

Pack de activación Net Zero & Water-Efficient Hotels

Del marco estratégico al plan de acción

0. Cómo utilizar este pack

El Pack de activación Net Zero & Water-Efficient Hotels acompaña al **Marco estratégico Net Zero & Water-Efficient Hotels** y facilita su aplicación inicial sobre activos inmobiliarios hoteleros.

Su función es ayudar a propietarios, operadores y equipos técnicos a pasar de la lectura del marco a una primera estructura de trabajo: delimitar el activo, ordenar la información disponible, identificar riesgos y oportunidades, priorizar medidas y preparar las bases de un posible plan de actuación.

El Pack no sustituye una auditoría energética, hídrica, técnica, financiera o regulatoria. Es una herramienta previa y complementaria, pensada para preparar mejor el diagnóstico, la toma de decisiones y, en su caso, la solicitud de acompañamiento especializado.

¿Qué incluye?

- Guía de aplicación del marco.
- Checklist de datos iniciales.
- Ficha de diagnóstico del activo.
- Matriz de priorización de medidas.
- Plantilla de Plan Net Zero & Water-Efficient.
- Cuadro básico de seguimiento anual.

¿Cómo se relaciona con el marco estratégico?

Marco estratégico	Pack de activación
Aporta criterio y visión integrada	Ordena datos e información inicial
Define el enfoque Net Zero & Water-Efficient	Ayuda a aplicarlo sobre un activo concreto
Conecta sostenibilidad, regulación, financiación y valor del activo	Traduce esta conexión en diagnóstico, medidas y plan
Propone una lectura técnica, normativa y financiera	Facilita una primera priorización operativa
Orienta la toma de decisiones	Prepara una base de trabajo para decidir mejor

¿Qué permite hacer?

- comprobar si el activo dispone de los datos necesarios para iniciar un diagnóstico;
- construir una primera lectura de la situación energética, hídrica, operativa y financiera;
- valorar el nivel de madurez del activo;
- identificar medidas de mejora en energía, agua, carbono, gobernanza y financiación;
- priorizar actuaciones según impacto, viabilidad, coste, retorno y disrupción operativa;
- preparar una plantilla inicial de Plan Net Zero & Water-Efficient;
- realizar un seguimiento anual de los avances, desviaciones y nuevas oportunidades.

1. Guía de aplicación del marco

Objetivo

Esta guía ayuda a aplicar el marco Net Zero & Water-Efficient Hotels a un activo hotelero concreto. Su lógica es simple: diagnosticar, comparar, priorizar, planificar, implementar y hacer seguimiento.

Secuencia de aplicación

Paso 1	Delimitar el activo y el perímetro de análisis
Paso 2	Construir una línea base de consumos, emisiones y condiciones operativas
Paso 3	Comparar el rendimiento con indicadores y referencias disponibles
Paso 4	Identificar medidas de mejora energética, hídrica, operativa y financiera
Paso 5	Priorizar las medidas según impacto, viabilidad, coste, retorno y disrupción
Paso 6	Preparar un Plan Net Zero & Water-Efficient con calendario, responsables y seguimiento

Paso 1 · Delimitar el activo

Antes de analizar medidas, es necesario definir qué activo se está estudiando y qué perímetro incluye el análisis: edificio principal, instalaciones, zonas comunes, piscinas, jardines, cocina, lavandería, spa, aparcamientos u otros servicios asociados.

- Nombre y ubicación del activo.
- Categoría y número de habitaciones.
- Superficie y período de apertura.
- Modelo de gestión: propietario-operador o propietario y operador diferenciados.
- Servicios con consumo relevante de agua o energía.

Resultado esperado

Una ficha básica del activo y del perímetro de análisis.

Paso 2 · Construir la línea base

La línea base permite entender el punto de partida real del activo y evitar que las decisiones se basen en estimaciones parciales. Debe incluir datos de energía, agua, ocupación, sistemas técnicos, contadores, contratos y reformas previstas.

Resultado esperado

Una fotografía inicial de los consumos, emisiones, sistemas y condiciones operativas.

Paso 3 · Comparar el rendimiento

Una vez recopilada la información, es necesario transformarla en indicadores comparables. Los más útiles son la intensidad energética, la intensidad de carbono, la energía por habitación ocupada, el consumo de agua por persona y día y el consumo de agua por superficie.

Resultado esperado

Una lectura objetiva del rendimiento ambiental del activo y de su posición relativa.

