costosos dolores de cabeza al final?

## LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN SUPONEN ALGO MÁS DEL 50% DE LA INVERSIÓN EN CAPITAL POR HABITACIÓN.

Construir un típico hotel de 4 estrellas en Madrid es una gran inversión, que supone un monto total medio de 25 millones de euros (Fuente: AECOM Hotel Build Cost Guide). Muchos propietarios y promotores

dejan la gestión de compras a consultores, contratistas y gestores que, por lo general, desconocen cómo solucionar problemas potenciales.

La evaluación del ciclo de vida a lo largo de todas las fases de un proyecto, no sólo en su construcción, debería de considerarse siempre. Por ello, asociarse con Jimten, que pertenece al conocido líder global Aliaxis, asegura respuestas fiables y sostenibles.

Pensar en el ciclo de vida es estratégico y rentable. Así lo entendemos en Jimten. Todos nuestros productos, fabricados en Europa con la más alta calidad, tienen el respaldo de Centros de Investigación y Desarrollo globales (I+D) que se especializan en el desarrollo y la modificación de materiales, estudios de rendimiento y durabilidad a largo plazo, modelado de procesos, así como la evaluación de nuevas tecnologías de procesos y unión. Estas medidas contribuyen significativamente al rendimiento a largo plazo que, a cambio, minimizan los costes de operación y mantenimiento.

## UNA CLIENTELA PROBADA.

Jimten tiene la ventaja única de ser un probado proveedor de soluciones a hoteles a lo largo del mundo desde hace varias décadas, a través de nuestros distribuidores locales o de empresas de nuestro grupo Aliaxis, presentes en todo el mundo. Esto le otorga la tranquilidad de poder asegurar una relación duradera.

Nuestro grupo se extiende a lo largo de más de 40 países, con 120 compañías entre fábricas y comercializadoras, especialmente establecidos en Europa y Norteamérica, al tiempo que mantiene operaciones en América Latina, Austral-Asia, Oriente Medio y África.

Experiencia, meticulosidad, y atención al detalle son valores que se reconocen en la industria hotelera. Por ello, en Jimten, nos preocupan exactamente estos mismos valores.

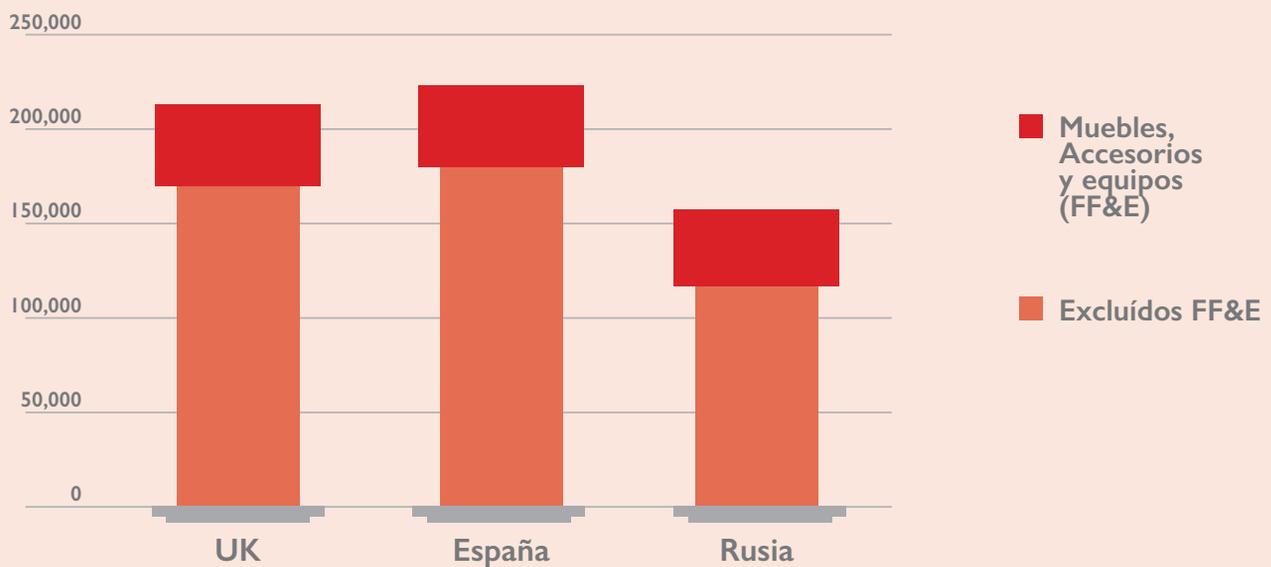
Productos innovadores como las tuberías de CPVC y PP-R para agua fría y caliente sanitaria, cisternas empotradas y placas de mando INEO, canaletas Linnum, sumideros para duchas de obra Camaleón y sistemas de evacuación insonorizados dBlue, han sido elegidos por múltiples clientes en España, Europa o el Caribe. Entre otros establecimientos, nuestros productos se encuentran en el Hotel Europa, el Balneario de Archena o el Barceló Emperatriz.

Según BNP Paribas, se espera que el desarrollo de la línea de negocio con cadenas hoteleras mantenga su crecimiento en 2017, por lo que los promotores de estos establecimientos se encuentran con el reto de conciliar inversiones a corto plazo de construcción, y fiabilidad entre bambalinas con objetivos de beneficio a largo plazo. El conocimiento de estos costes operacionales, combinado con productos de calidad superior, innovación y buenas prácticas, es una consideración clave, por lo que Jimten es la mejor opción. 

Balneario de Archena, Murcia, España  
Producto Instalado: CPVC



## COSTE POR EQUIPAMIENTO CLAVE EN BASE A UN HOTEL 5 ESTRELLAS EN EL MERCADO EUROPEO





**Barceló Em**

**em**  
Barceló Empirés

# FOCO SOBRE EL HOTEL BARCELÓ EMPERATRIZ, MADRID



**Product: dBLUE y  
Sistema Colector**



**Año de  
Ejecución: 2015**

Emperatriz

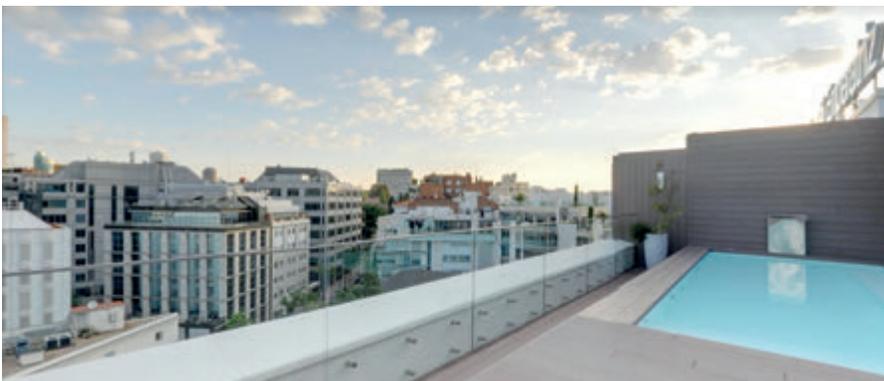
em̂  
Barceló Emperatriz

# ESPACIOS EN EL HOTEL BARCELÓ EMPERÁTRIZ

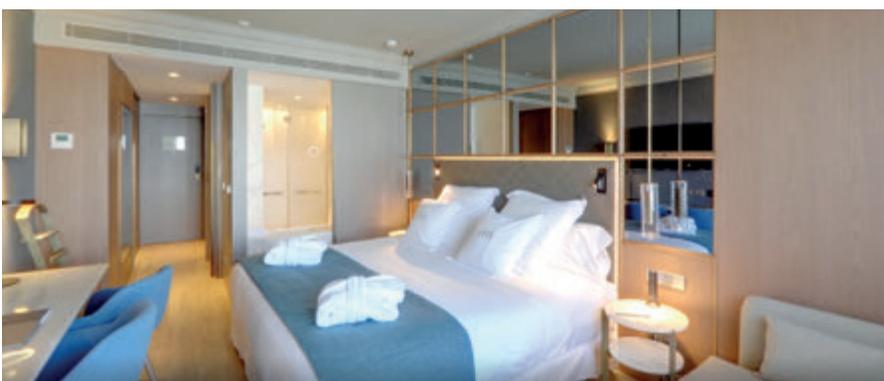
ESTE HOTEL DE 5 ESTRELLAS SITUADO EN PLENO BARRIO DE SALAMANCA, EN MADRID, ES IDEAL PARA VIAJEROS TANTO DE OCIO COMO DE NEGOCIOS. REINTERPRETA EL CONCEPTO DE HOTEL URBANO, INSPIRÁNDOSE EN LA ESTÉTICA DEL MADRID DEL SIGLO XIX, JUNTO CON EQUIPAMIENTO DE PRIMER NIVEL, CON SPA, PISCINA EN LA TERRAZA SUPERIOR Y BIEN COMUNICADO.

Este hotel de lujo, que se ubica en un remodelado edificio del siglo XIX, necesitaba una amplia puesta al día en la que el lujo y el confort fueran de la mano.

A ello se sumaba que el nuevo diseño del céntrico hotel, que encaja con la personalidad cosmopolita, intelectual y avanzada a su época de la que fue la última emperatriz española Eugenia de Montijo.



