

EFFECTOS ECONÓMICOS DE LA REHABILITACIÓN SOSTENIBLE

ACCIONES PARA LA RENTABILIDAD DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS

GESTIÓN Y SOLUCIONES. AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES



La última mesa de la jornada fue moderada por Francisco Ramírez, Director General de Empresas de LG Electronics España, "desde donde damos soluciones a empresas e instituciones públicas a partir de un compromiso del 100% con el medio ambiente, tanto en cuanto a la fabricación de nuestros productos, como en cuanto a la eficiencia energética de los mismos".



Francisc Montolio Alonso, Socio fundador de Urbans TBA, fue el primer ponente de la jornada, quien centró su exposición sobre propuestas de eficiencia y sostenibilidad en reformas hoteleras. Uno de los primeros aspectos que remarcó es que "cuando el hotel funciona, el coste de la inversión en mejora de la sostenibilidad y la eficiencia energética no constituye el coste más importante dado que hablamos de ciclos de vida de 20 años. Por el contrario, los costes de explotación son muy superiores a los costes de instalación". En este sentido, Francisc presentó ocho medidas para optimizar el edificio, pasando de las más sencillas de implementar, con menor coste, a las más complejas, y que tiene mayor coste de implantación. Las medidas son: "1. Educar y protocolizar los recursos; 2. Revisar de forma asidua los contratos de suministro; 3. Parametrizar y fijarse en los ratios de consumo; 4. Trabajar en la reducción de consumos de agua; 5. Mejorar la iluminación; 6. Controlar las consignas de clima y mejorar los ratios; 7. Implantar sistemas de caudal variable y por último, 8. Mejorar la envolvente del edificio". Respecto al consumo de agua, Montolio planteó la necesidad de llevar a cabo un estudio de la metodología del personal de limpieza; un proto-



colo de revisión permanente de grifos/cisternas ("un 10% suelen perder agua por lo cual el mantenimiento resulta vital"); un equilibrado del circuito de retorno del ACS ("la mayoría solemos dejar correr el agua para que ésta salga a la temperatura adecuada, si el circuito no está bien equilibrado se pueden perder hasta 20%"); hay que reducir la presión en circuitos a la mínima presión posible (ahorros por pérdidas, de los sistemas de bombeo y de mantenimiento). En hoteles

que dispongan de torres de refrigeración se deberán monitorizar las purgas (las torres evaporan, para ello deben purgar permanentemente, la cantidad que se aporta a una torre debe ser la misma que evaporamos); instalar limitadores de caudal de duchas (8l/s es suficiente para las duchas) y sistemas de reutilización de aguas grises. Respecto al uso de iluminación LED, Montolio alentó a utilizar sistemas de calidad. En calefacción "hay que hacer los diseños en rehabilitación mezclando lo mejor de cada sistema. Una buena solución sería, por tanto, una caldera de condensación junto a una de baja temperatura". En resumen, "son necesarios procesos permanentes de análisis 360° durante la explotación y vida útil del edificio".

Juan Carlos Navarro, Director de FS&FM de Claro Sol FS, y Juan Manuel Rodríguez, Director de Carpire Solutions, consultoría en Facility Management, que centraron su intervención en responder a la pregunta ¿Y si un Facility Management le ayudara a gestionar su hotel?, para lo cual proponen "la creación de un equipo multidisciplinar en el proyecto de rehabilitación hotelera (incluyendo al equipo





de explotación que posteriormente entrará en el edificio), y en este punto resulta esencial la figura del FM, ya que si éste se incorpora desde la fase de definición de requerimientos podrá aportar toda su experiencia para conseguir que determinados puntos, que a lo mejor en la fase de explotación no han quedado bien realizados se incorporen ya desde la fase de obra, evitando así el problema. A partir de este equipo multidisciplinar se consigue un Mapa de Actividades (qué vamos a realizar y en qué punto se tiene que haber realizado) con lo que la incorporación del FM aporta una reducción del tiempo de puesta en marcha del hotel y que cuando ésta se dé lo haga con menores número de incidencias y de la gravedad de las mismas". Entre las diversas virtudes de la figura del FM destaca el que "una gestión eficiente y sostenible de las infraestructuras hoteleras y de los servicios asociados pueden alcanzar ahorros del 15-20%. Se consigue una organización unificada y coordinada. El valor de las inversiones se asegura y conserva mejor, y se dispone de un modelo más flexible y adaptado para afrontar necesidades cambiantes".

Jaime Villanueva, economista y Director de Caverin Solutions, presentó el caso de Barceló Hoteles, abordando la intervención desde el punto de vista del ahorro energético y la reducción de la huella ambiental a través de la comunicación digital y de las instalaciones (iluminación LED y climatización). En la comunicación digital, Jaime afirmó que es necesario dar un paso del "estar al ser" a partir de herramientas como los móviles, la cartelería digital o los televisores. "Hay que realizar una comunicación más directa y proactiva, personalizando la respuesta al usuario. En clave de sostenibilidad estas herramientas suponen un ahorro en papelería directa. Por supuesto, todos los aparatos deben ser LED. Y hay que aprovechar la comunicación con el huésped para mejorar los servicios a través de un enfoque one to one. En climatización se pueden conseguir ahorros de entre el 15-60% dependiendo por supuesto de la tecnología utilizada. "Podemos trasladar el consumo de una hora punta a una hora valle, o podemos hacer un arranque en fases de máquinas, o un control de presencia en las habitaciones. Y en todo este sistema que nosotros realizamos resulta clave el tema del control". En el sector hotelero, la iluminación puede llegar a suponer un 28% del coste aproximadamente y con sistemas LED y PLS pueden alcanzarse ahorros de hasta el 80%. "En el caso de los Hoteles Barceló las acciones que se han llevado a cabo se pueden enmarcar en seis ámbitos de actuación: Sistemas de gestión de residuos implantados en la cadena. Implantación de mecanismos para el ahorro energético. Diseño y construcción sostenible. Información para la concienciación de la plantilla. Y recuperación del ecosistema autóctono. En este marco, el objetivo de reducción de consumo energético por iluminación es del 60% a través de una sustitución paulatina de toda la iluminación por lámparas LEDs".