Paso 4 · Identificar medidas de mejora

Las medidas deben identificarse siguiendo una lógica secuencial. En energía: reducir la demanda, mejorar la eficiencia, electrificar, integrar renovables y compensar solo las emisiones residuales. En agua: sensibilizar, monitorizar, detectar fugas, mejorar la eficiencia, reutilizar aguas grises o pluviales y compensar solo la huella residual.

Resultado esperado

Una batería inicial de medidas posibles, adaptada a las condiciones reales del activo.

Paso 5 · Priorizar las medidas

No todas las medidas deben ejecutarse al mismo tiempo ni tienen el mismo valor. La priorización debe combinar impacto ambiental, coste, ahorro, retorno, urgencia normativa, interrupción operativa, encaje con reformas previstas, acceso a financiación y contribución al valor del activo.

Resultado esperado

Una matriz de medidas priorizadas y ordenadas por fases de implementación.

Paso 6 · Preparar el Plan Net Zero & Water-Efficient

El plan debe convertir el diagnóstico y la priorización en una agenda de actuación clara, con objetivos, medidas, inversión estimada, ahorros, retorno, calendarios, responsables y sistema de seguimiento.

Resultado esperado

Un plan aplicable, revisable y comunicable a propietarios, operadores, entidades financieras y otros actores.

2. Checklist de datos iniciales

Esta checklist permite saber si el activo dispone de la información necesaria para iniciar un diagnóstico Net Zero & Water-Efficient. Puede utilizarse como formulario interno antes de solicitar asistencia técnica o iniciar una auditoría.

2.A. Identificación del activo

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Nombre del establecimiento		
Ubicación		
Isla / municipio		
Categoría hotelera		
Número de habitaciones		
Superficie total construida		
Superficie útil u operativa		
Año de construcción		
Año de la última reforma		
Período de apertura anual		
Modelo de gestión		

2.B. Datos de ocupación y actividad

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Ocupación mensual de los últimos 12 meses		
Ocupación mensual de los últimos 24-36 meses		
Habitaciones ocupadas por año		
Número de pernoctaciones		
Días de apertura anual		
Temporadas de alta, media y baja ocupación		
Servicios especiales: spa, wellness, piscinas, eventos, lavandería propia		

2.C. Energía y emisiones

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Facturas eléctricas de los últimos 36 meses		
Facturas de gas, gasóleo u otros combustibles		
Consumo mensual de electricidad		
Consumo mensual de combustibles fósiles		
Potencia contratada		
Contrato de suministro eléctrico		
Origen de la electricidad contratada		
Certificado de eficiencia energética		
Existencia de energía renovable in situ		
Producción anual renovable		
Autoconsumo y excedentes		
Factores de emisión utilizados		

2.D. Agua

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Facturas de agua de los últimos 12 meses		
Facturas de agua de los últimos 24 meses		
Consumo mensual de agua		
Consumo por áreas si existen subcontadores		
Puntos de captación y suministro		
Existencia de reutilización de aguas grises		
Existencia de captación de aguas pluviales		
Sistemas de riego		
Superficie de jardines o zonas verdes		
Piscinas, spa o zonas de agua		
Histórico de fugas o incidencias		

2.E. Sistemas técnicos

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Planos de planta		
Planos de instalaciones		
Inventario de sistemas HVAC		
Sistemas de agua caliente sanitaria		
Sistemas de cocina		
Sistemas de lavandería		
Sistemas de ventilación		
Sistemas de iluminación		
Bombas, ventiladores y equipos auxiliares		
BMS o sistema de gestión energética		
Contador principal de energía		
Subcontadores de energía		
Contador principal de agua		
Subcontadores de agua		

2.F. Contratos, mantenimiento e inversiones

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Contrato entre propietario y operador		
Distribución de responsabilidades de inversión		
Distribución de los ahorros operativos		
Plan de mantenimiento preventivo		
Vida útil estimada de los equipos principales		
CAPEX previsto para los próximos años		
Reformas programadas		
Auditorías energéticas previas		
Certificaciones ambientales existentes		
Subvenciones o financiación solicitada		

2.G. Marco normativo, ESG e instrumentos de apoyo

Esta sección permite identificar si el activo dispone de información básica sobre requisitos normativos, compromisos ESG, obligaciones de reporting y posibles instrumentos públicos o financieros de apoyo. No sustituye una revisión jurídica o regulatoria especializada, pero ayuda a detectar aspectos que pueden condicionar la priorización de medidas y la preparación del plan.