*dBlue sistema de evacuación insonorizado*



*Sistema colector*

## EL RETO

La empresa matriz, Grupo Barceló, con más de 85 años de presencia en el sector, una de las compañías líderes en España, y presente en todo el mundo con más de 100 establecimientos hoteleros, buscaba un punto bien situado en el centro de Madrid para poder descubrir la ciudad, atendiendo la creciente demanda turística de la capital de España, a la par que poder atender al viajero de negocios gracias a su céntrica ubicación.

El vanguardismo del mobiliario contrastando con detalles clásicos, unido a la máxima necesidad de confort, e instalaciones a prueba de fallos, eran requisitos iniciales.

## LA SOLUCIÓN

Para crear un espacio lujoso en el que el confort sea máximo, era prioritario,

en un entorno urbano, un óptimo aislamiento acústico en todos los cerramientos, equipamientos e instalaciones. Los propietarios confiaron en algunas de nuestras soluciones, como la gama de bajantes insonorizadas dBlue, o el Sistema Colector de registro de la red de Saneamiento. Estas soluciones que no se ven, sí que se sienten, apreciando sus clientes el silencio de las habitaciones, tanto por el aislamiento exterior, como por el aislamiento interior.

La gama dBlue, fabricada por nuestra empresa del grupo Aliaxis, Nicoll Polska, con un nivel sonoro de sólo 10 dB(A), ofrece un óptimo aislamiento que permite a los huéspedes el descanso necesario, a la par que las garantías exigibles por las normativas en instalación, donde las innovadoras abrazaderas reducen el sonido producido por vibraciones,

haciéndola más segura y fiable a largo plazo.

El Sistema Colector, de registro a pie de bajantes, a la par que cumple con la normativa, facilita operaciones de mantenimiento en caso de atascos, con lo que se reduce el tiempo fuera de servicio de la instalación. Su superficie interior lisa y redondeada, contribuye a evitar la acumulación de residuos que a largo plazo podrían causar problemas en la instalación, como los olores, al tiempo que facilita el acceso a una ducha sin barreras.

El uso de productos Jimten en este proyecto es el perfecto ejemplo de que en ocasiones, un cuidadoso diseño de las partes del baño que no se ven, permite a los diseñadores una total libertad de creación de espacios inspiradores.



# CÓMO EL CONFORT DEFINE SU **MARCA DE HOTEL**

ES MUY PROBABLE QUE MUCHOS DE SUS HUÉSPEDES SEAN VIAJEROS EXPERIMENTADOS Y SE HAYAN REGISTRADO EN MULTITUD DE HOTELES A LO LARGO DE EUROPA. NO OBSTANTE, PODRÍA SORPRENDER QUE UNA DE LAS PRIMERAS COSAS QUE COMPRUEBEN DE SU HOTEL SEA EL BAÑO.

Los baños de las habitaciones se examinan en la búsqueda del confort y se han convertido, en última instancia, en el indicador del tipo de hotel, contemporáneo, moderno o de lujo. De distintas formas se ha convertido en símbolo de la marca. Este es el caso de lugares como Madrid, donde hoteles superiores o de lujo (4\* a 5\* estrellas) suponen el 53% de las plazas hoteleras y un 59% de las futuras plazas en construcción (fuente: Informe CBRE 2012).

Esto significa que la competencia es feroz y que los baños deben ser el oasis de confort donde forma y funcionalidad se unen a la sofisticación estética. Para operadores y propietarios hoteleros no debe de ser

únicamente económico, sino también tentador y lo suficientemente aspiracional como para asegurar el retorno del huésped en un futuro.

Una vez que el diseñador ha creado el espacio perfecto,



definido por el confort, el lujo, y la elegancia - duchas de gran caudal, exquisitos azulejos y griferías tipo Spa - son al final las instalaciones invisibles las que importan.

Los ruidos pueden interferir con el sueño, el descanso y la conversación, son causa de fatiga, irritabilidad, dolores de cabeza y estrés. No importa lo bien concebido que esté el diseño del baño, ya que el confort está al final íntimamente unido a esos pequeños detalles de funcionalidad que le permitirán descansar y relajarse.



**El ruido es la principal reclamación en las encuestas de satisfacción de cliente. Un buen aislamiento asegurará un sueño agradable, incluso en entornos poco familiares.**



**2,8 días**

es la estancia media  
en España

*FUENTE: INE.es, diciembre de 2015.*



No le llevará demasiado tiempo a su huésped descubrir dónde se han ahorrado costes. Crujidos, tuberías burbujeantes o sonoras descargas de inodoro le pondrán rápidamente sobre la pista.



## LO INVISIBLE CUENTA

Los hoteles en España, en Europa, y el Caribe, requieren sistemas de evacuación fiables y soluciones de fontanería que le otorguen la tranquilidad de saber que tiene a su disposición una asistencia técnica. Para ellos la prioridad es la excelencia en el confort y la innovación. Por esa razón, evitan que sus clientes puedan verse afectados por algo tan común

e irritante como el sonido único de un inodoro ajeno de la habitación de al lado. Es el epítome de lo incómodo. No importa cómo de lujosa sea la habitación del hotel, la experiencia del huésped se verá seriamente afectada.

Hoteles de prácticamente todos los países de Europa y América Latina, donde la atención al detalle es la clave última del confort, confían en

las soluciones desarrolladas por Jimten y Aliaxis.

Nuestras soluciones sanitarias son clave y fijan el estándar en cuanto a diseño y tecnología.

## ¿QUÉ ES EL SILENCIO? UN EQUIVALENTE A DECIBELIOS

A modo de comparación, 10 dB equivalen al sonido de una respiración pausada o al sonido de una aguja cayendo.



En conjunto con las abrazaderas para el sistema de evacuación dBlue, se emplea una tubería de estructura en 3 capas para reducir los niveles sonoros a 10 dB(A). Esto significa que la transferencia sonora es prácticamente inexistente lo que lleva a una óptima experiencia de confort para los huéspedes.



*dBlue sistema de evacuación insonorizado*



## ¿QUÉ ES EL SILENCIO? EQUIVALENTE EN DECIBELIOS



**120dB**

Primera fila en un concierto



**100dB**

Máximo volumen del equipo musical del coche o de casa



**60dB**

Conversación normal



**40dB**

Susurros



**30dB**

Noche totalmente tranquila



**15dB**

Caída de un alfiler de una altura de 1 cm escuchado a 1 metro de distancia



**13dB**

Zumbido de una lámpara incandescente



**10dB**

Silencio absoluto

La atención al detalle más nimio es igualmente evidente en diseños como la nueva placa LIS. No hay nada peor que, en medio de una buena noche de sueño, el cliente se despierte por el resplandor de la luz del baño. Esto ya no será un problema gracias a la sutil iluminación de las placas de mando. Cuando el huésped se acerque al baño y quede al alcance del rango del sensor, una discreta luz led se iluminará automáticamente y se apagará tras un tiempo pre-fijado ajustable de 2 a 8 minutos. Además, los distintos materiales con los que se fabrica la placa de mando aseguran tanto la estética como el confort.

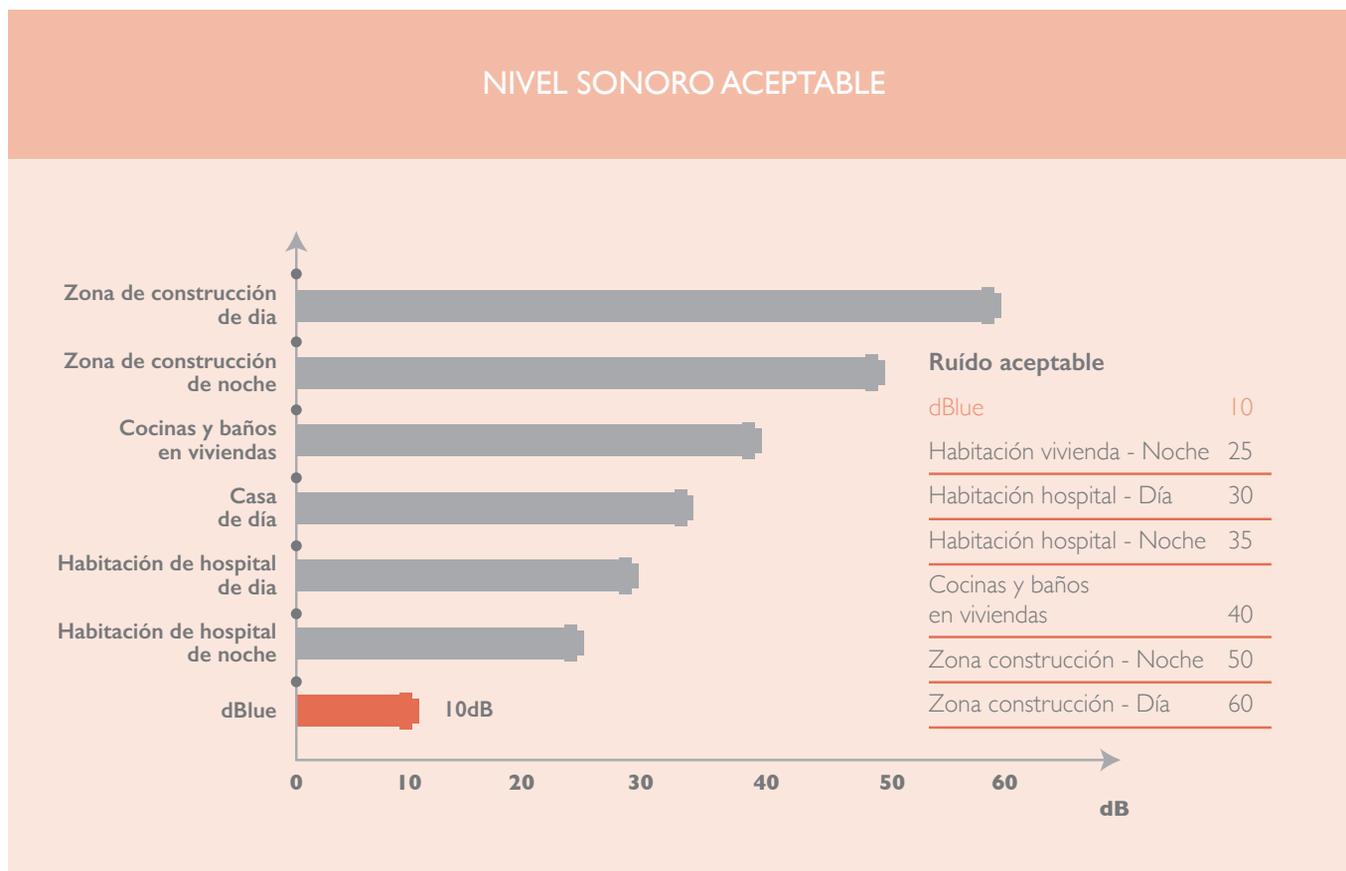
Otro elemento imprescindible para dotar a los baños del máximo confort son las cisternas. Las cisternas empotradas INEO se han

