

España
Abril

2010



Guía base para el desarrollo de Operaciones

Resumen Técnico para el desarrollo de un Proyecto de hotel TRAVELODGE

Índice

1**INTRODUCCIÓN**

2**¿QUIÉN ES TRAVELODGE?**

3**PROCESO DE UNA OPERACIÓN TRAVELODGE**

4**REQUISITOS Y ESTANDARES DE TRAVELODGE**

- a. Tipos de habitaciones
 - b. Tipología Hotel con Cafetería
 - c. Tipología Hotel sin Cafetería
 - d. Requisitos fundamentales de TRAVELODGE
-

5**FOTOGRAFÍAS Y CONTACTO**

6**EMPRESAS RECOMENDADAS PARA OPERACIONES TRAVELODGE**

Ante cualquier duda o consulta pueden contactar con:

Alain Emid
Plan Project Management (Grupo plan)

Tel.: (+34) 91 310 07 77
Fax.: (+34) 91 308 37 20
Movil: (+34) 616 727 701

aemid.planpm@grupoplan.es

<http://www.grupoplan.es>
<http://grupoplan.wordpress.com>



Introducción

¿Qué contiene esta *Miniguía*?

La presente guía tiene como objetivo explicar todos los requerimientos básicos que se han de tener en cuenta a la hora de realizar un Anteproyecto de hotel según los estándares de TRAVELODGE.

Con la información contenida en esta guía, se podrá :

- § Conocer la compañía TRAVELODGE.
- § Conocer el Proceso de Desarrollo de una operación TRAVELODGE.
- § Conocer las especificaciones técnicas generales que forman los requerimientos básicos necesarios para la realización de un Anteproyecto de hotel TRAVELODGE.

TRAVELODGE tiene elaborado un Master Proyecto donde se recoge toda la información y los detalles necesarios para la realización de los proyectos Básicos y de Ejecución, y que se entregaría en fases posteriores.

¿Quién es Travelodge?

Travelodge

Travelodge cuenta con más de 380 hoteles en el Reino Unido, Irlanda y España.

En la actualidad cuenta ya con más de 70.000 habitaciones.

Más de 7 millones de personas se alojan cada año en los hoteles Travelodge.

Travelodge ha reportado un crecimiento significativo de sus ingresos del 19% en 2008.

El EBITDA de la compañía creció un 11% en ese mismo año.

El número de habitaciones vendidas creció un 9% hasta alcanzar los seis millones.

El nivel de ocupación media fue del 74%.

Para más información:

<http://www.traveloggedevelopment.co.uk>

Travelodge en España

En España Travelodge cuenta en la actualidad con tres hoteles, dos en Madrid y uno en Barcelona.

La Compañía ha aprobado un programa de expansión ambicioso para llegar a los 100 hoteles en el año 2020.

La inversión prevista es de 1000 millones de euros.

Se crearán 2000 nuevos puestos de trabajo.

Travelodge es el producto ideal para los consumidores que buscan ahorrar dinero en su gasto en alojamiento.

Con los nuevos hoteles, Travelodge busca afianzar su posición como el principal proveedor de hoteles de bajo coste en España.

Para más información:

<http://www.travelodge.es/expansion.php>



Proceso de una Operación Travelodge

El proceso de desarrollo de una operación TRAVELODGE, hasta el acuerdo final entre las partes, sigue los siguientes hitos.

FASE DE NEGOCIACIÓN

- § Envío a INVERSOR/PROMOTOR del programa de necesidades para la realización del Anteproyecto.
 - Aprobación del Anteproyecto.
 - Acuerdo del contenido, forma y tipo de contrato de operación entre las partes.
- § HEAD of TERMS. Acuerdo de intenciones con los principales parámetros (Renta, duración contrato, etc...)
- § FIRMA DEL CONTRATO.

DESARROLLO INICIAL DEL PROYECTO

- § Tras haber consensuado el interés, para poder acordar la RENTA hay que obtener el NÚMERO DE HABITACIONES del hotel.
- § Esta Guía establece los criterios básicos para el desarrollo del Anteproyecto de un hotel TRAVELODGE, y poder así obtener el número de habitaciones.
- § Se detallan las dimensiones interiores mínimas de las HABITACIONES y los porcentajes necesarios de cada TIPO.
- § Así mismo se proporcionan los criterios básicos, tanto funcionales como de programa, para distribuir las zonas comunes y de servicio más importantes del Hotel.