Dato	¿Disponible?	Observaciones
Identificación de requisitos energéticos aplicables		
Certificado de eficiencia energética vigente		
Auditorías energéticas obligatorias o voluntarias previas		
Requisitos u objetivos internos de descarbonización		
Compromisos ESG de la propiedad, operador o grupo empresarial		
Obligaciones o prácticas de reporting ambiental o climático		
Identificación de riesgos climáticos o de transición		
Requisitos vinculados a consumo, ahorro o reutilización de agua		
Permisos o condicionantes para reutilización de aguas grises o pluviales		
Subvenciones públicas identificadas		
Certificados de ahorro energético potencialmente aplicables		
Instrumentos de financiación verde o sostenible identificados		
Convocatorias o programas públicos de acompañamiento aplicables		

3. Ficha de diagnóstico del activo

Esta ficha resume la situación inicial del activo y facilita una primera lectura sobre madurez, riesgos y oportunidades. Puede completarse después de la checklist de datos iniciales.

3.A. Datos generales

Campo	Respuesta
Nombre del activo	
Ubicación	
Propietario	
Operador	
Modelo de gestión	
Categoría	
Número de habitaciones	
Superficie	
Período de apertura	
Año de construcción	
Última reforma	
Servicios principales	

3.B. Situación energética

Indicador	Valor actual	Observaciones
Consumo anual de electricidad		kWh/año
Consumo anual de combustibles fósiles		kWh/año o litros/año
Consumo total de energía		kWh/año
Intensidad energética		kWh/m ² /año
Energía por habitación ocupada		kWh/habitación ocupada
Emisiones anuales		tCO ₂ e/año
Intensidad de carbono		kgCO ₂ e/m ² /año
Certificado energético		
Renovables in situ		
Porcentaje de demanda cubierta con renovables		%

3.C. Situación hídrica

Indicador	Valor actual	Observaciones
Consumo anual de agua		m ³ /año
Consumo de agua por persona y día		l/pax/día
Consumo de agua por m ²		l/m ² o m ³ /m ²
Existencia de subcontadores		
Áreas con mayor consumo		
Reutilización de aguas grises		
Captación de aguas pluviales		
Sistemas de detección de fugas		
Incidencias hídricas detectadas		

3.D. Nivel de madurez del activo

Ámbito	Nivel	Observaciones
Datos disponibles		
Monitorización energética		
Monitorización hídrica		
Eficiencia energética		
Eficiencia hídrica		
Electrificación		
Renovables		
Reutilización de agua		
Capacidad de inversión		
Gobernanza propietario-operador		

3.E. Principales riesgos detectados

Tipo de riesgo	Nivel	Observaciones
Consumo energético elevado		
Dependencia de combustibles fósiles		
Consumo hídrico elevado		
Falta de datos fiables		
Obsolescencia de equipos		
Riesgo normativo		
Riesgo financiero / ESG		
Disrupción operativa por reformas		

Nota de uso: La información recogida en el apartado 2.G debe servir para valorar mejor el riesgo normativo, el riesgo climático o de transición, el riesgo financiero/ESG y las oportunidades vinculadas a subvenciones, certificados de ahorro energético o financiación verde.

3.F. Oportunidades iniciales

Ámbito	Oportunidad detectada	Prioridad inicial
Control y monitorización		
Eficiencia energética		
Electrificación		
Renovables		
Eficiencia hídrica		
Reutilización de agua		
Gobernanza operativa		
Financiación		

3.G. Diagnóstico sintético

Pregunta	Respuesta breve
Situación general del activo	
Principales debilidades	
Principales oportunidades	
Primeras medidas recomendables	
Necesidad de asistencia técnica adicional	

4. Matriz de priorización de medidas

Esta matriz ayuda a comparar medidas diferentes y decidir cuáles conviene activar primero. Puede utilizarse tanto para un activo individual como para una cartera de activos.

La priorización no debe valorar solo el impacto potencial de una medida, sino también su viabilidad real. Por ello, la matriz diferencia entre dos dimensiones:

- Valor de la medida: qué aporta la medida en términos ambientales, económicos, normativos y de valor del activo.
- Viabilidad de la medida: hasta qué punto la medida es factible por su coste, complejidad técnica, interrupción operativa y posibilidades de financiación.