convertido rápidamente en la primera elección para los baños de diseño en la actualidad. Estas aseguran ventajas de ahorro de espacio, gracias a su fondo reducido de 8 cm, cuando lo habitual son cisternas que necesitan entre 12 y 15 cm de profundidad.

Los hoteles con los que trabajan Jimten y Aliaxis también reconocen las prestaciones que ofrecen los sistemas empotrados INEO, fáciles y rápidos de instalar, formados por pocos componentes que facilitan el mantenimiento. Asimismo, otro de los mecanismos en los que confían son el grifo flotador de llenado con tan sólo 13 dB, que supone una clasificación sonora de tipo I en confort acústico. A ello se suma la tecnología de doble pulsación de ahorro de agua desde 7 hasta 2 litros, que no

sólo se ajusta a los requisitos de la industria, si no que, al final, supone menores costes operacionales al permitir descargas de sólo 2 litros. En términos de diseño, su diseño, a la hora de la incorporación a los baños, está configurado para ser compatibles con todas las cisternas cerámicas del mercado y tuberías. Esta universalidad le otorga una enorme libertad de elección en término de diseño e idoneidad.

La calidad en los hoteles es, cada vez más, un aspecto que los clientes valoran en todas las encuestas, por lo que es importante que las soluciones de fontanería se consideren con cuidado desde el inicio. Los edificios de más de 10 alturas son particularmente difíciles al acumular más presión que se traslada a las tuberías conduciendo a malos olores. Mientras su huésped contempla



la panorámica de la ciudad y disfruta del confort y del lujo de su baño, nada sería peor que un persistente mal olor.

La causa detrás de este potencial problema radica en la cantidad de agua residual que se origina en los inodoros, bañeras y duchas. Esto supone que la evacuación está sujeta a una presión de construcción lo que resulta en sifones exhalando malos olores dentro de las habitaciones. Esta situación se resuelve construyendo bajantes ventiladas, pero necesita bastante espacio lo que afecta a la estética del hotel.

Afortunadamente, al asociarse con Jimten, especialmente en construcciones de altura, un sistema innovador como el Akavent, asegurará que nada de esto será necesario, lo que

le otorgará más espacio a su diseño y controlará la presión en el interior de las bajantes, logrando que sus huéspedes nunca sufran el inconveniente de malos olores en sus baños.

### **CUANDO EL CONFORT DA LA MANO A LA EFICIENCIA EN COSTES**

Cuando eres un propietario, un operador o un inversor, entender los retos y oportunidades que crean el máximo confort son clave para tus objetivos. Las soluciones inteligentes, no sólo le confieren al hotel el confort que esperan sus huéspedes, sino que ahorran costes a largo plazo. Los baños de su hotel no deben transmitir únicamente un espacio de diseño, sino que deben funcionar con facilidad y ser símbolo de su marca.

**“Los operadores hoteleros y consultores deben darse cuenta de que la atención al detalle es clave para el confort. Jimten ofrece un gran número de soluciones que determinan el estándar de diseño y tecnología”**



La gama de cisternas empotradas INEO 80 de sólo 8 cm de fondo asegura un gran espacio disponible para su baño.



**TOLO CURSACH FAR,**  
*Arquitecto*

Tolo Cursach Far es arquitecto de formación, y ha desarrollado sus 20 años de vida profesional en el sector hotelero. Posee un MBA en Dirección de Empresas Turísticas. Ha sido durante 14 años Director de Proyectos en Barceló Hotels & Resorts, tanto en Europa como en Caribe. Posteriormente, ha fundado y dirigido varias empresas, y entre ellas es socio fundador de IHP, International Hospitality Projects, empresa pluridisciplinar de servicios técnicos, que dispone de un portfolio de más de 300 operaciones hoteleras, con presencia en España, Portugal, Brasil, Vietnam y Cuba, y que está desarrollando este año más de 50 operaciones hoteleras.

# UNA VISIÓN INTERNA DE LA INDUSTRIA HOTELERA

EL HOTELERO TOLO CURSACH NOS DA UNA VISIÓN DE LO QUE LOS PROPIETARIOS Y OPERADORES DEL SECTOR HOTELERO BUSCAN CUANDO SELECCIONAN PRODUCTOS. NOS REUNIMOS CON ÉL PARA CONOCER SU INESTIMABLE PUNTO DE VISTA DE LA INDUSTRIA.

## HA ESTADO DURANTE MUCHOS AÑOS DE SU VIDA PROFESIONAL EN EL SECTOR EN BARCELÓ HOTELS & RESORTS, ¿CUÁLES SON SUS RETOS ACTUALMENTE?

En la actualidad soy socio en IHP, International Hospitality Projects, empresa formada por profesionales y expertos del Sector Inmobiliario Hotelero, que ofrece todos los servicios técnicos (Project Management, Arquitectura, Ingeniería, Interiorismo, Consultoría Técnica y Facility Management) que pueda necesitar cualquier persona o entidad con interés en un activo hotelero, aportando soluciones en todas y cada una de las fases del ciclo inmobiliario de una operación, con un interlocutor único, uno de nuestros valores diferenciales. Los proyectos

hoteleros son muy complejos e intervienen muchos actores: nosotros ofrecemos coordinar toda la operación, desde el punto de vista técnico, para poder cumplir con los objetivos acordados de tiempo y costo, sin renunciar a la calidad del producto final, como creo que nuestros últimos hoteles terminados representan por sí mismos.

## ¿QUÉ PROYECTOS DESTACARÍA DE SUS ÚLTIMOS AÑOS, EN ESPAÑA O EN EL EXTRANJERO, QUE HAYAN SUPUESTO UN RETO PARA USTED?

Destacaría 3 grandes proyectos muy diferentes, todos ellos en España:

- La reforma integral del Hotel Majestic & Spa en Barcelona,

5\* GL de 370 habitaciones, donde fuimos responsables del Project Management de una obra planteada por fases, con el hotel abierto, durante 5 años, con una coordinación diaria con el equipo de dirección del hotel, focalizados a minimizar los inconvenientes para los clientes.

- El Posada Terra Santa, Boutique hotel en Palma de 4\*, donde realizamos todos los servicios que ofrecemos desde IHP de una manera integrada, y conseguimos el mayor equilibrio del triángulo calendario/costo/calidad que hemos logrado nunca.

- El Sant Francesc Hotel Singular, un 5\* en Palma que ha sido seleccionado este año como uno de los 50 mejores hoteles del mundo, según Conde Nast.

## ¿POR QUÉ SE CARACTERIZA SU ACTUAL EMPRESA?

El valor de IHP es el equipo humano que lo forma, todos profesionales de primer nivel, que nos permite poder hacer frente a los más de 50 proyectos que tenemos en marcha en estos momentos en todo el mundo.



Colaboramos activamente con la expansión de cadenas hoteleras importantes, como Melià Hotels & Resorts, tanto en el desarrollo de proyectos como en el apoyo técnico (TSA) en operaciones de inversiones de terceros.

Estamos trabajando con varios fondos de inversión, tanto nacionales y extranjeros, como Azora e Hispania, con diferente grado de implicación en alguno de sus proyectos, sin olvidarnos de las inversiones de family offices e inversiones particulares de menor alcance, pero no por ello menos importantes.