Requisitos y estándares de Travelodge

a. Tipos de HABITACIONES

| | | | |
|---|---|--|--|
| | | | |
| <p>DOBLE CON DUCHA</p> <p>Mínimo 292 x 515 cm. (interior) Sup neta 14,90 m²</p> | <p>ADAPTADA⁽²⁾</p> <p>Mínimo 360 x 600 cm (interior) Sup neta 21,50 m²</p> | <p>FAMILIAR</p> <p>Mínimo 350 x 600 cm. (interior) Sup neta 21,00 m²</p> | <p>FAMILIAR REDUCIDA⁽³⁾</p> <p>Mínimo 292 x 640 cm (interior) Sup neta 18,65 m²</p> |
| <p>NUMERO DE HAB. EN PROYECTO 80% DEL TOTAL⁽¹⁾</p> | | <p>NUMERO DE HAB. EN PROYECTO 20% DEL TOTAL⁽¹⁾</p> | |

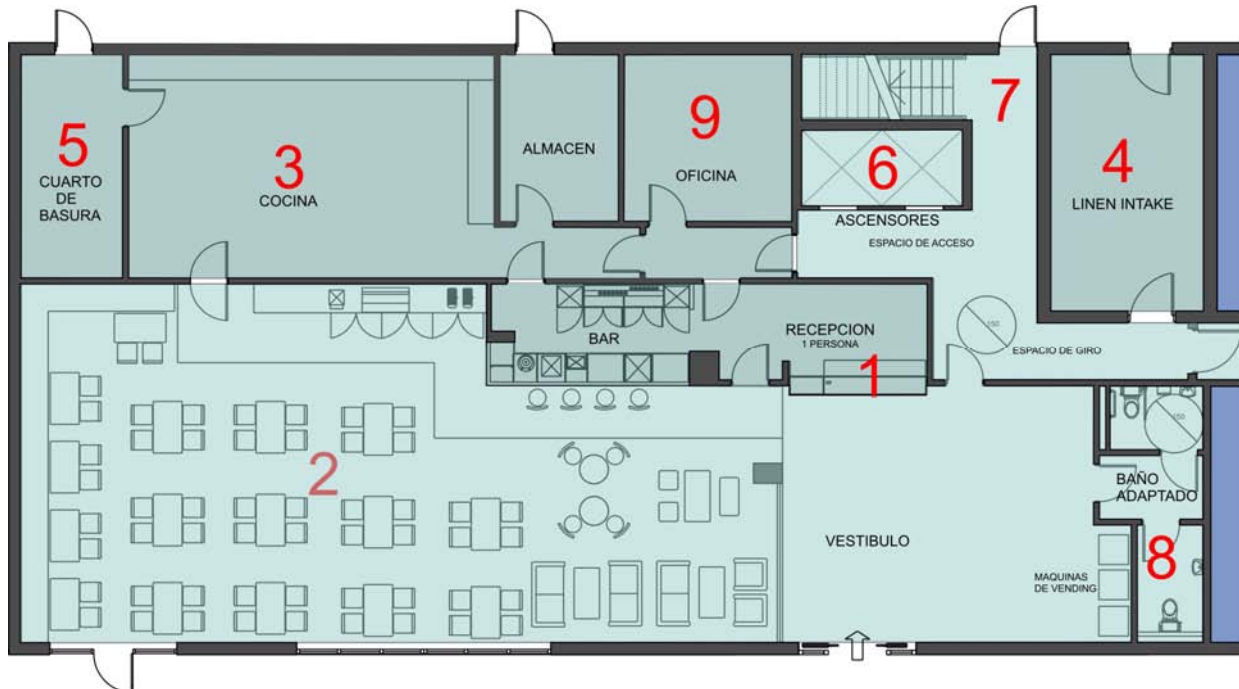
(1) Porcentajes de referencia a definir con TRAVELODGE según cada Operación

(2) Cantidad de Unidades según Normativa

(3) Cantidad a definir con TRAVELODGE y siempre que la cruja no permita otra tipología

Requisitos y estándares de Travelodge

b. TIPOLOGÍA DE HOTEL CON CAFETERÍA



1

Recepción
Frente a la puerta de entrada
Conexión interior directa con el bar
Control visual sobre vestíbulo y cafetería
Conexión interior directa con oficina
Longitud de mostrador (en función del número de habitaciones)
1-80 Hab. = 298 cm
81-120 Hab. = 408 cm
121-200 Hab. = 568 cm