4.A. Criterios de valoración

Cada criterio se valora del 1 al 5.

Puntuación	Significado
1	Valor o viabilidad muy bajo/a
2	Valor o viabilidad bajo/a
3	Valor o viabilidad medio/a
4	Valor o viabilidad alto/a
5	Valor o viabilidad muy alto/a

4.B. Matriz principal

ID	Medida	Ámbito	Impacto ambiental	Ahorro económico	Urgencia normativa	Valor del activo	Valor total	Coste asumible	Facilidad técnica	Baja interrupción	Financiación disponible	Viabilidad total	Prioridad
M-01													
M-02													
M-03													
M-04													
M-05													

4.C. Lectura de los resultados

La priorización final puede realizarse combinando el valor total y la viabilidad total de cada medida.

Resultado	Interpretación	Tratamiento recomendado
Valor alto + viabilidad alta	Medidas prioritarias	Activar en primer lugar
Valor alto + viabilidad media o baja	Medidas estratégicas	Planificar, preparar financiación o vincular a reformas
Valor medio + viabilidad alta	Quick-wins o medidas complementarias	Ejecutar si refuerzan el plan o generan aprendizaje
Valor bajo + viabilidad baja	Medidas secundarias o descartables	Reprogramar, revisar o descartar

Esta lectura evita priorizar únicamente las medidas más fáciles y ayuda a identificar aquellas actuaciones que, aunque requieran más preparación, pueden tener más impacto sobre la descarbonización, la eficiencia hídrica, el valor del activo o la reducción de riesgos.

4.D. Ficha breve por medida

Campo	Contenido
ID de la medida	M-
Nombre de la medida	
Ámbito	
Descripción	
Problema que resuelve	
Responsable principal	
CAPEX estimado	
OPEX adicional o reducido	
Ahorro anual estimado	
ROI estimado	
Reducción de energía	
Reducción de agua	
Reducción de emisiones	
Disrupción operativa	
Prioridad	
Año recomendado de implementación	
Dependencias con otras medidas	
Posibles fuentes de financiación	
Observaciones	

4.E. Clasificación final de medidas

Tipo de medida	Criterio	Ejemplos
Quick-win	Bajo coste, retorno rápido y baja disrupción	Ajustes operativos, sensores, monitorización básica
Medida prioritaria	Alto impacto y buena viabilidad	Eficiencia HVAC, detección de fugas, LED, BMS
Medida estratégica	Inversión elevada pero clave para el valor futuro	Electrificación, renovables, aguas grises
Medida condicionada	Depende de reforma, permisos o financiación	Envolverte, redistribución de instalaciones
Medida residual	Solo después de reducir impactos directos	Compensación de carbono o agua

5. Plantilla de Plan Net Zero & Water-Efficient

Esta plantilla sirve para convertir el diagnóstico y la priorización en un plan de actuación. Puede completarse de manera progresiva y actualizarse anualmente.

5.A. Resumen ejecutivo

Elemento	Contenido	Observaciones
Activo analizado		Nombre y ubicación
Objetivo del plan		Descarbonización, reducción de huella hídrica, eficiencia operativa, preparación para financiación, etc.
Principales conclusiones		3-5 ideas clave
Medidas prioritarias		Resumen
Inversión estimada total		€
Ahorro anual estimado		€/año
Reducción estimada de energía		kWh/año o %
Reducción estimada de agua		m ³ /año o %
Reducción estimada de emisiones		tCO ₂ e/año o %
Horizonte temporal		Años

5.B. Caracterización del activo

Elemento	Dato
Nombre del activo	
Ubicación	
Propietario	
Operador	
Categoría	
Habitaciones	
Superficie	
Período de apertura	
Servicios principales	
Modelo de gestión	
Última reforma	
Reformas previstas	

5.C. Diagnóstico inicial · Energía y carbono

Indicador	Valor actual	Referencia/objetivo	Comentario
Consumo total de energía			
Intensidad energética			
Emisiones totales			
Intensidad de carbono			
Porcentaje de renovables			
Dependencia de combustibles fósiles			

5.D. Diagnóstico inicial · Agua

Indicador	Valor actual	Referencia/objetivo	Comentario
Consumo total de agua			
Consumo por persona y día			
Consumo por superficie			
Porcentaje de agua reutilizada			
Áreas principales de consumo			
Existencia de detección de fugas			