Me hace particular ilusión una operación en Madrid, el hotel

Inglés, un boutique hotel de 5\* en el centro que pretende ser líder dentro de la gama alta hotelera de la ciudad. Estamos arrancando las obras estos días, y tanto la Propiedad (Hidden Away Hotels) como nosotros estamos muy ilusionados con esta operación.

**¿QUÉ CARACTERÍSTICAS SON FUNDAMENTALES EN LOS MATERIALES QUE QUIERE INCORPORAR A SUS PROYECTOS? ¿POR QUÉ? ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS ENCUENTRA DIFÍCILES DE CONSEGUIR EN LOS MATERIALES?**

Como arquitecto puedo decirte que no descarto a priori ningún material, pero desde el punto

de vista hotelero el campo se acota mucho: equilibrio calidad/precio en el proceso de compra, y durabilidad, fácil mantenimiento o reposición (stock!) como condiciones posteriores a la ejecución de la obra. El Post-venta es el gran olvidado en la elección de los materiales, a pesar de ser un servicio del que lo vende, no una cualidad del material en sí. Debería ser fundamental en la elección del mismo en el proceso creativo, y posteriormente el de compra.

**¿CÓMO ACTUA CUANDO LA NORMATIVA NO LE EXIJE LA MÁXIMA CALIDAD POSIBLE? ¿LE ES DIFÍCIL CONSEGUIRLA?**

## **¿SE ADAPTA A CADA PAÍS EN CADA CASO?**

Las normativas son cada día más exigentes en casi todos los países, y si bien es cierto que en Latinoamérica aún están lejos de los estándares europeos o americanos, estos últimos suelen ser el referente para construir ahí también, pues las exigencias de los TTOO están referenciadas a las exigencias de los países de origen de sus clientes, y suelen ser condiciones de negociación con los hoteleros. Por eso es muy importante durante el proceso de diseño hotelero tener muy claro a qué target va dirigido, para reducir el margen de error o de futuras modificaciones o cambios de producto, que siempre son muy costosas en tiempo y dinero.

## **¿CÓMO AFECTA LA SOSTENIBILIDAD/ MEDIOAMBIENTE A SUS OPERACIONES?**

Yo creo que ya es un commodity, no puedes plantear ningún diseño u operación hotelera sin haber hecho un análisis de sostenibilidad del mismo, desde los planteamientos iniciales de implantación, referenciados al lugar donde construyes, a la elección y diseño de la estrategia energética del inmueble y terminando por la elección de los materiales y productos a elegir, pensando incluso en el origen de ellos.

Nuestro compromiso en ser exigentes en todo este ciclo completo de sostenibilidad figura dentro de nuestros valores como compañía, prueba de ello es la división

de control sostenible que tenemos internamente en IHP, no como servicio adicional opcional que pueden contratar nuestros clientes, sino como parte de nuestra procesos de supervisión de calidad de nuestros proyectos.

## **¿QUÉ PRIORIDAD OTORGA A “LO QUE NO SE VE” EN SUS PROYECTOS HOTELEROS? ¿ES CIERTO QUE NORMALMENTE NOS OCUPAMOS SÓLO DE LA PARTE VISIBLE DE LAS INSTALACIONES?**

Siguiendo el hilo de la anterior pregunta, parte de la sostenibilidad radica en prolongar la vida útil y eficiencia de las instalaciones, tanto por una buena elección inicial como por realizar un buen mantenimiento preventivo, a través de un Facility management. Desde IHP realizamos Due Diligence técnicas de activos para nuestros clientes, donde somos especialmente estrictos en el análisis de las instalaciones, en ese “lo que no se ve”. Estos análisis pormenorizados nos permiten preparar un Plan Director de Inversiones, de manera que el inversor y/o hotelero puede saber qué necesidades de inversión tendrá a corto, medio y largo plazo, y esto es fundamental para preparar un plan de negocio.

## **¿CUÁLES SON LOS DESAFÍOS DE IHP PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS?**

Nuestro reto es seguir creciendo de manera sostenible: apostar por la expansión internacional

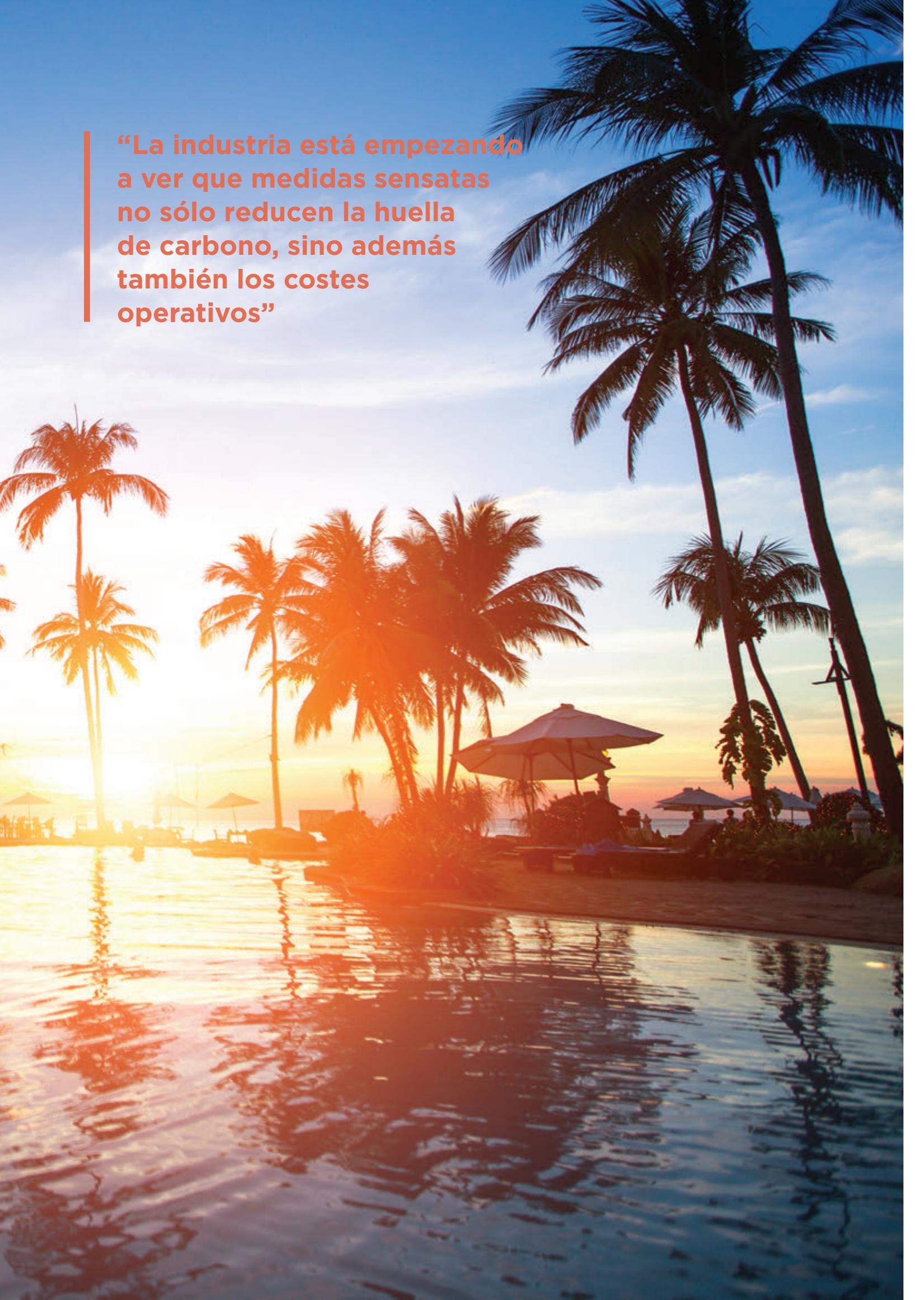
como hemos hecho siempre sin descuidar el foco de nuestro negocio en España, donde creo que ya estamos muy bien posicionados.

Este año estamos muy ilusionados con nuestra llegada a Cuba: esperamos ayudar a nuestros clientes y a este magnífico país en su desarrollo hotelero en los próximos años.

## **¿A QUE RETOS SE ENFRENTA EL SECTOR HOTELERO A MEDIO/ LARGO PLAZO?**

Quedan pocos destinos por descubrir (alguno hay aún...), y parece que todo está inventado en el sector. En esto, no estoy de acuerdo. Creo que la diferenciación vendrá por el que sepa leer mejor y antes las nuevas demandas: primero las nuevas generaciones, adaptadas de origen a nuevas formas de comunicación y al mundo tecnológico y virtual. En el otro lado de la horquilla, la población adulta, cada vez vivimos más años y las necesidades particulares de atención de este nicho de mercado no están ni entendidas ni atendidas aún. Y no descuidemos la adaptación al mercado asiático: potencialmente debería ser el principal cliente por volumen de cualquier negocio hotelero, pero de momento no está siendo así. Quizás no se ha encontrado aún la tecla. Cuando ocurra, todos correremos.