2

Cafetería
Conexión directa entre cocina y buffet
Evitar que la circulación hacia habitaciones pase por esta zona.
Nº de plazas = 65% del número de habitaciones (mínimo)

3

Cocina
Acceso directo desde el exterior
Acceso directo al almacén desde bar y cocina
Superficie mínima según número de habitaciones (incluido almacén con acceso directo al exterior):
80-120 = 42 m²
121-200 = 53 m²

4

Cuarto de "Linen Intake" (Entrada de Ropa Blanca)
Con acceso directo a nivel con zona exterior de carga y descarga
Capacidad: 1 carro /10 habitaciones más espacio para maniobrar

5

Cuarto de Basuras
Con acceso directo a nivel con zona exterior de recogida de contenedores.

Requisitos y estándares de Travelodge

6**Ascensores**

Se debe hacer un análisis de tráfico para determinar el número necesario

Un ascensor será de uso compartido por clientes y personal.

Crear un vestíbulo con dispositivo de control de acceso antes del acceso a zonas de habitaciones, ascensores y escarela de clientes

7**Escalera de clientes**

Se debe disponer al menos una escalera que conecte el vestíbulo con las plantas de habitaciones.

8**Aseos públicos**

Se debe disponer un vestíbulo para privatizar de las zonas comunes

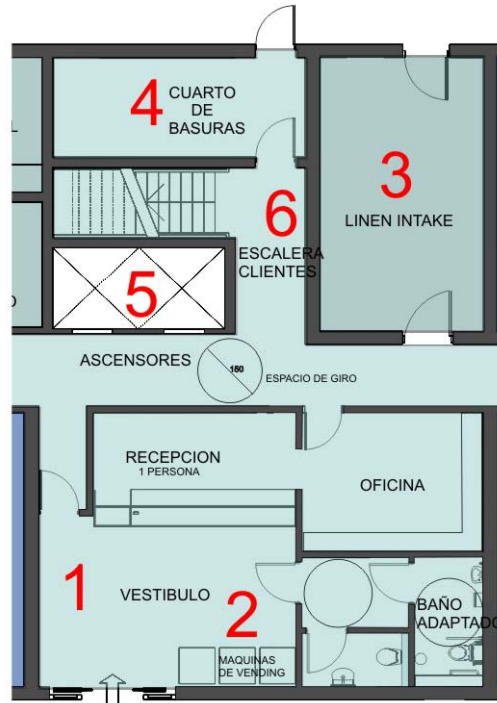
9**Oficina**

Conexión directa con recepción

Encimera de trabajo perimetral

Requisitos y estándares de Travelodge

c. TIPOLOGÍA DE HOTEL SIN CAFETERÍA (HASTA 120 HABITACIONES) – SOLO VENDING –



- 1** Recepción
Frente a la puerta de entrada
Conexión interior directa con oficina
Longitud del mostrador (en función del número de habitaciones):
1-80 Hab. = 298 cm
81-120 Hab. = 408 cm
121-200 Hab. = 568 cm

- 2** Máquinas de Vending
Ubicación en zona de paso de todos los clientes del hotel

- 3** Linen Intake (Cuarto de Entrada de Ropa Blanca)
Con acceso directo a nivel con zona exterior de carga y descarga
Capacidad: Un carro /10 habitaciones más espacio necesario para maniobrar.

- 4** Cuarto de Basuras
Con acceso directo a nivel con zona exterior de recogida de contenedores

- 5** Ascensores
Se debe hacer un análisis de tráfico para determinar el número necesario
Un ascensor será de uso compartido por clientes y personal.
Crear un vestíbulo con dispositivo de control de acceso antes del acceso a zonas de habitaciones, ascensores y escarela.

- 6** Escalera de Clientes
Se debe disponer al menos una escalera que conecte el vestíbulo con las plantas de habitaciones

Requisitos y estándares de Travelodge

d. REQUISITOS FUNDAMENTALES DE TRAVELODGE

Habitaciones

- § Según los estándares expuestos.
- § Cualquier variación deberá ser consensuada con Travelodge.
- § Podrán ubicarse en planta baja.