5.E. Objetivos del plan

Objetivo	Indicador	Valor actual	Valor objetivo	Año objetivo
Reducir consumo energético	kWh/m ² /año			
Reducir emisiones	kgCO ₂ e/m ² /año			
Reducir consumo de agua	l/pax/día			
Incrementar renovables	% demanda cubierta			
Incrementar reutilización de agua	% sobre consumo total			
Mejorar monitorización	% áreas monitorizadas			

5.F. Medidas propuestas

ID	Medida	Ámbito	Prioridad	Disrupción	CAPEX	Ahorro anual	ROI	Año
M-01								
M-02								
M-03								
M-04								
M-05								

5.G. Escenarios de implementación

Escenario	Medidas incluidas	Impacto esperado	Condiciones de aplicación
Acción inmediata	Medidas de bajo coste, baja disrupción y retorno rápido.		Medidas de bajo coste, baja disrupción y retorno rápido.
Transformación progresiva	Medidas que requieren planificación, coordinación e inversión media.		Medidas que requieren planificación, coordinación e inversión media.
Reposicionamiento estructural	Medidas de mayor inversión vinculadas a renovación, valor del activo y resiliencia a largo plazo.		Medidas de mayor inversión vinculadas a renovación, valor y resiliencia.

5.H. Modelo económico y financiero

Indicador	Valor/Comentario
CAPEX total estimado	
OPEX adicional estimado	
Ahorro anual estimado	
ROI medio estimado	
Subvenciones potenciales	
CAE potenciales	
Financiación verde potencial	
Impacto esperado sobre el valor del activo	
Impacto esperado sobre el riesgo de transición	

Nota de uso: El marco recomienda modelizar las medidas considerando CAPEX, OPEX y ahorros derivados de compras evitadas de energía y agua, así como posibles subvenciones o mecanismos de financiación que reducen el CAPEX y mejoran el retorno.

5.I. Gobernanza y responsabilidades

Actor	Responsabilidad
Propietario	
Operador	
Equipo técnico	
Dirección del activo	
Entidad financiera	
Proveedores	
Administración / programas públicos	
re ^N / Impulsa Balears	

5.J. Calendario de implementación

Año	Medidas previstas	Responsable	Estado
Año 1			
Año 2			
Año 3			
Año 4-5			
Más de 5 años			

5.K. Seguimiento y revisión

El plan debería revisarse anualmente para:

- Actualizar consumos y emisiones.
- Comprobar ahorros reales respecto a los previstos.
- Revisar costes, retornos y fuentes de financiación.
- Incorporar nuevas tecnologías o cambios normativos.
- Reprogramar medidas si cambian las condiciones operativas.
- Preparar nuevas fases de inversión.

6. Cuadro básico de seguimiento anual

Este cuadro permite comparar el punto de partida con los resultados anuales y detectar desviaciones, barreras o nuevas oportunidades.

6.A. Indicadores generales

Indicador	Año base	Año 1	Año 2	Año 3	Variación acumulada
Habitaciones ocupadas					
Días de apertura					
Ocupación media					
Superficie operativa					
Inversión acumulada					
Medidas implementadas					

6.B. Energía y emisiones

Indicador	Año base	Año 1	Año 2	Año 3	Objetivo	Estado
Consumo total de energía						
Intensidad energética						
Energía por habitación ocupada						
Emisiones totales						
Intensidad de carbono						
Porcentaje de renovables						
Consumo de combustibles fósiles						

6.C. Agua

Indicador	Año base	Año 1	Año 2	Año 3	Objetivo	Estado
Consumo total de agua						
Consumo por persona y día						
Consumo por m²						
Agua reutilizada						
Porcentaje de agua reutilizada						
Fugas detectadas						
Áreas monitorizadas						

6.D. Seguimiento económico

Indicador	Previsto	Real	Desviación	Comentario
CAPEX ejecutado				
OPEX adicional				
Ahorro energético anual				
Ahorro hídrico anual				
Ahorro económico total				
ROI actualizado				
Subvenciones obtenidas				
CAE monetizados				
Financiación verde activada				

6.E. Seguimiento de medidas

ID	Medida	Año previsto	Estado	Resultado	Observaciones
M-01					
M-02					
M-03					
M-04					

6.F. Revisión anual

Pregunta de revisión	Respuesta breve
Principales avances del año	
Medidas completadas	
Medidas retrasadas o reprogramadas	
Barreras detectadas	
Nuevos riesgos u oportunidades	
Decisiones para el próximo año	