**“La industria está empezando a ver que medidas sensatas no sólo reducen la huella de carbono, sino además también los costes operativos”**



# ¿PUEDE UNA MENOR HUELLA DE CARBONO SIGNIFICAR MENORES **COSTES OPERATIVOS PARA LA INDUSTRIA HOTELERA?**

LA SOSTENIBILIDAD SE HA CONVERTIDO EN LA PALABRA DE MODA EN EUROPA. EN EL PASADO SE PAGABA UNA IMPUESTO ECOLÓGICO, PERO ESTO HA CAMBIADO DRAMÁTICAMENTE CUANDO LOS CAMBIOS GLOBALES AMENAZAN LOS RECURSOS NATURALES DE FORMA CRECIENTE. ES UN HECHO ALARMANTE, PERO SI SEGUIMOS EVITANDO NUESTRAS RESPONSABILIDADES CON EL MEDIOAMBIENTE, NECESITAREMOS EL EQUIVALENTE A DOS PLANETAS PARA MANTENER A LA HUMANIDAD EN 2050 (COMISION EUROPEA, 2011)

## **COSTES MENORES VAN DE LA MANO CON LA SOSTENIBILIDAD.**

En respuesta a esto, los hosteleros e inversores son cada vez más conscientes del impacto medioambiental del desarrollo hotelero y sus operaciones. Además, la industria está empezando a ver qué medidas sensatas no sólo reducen la huella del carbono, si no también los costes operativos.

La eficiencia operacional y el ahorro de costes resultante es indudablemente uno de los factores clave que influyen

en la implementación de medidas medioambientales en la industria hotelera. La crisis de 2008-2009 tuvo como consecuencia un aumento en las medidas de control del gasto que llevaron a los hoteleros a una cuidadosa búsqueda de formas en las que poder reducir sus costes. Esto ha sido especialmente importante en negocios que operan en mercados altamente competitivos como España y como resultado, los hoteleros consideran prioritarias las áreas de energía, agua y saneamiento.

Un aumento en la inversión

“verde” en Europa tiene cada vez más sentido desde el punto de vista de los negocios. El retorno de la inversión se sitúa aproximadamente en 6 años, lo que está a la par de la media global y claramente sugiere que el beneficio asociado es lo suficientemente fuerte como para desarrollar el mercado (Fuente: World Building Trends 2016, Dodge Data & Analytics).

## **UN CAMBIO PARA MEJOR.**

Como destino clave en Europa, España es esencial en el desarrollo hotelero, estando preparada para recibir más de 1.78 millones de pernoctaciones al día, y habiendo crecido casi un 5% la visita de turistas internacionales, alcanzando los 68 millones en 2015. El desarrollo de hoteles de más de 4 estrellas creció en más de un 2% para alcanzar un total de 14.700 hoteles. (Fuente: EAE Business School, macrocifras del sector hotelero en España 2015).

Esto no debería ser una sorpresa ya que hay importantes razones para colocar la sostenibilidad como una prioridad en nuestra agenda. La comisión Europea ha pedido a España un recorte del 1% anual en las Emisiones de CO<sub>2</sub> de aquí al 2030, y de

## “El camino para convertirse en un ‘hotel verde’ no debe significar un significativo desembolso económico y un largo retorno de la inversión”

forma especial, de un 26% en la edificación. Por ponerse en perspectiva desde el punto de vista hostelero, un hotel de 5 estrellas europeo, origina 3.000 toneladas de CO<sub>2</sub> al año. El equivalente a las emisiones producidas por volar alrededor de la tierra 7.500 veces. Además, el consumo de agua por día se situó en torno a 215 litros por huésped y día (Fuente: NH corporate objetivos para 2012) lo que se sitúa en un ahorro del 28% acumulado desde el 2010. Claramente, el ahorro de agua es uno de los puntos críticos para el desarrollo de la “construcción verde” en los próximos años. Afortunadamente, la sostenibilidad y la gestión energética están a la cabeza de los requisitos exigibles por los gobiernos. El nuevo código de la edificación, y los nuevos certificados de eficiencia energética son un claro indicio de ello.

Europa, a través de la directiva 2002/91/CE puso el foco en la necesidad de reducir el consumo de energía y evitar su despilfarro. Los líderes de la UE acordaron en 2007 reducir, a más tardar en 2020, el consumo

anual de energía de la Unión en un 20%. Las medidas de eficiencia energética se consideran cada vez más no solo un medio para conseguir un abastecimiento de energía sostenible, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, mejorar la seguridad del suministro y rebajar los gastos de importación, sino también para fomentar la competitividad de las economías europeas. Estas medidas tienen como objeto mejorar la eficiencia en todas las etapas de la cadena energética, desde el suministro hasta la utilización de la energía por los consumidores.

El futuro parece positivo,

con unas altas expectativas en el medioambiente. Las principales encuestas nos muestran que el porcentaje de profesionales de la industria que esperan hacer más del 60% de sus proyectos “verdes” casi se doblará desde el 22% en 2015 hasta el 40% en 2018. (Fuente: World Building Trends 2016, Dodge Data & Analytics).

### LAS BUENAS PRACTICAS “VERDES” TIENEN TODO EL SENTIDO.

Las buenas prácticas “verdes” se están convirtiendo rápidamente en lo mínimo exigible, y tanto propietarios como hosteleros se dan cuenta que desde el punto de vista financiero las prácticas “verdes” tienen

#### CLASIFICACION ENERGÉTICA EN LA EDIFICACIÓN



**El sistema de tuberías PP-R Wefatherm ha sido certificado por el “Singapore Green Building Council” como un Buen Producto Constructivo “Verde”.**

todo el sentido a largo plazo. El liderazgo en Energía y Diseño Medioambiental (LEED) y la Certificación en Construcciones Sostenibles están convirtiéndose rápidamente en estándares de marcas de hoteles líderes que se asocian con compañías como Jimten, del Grupo Aliaxis, quienes situamos la sostenibilidad en lo más alto de nuestros valores, lo que asegura que el viaje hacia la consecución de objetivos sostenibles sea más llevadero.

También existe un alto potencial en la rehabilitación de edificios construidos antes de cualquier Código Técnico de la Edificación que requiriera soluciones eficientes energéticamente o sostenibles, y estos finalmente se beneficiarán de medidas de ahorro en recursos. Siguiendo las guías en conjunto con soluciones de Jimten, como las tuberías de redes de agua fría y caliente sanitarias (PP-R) o de cisternas empotradas (INEO), permitirá que los edificios existentes podrán, con total confianza, ser actualizados para ser más eficientes medioambientalmente.

### **PASOS SENCILLOS CON RETORNO DE INVERSIÓN.**

El camino para convertirse en un hotel verde no tiene porque significar un quebranto económico o una larga espera para conseguir el retorno de inversión. Unos sencillos pasos en la fase de compra o durante la rehabilitación, pueden ser menos exigentes en inversión de capital y generar ahorros

de coste sustanciosos. Por ejemplo, las tuberías y soluciones sanitarias tienen un pequeño efecto en el presupuesto de compra total pero su influencia puede ser elevada en los costes operativos anuales y en el impacto medioambiental.

Tiene todo el sentido asociarse a una compañía como Jimten, que acredita un sólido historial como proveedor de soluciones sostenibles junto a un portfolio de productos de la más alta calidad. Como parte de Aliaxis, nos damos cuenta de los impactos medioambientales y empleamos principios de desarrollo sostenible. Como grupo utilizamos asesoramiento científico transparente para ayudar a nuestros clientes a conseguir políticas de ahorro en su proceso de toma de decisiones.

En aquellos países, donde aún están en fases tempranas de la creación de soluciones “verdes”, disponemos de los conocimientos y servicios para asesorar tanto en la formación de profesionales, como en la instalación, al tiempo que proveemos de los productos más eficaces para las mejores prácticas.

Esto se inicia con una aproximación desde la fase de diseño al ciclo de vida del proyecto para todos los productos. Los asuntos medioambientales se tratan desde la fase inicial de diseño, hasta la fase de producción y, finalmente el proyecto. La Investigación y Desarrollo

(I+D) llevada a cabo de forma centralizada y global constituye la estrategia principal de nuestro grupo.

De igual forma, la sostenibilidad es el ADN de la cultura del grupo Aliaxis y esto se refleja en nuestro compromiso medioambiental de facilitar la información sobre nuestros productos durante todo su ciclo de vida a través de los distintos EPD (Declaración de Producto Medioambiental). Además, el grupo sigue liderando el concepto de ciudades sostenibles, lo que se alcanza adhiriéndonos a los principios de desarrollo sostenible y apoyando las necesidades de soluciones de fácil instalación, mejores precios y rendimiento medioambiental fiable, desde la fase de producción hasta el final del ciclo de vida del producto.

### **LOS MEJORES PRODUCTOS PARA LAS MEJORES PRÁCTICAS.**

Seguir y reaccionar frente a las megatendencias está convirtiéndose en algo cada vez más importante, como impacta en la certificación, mercados, normas gubernamentales y tecnología constructiva de camino a 2020 y más allá (Jerry Yudelson: Reinventando La Edificación Sostenible, publicación de Enero 2016).

Jimten sigue estando en la vanguardia respecto a la urbanización, y más cuando la preocupación por la escasez de agua aún se hace más presente. Aparte de los obvios beneficios medioambientales, la edificación sostenible también produce



significativos beneficios sociales, desde mejor salud y bienestar hasta una mayor productividad lo que implica mayores ventajas para el negocio.