Zonas Comunes

- § En caso de disponer de cafetería esta tendrá una capacidad equivalente al 65% del nº de habitaciones
(Ejemplo: Hotel de 120 habitaciones. Capacidad Cafetería= $120 \times 65\% = 78$ plazas).
- § Dispondrá de aseos de clientes en nº y dotación que exija la normativa.
- § La circulación de clientes desde el acceso al hotel hasta las habitaciones no cruzará la zona de cafetería.
- § En edificios de uso mixto, la recepción se puede ubicar en una planta alta
- § La recepción y la barra de cafetería deberán disponerse de tal forma que puedan ser atendidos ambos por la misma persona. (Ver ejemplo planta baja con cafetería)
- § Existirá al menos una escalera de clientes accesible desde el hall del hotel, y que comunique con las plantas de habitaciones.

Zonas de servicio

- § Los oficinas de planta, tendrán una superficie equivalente a 1m²/habitación en planta.
(Ejemplo, planta con 25 habitaciones = Oficio = 25m²)
- § El cuarto de basuras debe ubicar en planta baja y debe tener acceso directo a nivel desde el exterior.
- § La cocina debe disponer de salida directa a zona de desayunos/cafetería cercano al mueble buffet.
- § Se debe ubicar unos vestuarios para personal, separados según sexos.
- § Habrá un cuarto para alojar carros de ropa ("Linen Intake") en planta baja con acceso directo a nivel al exterior.
- § Se debe disponer un almacén con conexión directa con Bar y Cocina.
- § Se debe ubicar una oficina conectada directamente con recepción.

Requisitos y estándares de Travelodge

Otros

- § Se debe disponer un vestíbulo para independizar los ascensores y la escalera de las zonas de habitaciones.
- § Se debe disponer un número de plazas de aparcamiento en caso de ser previamente solicitado por Travelodge, y cuyo número en cualquier caso debe cumplir lo requerido por la normativa aplicable.
- § Se debe disponer la recepción frente a la puerta de entrada de clientes.

Aparte de los estándares de TRAVELODGE expuestos en esta guía, el Promotor se hará responsable del cumplimiento de toda la normativa aplicable y de todos los requisitos necesarios para que el hotel pueda obtener como mínimo la calificación de 1 estrella.

Fotografías y Contacto

Hotel Travelodge
en edificio independiente



Hotel Travelodge
en edificio compartido



Vending



Bar Cafetería
Interiores



Fotografías y Contacto

Habitación Familiar
Interiores



Baños prefabricados



Ante cualquier duda o consulta pueden contactar con:

Alain Emid
Plan Project Management (Grupo plan)

Tel.: (+34) 91 310 07 77

Fax: (+34) 91 308 37 20

Móvil: (+34) 616 727 701

aemid.planpm@grupoplan.es

<http://www.grupoplan.es>
<http://grupoplan.wordpress.com>

PLANPROJECT
GRUPOPLAN

Empresas Recomendadas para Operaciones Travelodge

Las siguientes empresas son recomendadas por Travelodge para ofrecer sus respectivos servicios:

ARQUITECTURA

B/SV Arquitectos S.L.P.



María de Molina, 37, 2º dcha.
28006 Madrid
Tel.: (+34) 91 435 34 33
Fax: (+34) 91 577 87 87

Contacto: Manuel Bernar Solano
e-mail: mbs@bsvarquitectos.com
móvil: (+34) 609 08 44 86

INGENIERÍA

INECO-98 S.L.



Delegación Madrid:

Hermosilla 28, 1º B2
28001 Madrid
Tel.: (+34) 91 426 01 58
Fax: (+34) 91 575 86 24

Contacto: Iván Villalba Esteban
e-mail: ivillalba.centro@ineco98.com
móvil: (+34) 647 47 25 88

Oficina central:

San Vicente de Paúl 1, 1ºC
50001 Zaragoza
Tel.: (+34) 97 620 42 00
Fax: (+34) 97 620 42 01

Contacto: Juan Mazón García
e-mail: jmazon@ineco98.com
móvil: (+34) 610 478 003

COST MANAGEMENT

GLEEDS Ibérica S.A.



Cardenal Marcelo Spínola 2 4ª
28016 Madrid
Tel.: (+34) 91435 69 49
Fax: (+34) 91 576 70 50

Contacto: David Johnson
e-mail: david.johnson@gleeds.es