A la vista de que el mundo desarrollado y el sub-desarrollado siguen creciendo, la innovación e ingenio en términos de diseño de producto deben sobrepasar las limitaciones

de disponibilidad de energía y materias primas. Aliaxis se compromete permanentemente en la necesidad de combinar las mejores prácticas y la eficiencia en costes para ofrecer soluciones inteligentes que logren superar los desafíos de hoy en día. Es por eso que tanto Jimten como otras marcas del grupo Aliaxis disponen del certificado medioambiental ISO14001 que asegura que todas las operaciones relacionadas con la gestión medioambiental evitan afectar negativamente al medioambiente.

Un ejemplo de ellos son los sistemas de tuberías en CPVC o PP-R, que se han empleado en múltiples hoteles españoles y europeos, como El Balneario de Archena, el Balneario de Montanejos, así como múltiples edificios de uso público.

Además de la certificación ISO14001, ambos sistemas de tuberías se fabrican de acuerdo a la normas ISO9001 y los estándares ISO50001 que tienen en cuenta los ahorros de energía.

Asimismo, cumplen con los más exigentes estándares internacionales, ISO 15874, DIN8077/8078, DVWG, WRAS para el PP-R y AENOR, CSTB, Bureau Veritas, Lloyd, Marine, RINE, para el CPVC. Es importante señalar que los organismos WRAS, DVGW, son dos de los reguladores europeos que certifican el uso alimentario del agua.

Los beneficios medioambientales de los Sistemas de Suministro de Agua en PP-R son a la vez tangibles y convincentes. En primer lugar, aportan fiabilidad en el suministro de agua fría y

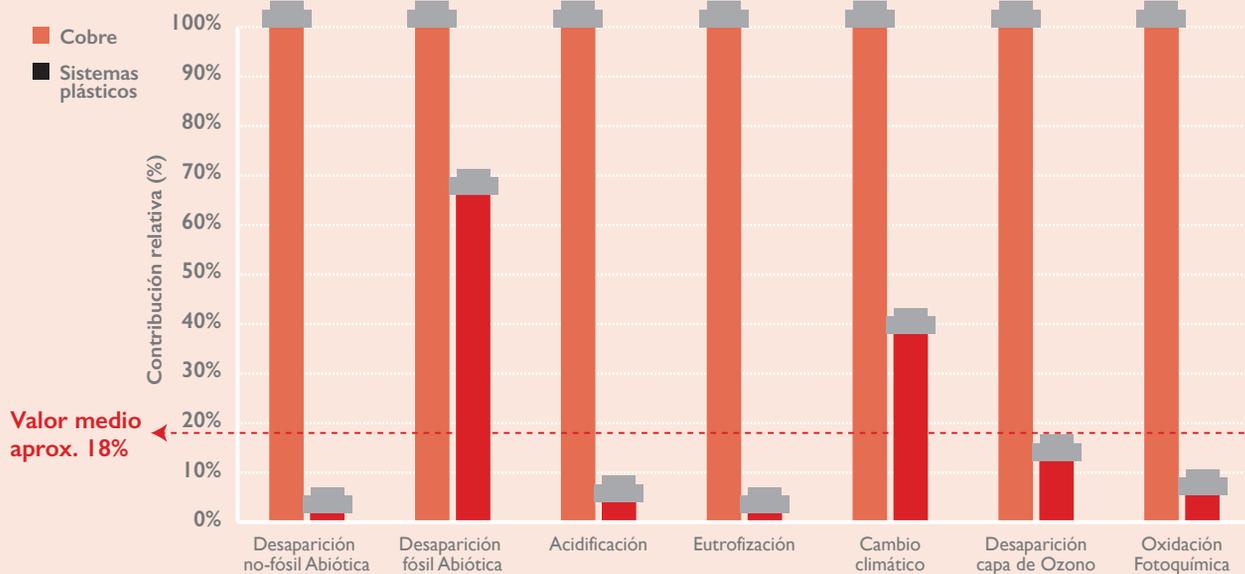
caliente de forma higiénica. En términos de sostenibilidad, sus propiedades de durabilidad garantizan no sólo un escaso mantenimiento, sino también un ciclo de vida de hasta 50 años en parámetros operacionales. Finalmente, pérdidas de agua sumamente costosas y causantes de un gran derroche, son afortunadamente minimizadas gracias a accesorios inyectados a prueba de fugas y no de accesorios fabricados más sensibles al desgaste.

Otros productos que destacan por su sostenibilidad y efectividad en costes son las cisternas empotradas INEO y las canaletas para platos de ducha de obra Linnum y Camaleon. Actualmente empleados en hoteles como el Meliá Alicante, estos productos están fabricados en España y Alemania por el Grupo Aliaxis, y se venden en más de 60 países de todo el mundo.

En el caso de las cisternas, el nuevo descargador de doble descarga, que permite un ahorro de agua de hasta 35 m<sup>3</sup>/año por baño, lleva consigo la preciada etiqueta WELL (Water Efficiency Label Scheme) y de hecho excede los requisitos de la industria posicionándonos como líderes del mercado. En el caso del Linnum, su menor altura de instalación, permite un considerable ahorro de materiales de relleno en la fase de instalación, repercutiendo en un notable ahorro energético asociado, junto con un gran caudal de evacuación que facilita la auto-limpieza, y un menor consumo total de agua, tanto en uso, como en su posterior limpieza.

## RENDIMIENTO MEDIOAMBIENTAL DE SISTEMAS DE TUBERÍAS PLÁSTICAS (PP-R/CPVC)

La investigación indica que el impacto de los sistemas de tuberías plásticas sobre el medioambiente es inferior que el de materiales tradicionales como el cobre.



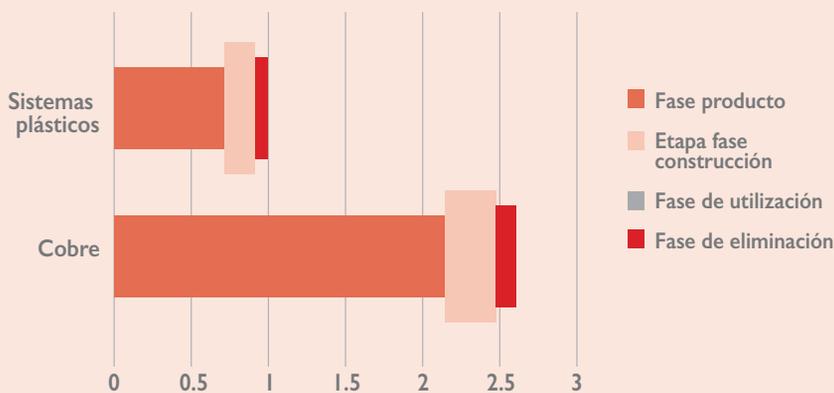
Los datos para el Cobre se basan en datos disponibles públicamente.



\* Por favor, tenga en cuenta que cualquier diferencia media entre el impacto medioambiental entre plásticos y materiales alternativos ha sido calculado por TEPPFA para propósitos ilustrativos y no forma parte de estudios llevados a cabo por VITO y Validados por Derkstatt. La comparación se basa en unidades funcionales.

FUENTE: TEPPFA

## COMPARACION DEL IMPACTO EN EL CALENTAMIENTO GLOBAL PRODUCIDO POR LOS SISTEMAS SANITARIOS DE TUBERÍAS DE AGUA FRÍA Y CALIENTE



Impacto en calentamiento global (en kg CO<sub>2</sub> equivalente)

“Muchos hoteles europeos ya usan productos Jimten al embarcarse en la combinación de las mejores prácticas y la sostenibilidad con eficiencia en costes”



“La forma de obtener ventaja competitiva es estar por delante en la curva de sostenibilidad emergente.”

### HACIA UN FUTURO PROMETEDOR

La industria hotelera local está preparada desde hace tiempo para mantener operaciones que sean sostenibles a largo plazo, y no sólo como una forma de preservar el medio ambiente, si no como una forma de optimizar la eficiencia, llevar a cabo reducciones de costes y reforzar la experiencia

de los huéspedes.

El concepto de sostenibilidad ya ha recorrido el largo camino de ser un asunto exclusivo de las relaciones públicas o una táctica de marketing y se está convirtiendo en un objetivo de la máxima importancia durante el ciclo de vida de un hotel. Aumentar las iniciativas gubernamentales, el diálogo con la industria y los debates son importantes para

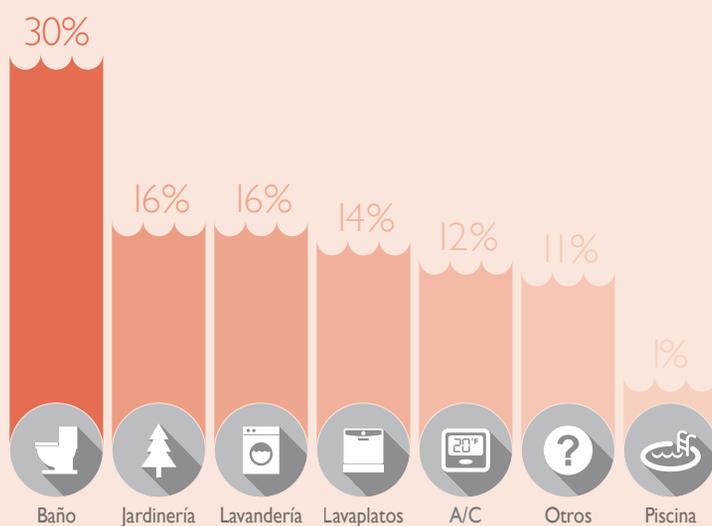
progresar en esta materia.

La forma de conseguir una mayor ventaja competitiva consiste en estar por delante de la emergente curva de la sostenibilidad. Al trabajar con compañías como Jimten, perteneciente al Grupo Aliaxis, que aprecia el valor de la sostenibilidad y el pragmatismo de unos reducidos costes operacionales a largo plazo, puede conseguirlo completamente. 



*Nuevo tanque, mecanismo de descarga y grifo flotador certificados con la máxima puntuación en eficiencia WELL*

## CONSUMO DEL AGUA EN HOTELES



Se tiene en cuenta el 100% del consumo de agua



La cisterna empotrada INEO de doble descarga puede ajustarse hasta un máximo de descarga de 7 litros y un mínimo de 2. Estos resultados superan los requisitos de eficiencia (WELL) situándolo como la mejor de la industria. Al estar fabricada en plástico reciclable, reduce la huella del CO<sub>2</sub>.

### WELL Home Water Efficiency Label

Manufacturer: Sanit  
 Product category: WC flush system  
 Type: Flushing cistern  
 Model: CC 121  
 Registration number: WS10556-20130927



#### Water Efficiency Criteria

Flush volume 6,0 l	*
Flush volume 5,0 / 4,0 l	**
With flush stop function	*
Dual flushing	**

Information about use and installation: [www.well-online.eu](http://www.well-online.eu).  
 A Label of EUnited Valves  
 European Valve Manufacturers Association



IMAGE SOURCE: Shutterstock

# UNA SÓLIDA INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN ESPAÑA

DESPUÉS DE AÑOS CON INTENSOS DESAFÍOS EN EL MERCADO NACIONAL MARCADOS POR EL DESCENSO EN LA INVERSIÓN PRIVADA, LA CAÍDA DE VISITANTES PROCEDENTES DE RUSIA DEBIDO A LA CAIDA DEL RUBLO, O EL TEMIDO EFECTO DEL BREXIT SOBRE EL MERCADO TURÍSTICO ESPAÑOL, UN NÚMERO DE FACTORES GEOPOLÍTICOS, ASÍ COMO LA MEJORA EN COMPETITIVIDAD CONSEGUIDA EN ESPAÑA, HA TENIDO COMO CONSECUENCIA UNA RECUPERACIÓN EN LA INVERSIÓN CON NUEVOS PROYECTOS DE CADENAS HOTELERAS EN ESPAÑA

El sector se muestra más positivo tras una temporada 2016 de récord en número de visitantes a nuestro país, con un índice de ocupación medio que supera el “mágico” 70% y que supone un crecimiento del 3,6% respecto al año anterior.

Los hoteles españoles se están mostrando como líderes en rentabilidad con incrementos de más de un dígito (ingresos por habitación disponible) en las principales capitales españolas, salvo Barcelona y Marbella, debido al buen comportamiento de los destinos vacacionales tradicionales, como de los MICE (reuniones, incentivos y congresos).

Mercados como el chino y el estadounidense, sumamente

sensibles a los problemas de seguridad, están convirtiéndose en nuevas fuentes de turismo hacia nuestro país, a la par que los mercados insulares se están beneficiando del turismo nacional gracias a los bajos precios del petróleo que han supuesto unos menores costes de transporte.

Todos estos datos dan como resultado una mayor inversión en el sector.

El volumen de inversión en hoteles existentes o edificios para su futura reconversión a hotel ha alcanzado los 2.650 millones de euros al cierre de 2015, lo que supone un incremento del 124% respecto al año anterior, cuando se sumaron 1.180 millones, según

FUENTE: STR Global Construction Report (November 2015)

HAY EN LA ACTUALIDAD



39 hoteles

con un total de

4.300 habitaciones  
en construcción en España



100 hoteles  
con una inversión total  
de 2.000 M €  
en proyectos.



el último informe realizado por JLL Hotels & Hospitality Group.

Esta cifra representa también un nuevo máximo histórico, que supera en un 66% el anterior récord de inversión de 2006, que fue de 1.600 millones.

Este dato posiciona a España como el tercer país europeo con mayor volumen de inversión hotelera tras Reino Unido y Alemania.

La inversión en 2015 se ha orientado hacia los destinos vacacionales, que representaron un 54% del total, seguidos de los destinos urbanos (44%) y de tipo rural (2%).

Canarias lidera la inversión, con casi un 30% de la inversión total de España. Mientras que Madrid pasa a ser el segundo mercado por volumen de inversión hotelera, (el primer puesto en municipios españoles), con un importe de 623,5 millones de euros (24% de la inversión total). Por su parte, Baleares, ha realizado adquisiciones por un importe superior a los 445 millones de euros (16,8% de la inversión total) por delante de Barcelona con 340 millones (14% del total).

### **UNA SÓLIDA INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN ESPAÑA**

Desde BNP Paribas se prevé que se produzcan entre 2016 y 2017 un total de 64 aperturas de hoteles, principalmente de cuatro y tres estrellas. De ellos, 18 serán en Barcelona, 15 en Baleares, 9 en Madrid, 6 en Gerona, 6 en Málaga, 6 en Valencia y 4 en Sevilla.

El informe prevé buenas

expectativas para el sector, dado que la rentabilidad de los hoteles en España sigue siendo, a juicio del análisis, atractiva para los inversores, dado que seguirán creciendo las tarifas por habitación ocupada e ingresos por habitación disponible.

### **EL SECTOR EN EUROPA**

A pesar de las nuevas dudas surgidas como consecuencia del Brexit inglés, que han contribuido a rebajar las expectativas a medio plazo, unidas a la incertidumbre creada por la desaceleración en China y Alemania, se prevén unas proyecciones menos optimistas que en 2015, cuando se invirtieron 2.000 millones de euros, aunque se esperan mejores comportamientos que los previstos en el sector de la construcción, con un crecimiento del 2,1%, en el sector hotelero en España, Francia, Italia, y Holanda con un crecimiento sostenido.

En toda Europa, la inversión en el sector hotelero ha alcanzado los 3.800 millones de euros en el tercer trimestre de 2016, lo que deja un acumulado en los nueve primeros meses del año de 10.300 millones de euros. Aunque no es espectacular, debido a la abundancia de capital, y a la ausencia de activos de calidad, se espera que 2017 sea un año igualmente bueno.

Otros mercados como el alemán y el inglés, esperan verse más afectados, aunque, a pesar de lo dicho, Londres se situó como el primer destino de las inversiones hoteleras

en 2016, seguido en segundo y tercer lugar por Madrid y Barcelona. Amsterdam y París se situaron en cuarto y quinto lugar respectivamente.

Por tamaño de hotel, se espera que el sector Premium, Lujo y Boutique/Lifestyle, supongan más del 52% de la inversión total. Siendo la clave del sector que se tratará de un mercado de ciudades, más que de países.

FUENTE: JLL Octubre 2015



**España es el país europeo donde más creció la inversión hotelera**

**1.075 M € de inversión 2016.**

---

**con un crecimiento del 162% interanual 2015-2016.**

---

**La inversión en Europa alcanzó los**

**10.300 M € en los 3 primeros trimestres de 2016.**



*NURIA NADAL BARCALA Y ANA NADAL  
VILA, miembros de nadalarquitectos*

**NADALARQUITECTOS**

# PRESCRIPTORES EN LA INDUSTRIA HOTELERA

NADALARQUITECTOS ES UN ESTUDIO DE ARQUITECTURA FAMILIAR FUNDADO POR EMILIO NADAL DE OLIVES EN 1974, QUE ESTÁ INTEGRADO POR UN EQUIPO MULTIDISCIPLINAR QUE DESARROLLA Y EJECUTA OBRAS DE ARQUITECTURA, URBANISMO, PAISAJISMO E INTERIORES.

## QUIÉNES SOMOS

El estudio consta de un equipo de arquitectos, delineación y dirección técnica, complementado por un amplio abanico de colaboradores habituales y externos. Hemos realizado numerosos proyectos entre los que destacan los destinados a hostelería, equipamiento, residencial, urbanismo y paisaje, además de haber recibido premios en diversos concursos de ámbito local, nacional e internacional y participado en publicaciones y medios audiovisuales.

## ¿PORQUÉ SE CARACTERIZA NADAL ARQUITECTOS?

Somos un equipo de arquitectos y técnicos responsables del desarrollo artístico y técnico de los proyectos en los que trabajamos. Por ello nos encargamos de la dirección, coordinación y seguimiento

de todas las fases del proyecto, desde su ideación, pasando por la tramitación y finalmente la ejecución.

## ¿QUÉ PROYECTOS LE HAN SUPUESTO SU MAYOR RETO, YA SEA EN ESPAÑA O EN EL EXTRANJERO?

El estudio ha afrontado desde sus inicios importantes retos en el mundo de la promoción inmobiliaria y en la Hostelería, trabajando tanto en proyectos nacionales como internacionales. Cada proyecto supone un reto diferenciado del resto, ya que abordamos cada uno de manera individualizada potenciando su singularidad. Por ponerles un ejemplo, los proyectos de hostelería requieren mucha coordinación y trabajo de todos los integrantes del equipo técnico. Sin embargo, la larga trayectoria y experiencia profesional del estudio en proyectos de todo tipo y el

estrecho trabajo que se crea con los colaboradores, da como resultado el éxito de los proyectos. Todo este trabajo se puede ver en nuestra web [www.nadalarquitectos.com](http://www.nadalarquitectos.com).

## ¿CUÁL ES SU ACTUAL PROYECTO?

En la actualidad estamos desarrollando toda la transformación de los establecimientos de la cadena hotelera Delfín Hotels.

En dichos proyectos de reforma y ampliación estamos involucrados en todo el proceso de diseño; desde el edificio hasta el diseño del producto. Para que todo ello sea viable se trabaja desde un concepto a gran escala a nivel corporativo, definiendo bien todos los objetivos desde el entorno, el diseño de la experiencia, etc. Poco a poco se va bajando de escala para que las propuestas se adecuen al marco normativo tanto a nivel de planeamiento urbanístico, como a las exigencias del marco turístico, los condicionantes a nivel municipal, etc.

Una vez estructurado el proyecto trabajamos en la definición técnica y constructiva de todos los elementos del proyecto de manera conjunta con la

constructora, con todas las ingenierías involucradas y con el equipo de interiorismo.

**¿QUÉ CARACTERÍSTICAS SON FUNDAMENTALES EN LOS MATERIALES QUE QUIERE INCORPORAR A SUS PROYECTOS? ¿POR QUÉ? ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS ENCUENTRA DIFÍCILES DE CONSEGUIR EN LOS MATERIALES? ¿HAY ALGUNA CARACTERÍSTICA QUE NO ENCUENTRA EN LA ACTUALIDAD?**

Somos muy exigentes en la definición y el seguimiento de todos los detalles constructivos en fase de proyecto y su supervisión o modificación en fase de dirección de obra. Para conseguir tal objetivo se hace un estricto y riguroso seguimiento de obra que nos permite alcanzar con éxito una buena ejecución material.

El mercado a día de hoy ofrece un amplio abanico de opciones y acabados siendo fácil dar respuesta a los requisitos que se precisan. Utilizamos principalmente materiales de calidad que cumplan con toda la legislación vigente, que no supongan mucho mantenimiento en el caso de la hostelería y que tengan una buena y contrastada durabilidad.

**¿CÓMO ACTÚA CUANDO LA NORMATIVA NO LE EXIGE LA MÁXIMA CALIDAD POSIBLE? ¿LE ES DIFÍCIL CONSEGUIRLA? ¿SE ADAPTA A CADA PAÍS EN CADA CASO?**

En España contamos con una normativa que exige tanto la calidad en el uso de los materiales, como la del proceso constructivo tanto a la dirección facultativa como

al constructor, promotor inmobiliario y hotelero. Con todo y con ello, si no existiese un cuadro normativo de aplicación, una de las premisas del estudio es ejecutar la obra con la máxima definición técnica y cualitativa posible, sea del material o detalle que sea. Esto es posible si existe un buen equipo de trabajo, dirección técnica, constructora, ingenierías y por supuesto promotor.

Esta circunstancia se define para cada proyecto, adaptándonos a las exigencias del mismo, del entorno, el equipo, la normativa aplicable, etc.

**¿CÓMO AFECTA LA SOSTENIBILIDAD/ MEDIOAMBIENTE A SUS OPERACIONES?**

Existe una implicación total en maximizar los recursos



naturales, tanto en el diseño de la arquitectura que contempla, los recursos bioclimáticos pasivos como la instalación de fuentes de generación de energía activa.

**¿QUE PRIORIDAD OTORGA A “LO QUE NO SE VE” EN SUS PROYECTOS HOTELEROS? ¿ES CIERTO QUE NORMALMENTE NOS PREOCUPAMOS SÓLO DE LA PARTE VISIBLE DE LAS INSTALACIONES?**

Nosotros estudiamos el producto en su totalidad para que se consolide como establecimiento a nivel integral, y se pueda garantizar su funcionamiento tanto a nivel de diseño como de servicio. Es verdad que muchas veces se tiende a recortar en “lo que no se ve”, pero como técnicos siempre hacemos entender que una instalación bien

ejecutada es lo conveniente, ya que a corto, medio y largo plazo implica menos daños, roturas y arreglos.

**¿CUÁLES SON LOS RETOS EN SU POSICIÓN COMO RESPONSABLE DE “NADALARQUITECTOS” EN LA CADENA “DELFINHOTELS”?**

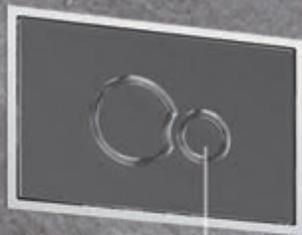
Nuestro objetivo es seguir trabajando en la excelencia técnica y de diseño del producto, dando respuesta constante y rigurosa a la definición del mismo en cada fase del proyecto, para garantizar su buena ejecución y consolidarlo como tal.

Nuestra meta final es la satisfacción de un trabajo bien hecho y el convencimiento de que el promotor ha hecho una buena inversión que ha dado como resultado un producto de calidad.

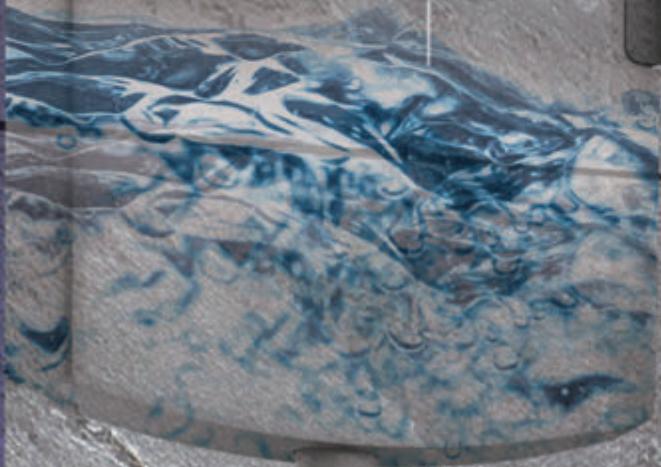
**¿A QUÉ RETOS SE ENFRENTA EL SECTOR HOTELERO A MEDIO/LARGO PLAZO?**

El mayor reto consiste en consolidar las transformaciones hoteleras efectuadas en los últimos años como productos sólidos, en donde la experiencia vacacional esté vinculada desde el inicio en la calidad y el buen servicio. El objetivo es dar al visitante una muy buena experiencia y, por ello, todos los agentes implicados, ya sean hoteles, servicios complementarios, administraciones, etc., deben seguir una misma dirección y así las Islas Baleares se puedan seguir consolidando como un destino de referencia a nivel mundial.





Placa de mando  
pequeña, con  
opción de descarga  
de sólo 2 litros



# SOBRE NOSOTROS

En Jimten SA celebramos recientemente nuestro 50 aniversario como empresa referente en el sector nacional y, desde hace más de 20 años, formamos parte del Grupo Aliaxis, líder global en la fabricación y distribución de soluciones para la canalización de fluidos. Nuestra extensa gama de productos comprende tuberías plásticas y accesorios que pueden encontrarse en edificios, infraestructuras y aplicaciones industriales a lo largo del mundo. Con sede en Bélgica, el grupo privado emplea a 16.200 personas en todo el mundo que están totalmente dedicados a ofrecer soluciones personalizadas que satisfagan las necesidades de nuestros clientes y usuarios finales.

## MARCAS LÍDERES EN TODO EL MUNDO



## NOS PREOCUPAMOS POR LA INDUSTRIA HOTELERA:

Jimten está comprometido con el suministro de los mejores servicios y productos para la industria hotelera. Independientemente del edificio o del contratista, una única cosa permanece constante, nuestra dedicación para conseguir unir los productos de la mayor calidad con los proyectos de construcción del mayor prestigio a lo largo del mundo. Años de experiencia e investigación nos han otorgado la suficiente perspectiva interna sobre los principales problemas que afrontan los operadores hoteleros, propietarios y consultores, y como resultado nuestra gama de productos está perfectamente ajustada para ofrecer las mejores soluciones que consigan los mejores resultados.

Éste ejemplar temático sobre la industria hotelera, se suministra como información adicional de interés para los responsables.

## CONTACTE CON NOSOTROS EN:

Departamento de Prescripción.  
Jimten SA. Ctra. de Ocaña, 125, C.P. 03114, Alicante (España).

Tel. +34 965 10 90 44 · Fax +34 965 11 50 82

prescripcion@jimten.com  
www.jimten.com





[www.jimten.com](http://www.jimten.com)  
[www.interbath.com](http://www.interbath.com)

Jimten S.A.  
Ctra. de Ocaña, 125  
Ap. Correos 5285, CP 03080  
CP 03114 Alicante (España)

Dpto. Prescripción  
Tel.: +34 (0)965 10 90 44  
Fax: +34 (0)965 10 50 82  
[prescripcion@jimten.com](mailto:prescripcion@jimten.com)