



Q & A

Hotel La Heredia

INFORMACIÓN BÁSICA



1. ¿Qué tipo de empresa inmobiliaria es Aedes?

Desde nuestra fundación en 1995, Aedes Real Estate funciona como un inversor y promotora inmobiliaria independiente. Aedes crea y mantiene nuevos lugares a nivel internacional. Nos especializamos en la reconstrucción de espacios urbanos complejos, los cuales revitalizamos conectando la historia con el futuro, proporcionando así un nuevo sentido y sustancia. De esta forma, logramos una experiencia de alta calidad para todos los usuarios, el área alrededor y la comunidad.

2. ¿Cuáles son algunos de los otros proyectos en los que Aedes ha trabajado?

Los proyectos recientes incluyen el Soho House en Amsterdam, el Hyatt Regency Amsterdam y el Andaz Amsterdam, y muchos otros proyectos de desarrollo residencial de alta gama en los Países Bajos.

3. ¿En qué se diferencia Aedes de otras promotoras?

No somos solo promotoras, sino propietarios con un interés a largo plazo y un compromiso para generar valor en nuestra cartera. Consideramos que la calidad es una prioridad en el sentido más amplio. También tenemos en cuenta cómo podemos contribuir algo positivo a la región en que estamos desarrollando nuestro proyecto.

4. ¿Por qué hoteles?

No solo hoteles. También propiedades residenciales y oficinas. Pero los hoteles son lugares excelentes donde la gente se encuentra, trabaja, se relaja y se divierte. Siempre hay algo que hacer. Son proyectos muy complejos e interesantes. Uno de los primeros proyectos de Aedes hace más de 20 años fue un pequeño hotel en Maastricht, una ciudad histórica en los Países Bajos. Esta fue la primera incursión en lo que se convirtió en un interés y especialidad como desarrollador hotelero.

5. ¿Por qué La Heredia?

Conocemos bien la zona y el pueblo. Vinimos por primera vez en 1997 y hemos sido propietarios de una casa desde 2002. Creemos que podemos dar un impulso positivo a la aldea, al valor de la propiedad y a algunos problemas en la entrada y hacer un buen negocio al mismo tiempo. Somos de la opinión que un desarrollo sofisticado del edificio de oficinas vacante en la entrada beneficiaría al pueblo y a la comunidad en general.

6. ¿Qué tiene de especial La Heredia?

Está bien concebido, es auténtico, está bien cuidado y es un sitio amable. Tiene una sensación auténtica de la cultura e historia andaluza, un lujo accesible y una comodidad encantadora y atractivo. Las calles empedradas, los exuberantes jardines y paisajes y los antiguos detalles artesanales lo convierten en algo verdaderamente único en una zona de la provincia donde las urbanizaciones hechas con inspiración no sobran.

HOTEL

7. ¿Cuál será el concepto del hotel?

Un hotel íntimo, elegante y tranquilo, que ofrece a sus huéspedes una experiencia con un estilo único en la zona, inspirada en la riqueza de la historia y el patrimonio cultural de La Heredia y Andalucía.

Las habitaciones estarán bien equipadas, algunas con sus propias terrazas o balcones. Habrá un salón para uso común y una pequeña cocina y despensa para proporcionar tapas y comidas ligeras durante las horas de la tarde / noche. Este servicio será exclusivamente para los huéspedes del hotel y sus visitantes.

El hotel tendrá su propia piscina y área para tomar el sol en la misma propiedad del hotel. El área de la piscina se ubicará en el techo del antiguo edificio de oficinas de La Perla (detrás del reloj).

8. ¿Qué pasa con la historia del edificio y el pueblo?

El equipo de diseñadores ha estudiado el nacimiento de la aldea, su concepto, el diseño inicial y la artesanía local. Estos elementos se mantendrán para que el hotel contará la historia del lugar.

9. ¿Cuál es el precio promedio por noche por habitación?

Las tarifas aún no se han establecido, pero generalmente en un hotel de estas características los precios son desde alrededor de € 175 en temporada baja hasta € 300 en temporada alta.

Al principio trabajaremos con una oferta introductoria y estamos barajando la posibilidad de establecer una tarifa especial para los residentes de La Heredia.

10. ¿Cuál es el perfil del cliente típico de este hotel?

Los clientes que queremos atraer valoran el entorno local y les gusta explorar. Estará fuera del hotel durante el día y utilizará el hotel como una base desde donde explorar los alrededores.

11. ¿El hotel está abierto a todo el público o solo para los clientes del hotel?

Estamos abiertos a poner a disposición los espacios comunes en la planta baja a los residentes de La Heredia. Si la comunidad así lo desea estamos abiertos a ser los anfitriones de reuniones de residentes de La Heredia, al mismo tiempo estamos considerando establecer una tarifa especial para los vecinos de La Heredia, creemos firmemente en el compromiso activo con la comunidad y estamos abiertos a sugerencias sobre cómo podemos mejorar para beneficiarnos todos.

12. ¿Habrá una terraza afuera frente al hotel?

Los planes actuales no incluyen una terraza exterior en frente del hotel.

13. ¿El hotel organizará fiestas y permitirá que habrá música en vivo en esas fiestas?

El hotel no tiene grandes espacios para reuniones o eventos. Aparte de esto, nuestros clientes vendrán en busca de tranquilidad y por esto de todos modos no tenemos la intención de organizar fiestas o conciertos de música en vivo que puedan molestar a los clientes o vecinos.

14. ¿Quién gestionará el hotel?

Aedes gestionará el hotel.

15. ¿Se ha considerado el aparcamiento en los planes del hotel?

Sí, el parking existente en la entrada del edificio forma parte del hotel y en los planes actuales se reformará para poder tener más espacio de forma estructurada. Además el hotel está buscando acuerdos con las empresas de transporte local para poder disponer de un servicio de transporte y así minimizar el uso del automóvil "propio".

Tenga en cuenta que la mayoría de los otros usos comerciales (oficina, gimnasio, supermercado) serían una carga más significativa para la demanda actual de aparcamiento en la entrada del pueblo.

BASURA

16. Basura y recolección de basura:

La basura y el vaciado de los contenedores de basura, especialmente el vidrio a altas horas de la noche es un problema durante mucho tiempo ya. A pesar de muchas mejoras a lo largo de los años, la basura sigue creando molestias.

Estamos comprometidos a trabajar con otras empresas para explorar alternativas para la gestión de residuos.

RUIDOS

17. ¿Cómo puede asegurar a los vecinos que el restaurante no causará molestias por ruido?

No habrá restaurante en el lugar.

Además, los huéspedes de nuestro hotel esperarán un ambiente tranquilo, por lo que los niveles de ruido se controlarán en todo momento con estrictos códigos de conducta.

BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD DE LA HEREDIA

18. ¿Qué queréis aportar a La Heredia?

Nos gusta viajar mucho para inspirarnos y desarrollar nuevos conceptos. Creemos que La Heredia es uno de los pueblos más bonitos del mundo.

El edificio de oficinas ha estado vacante durante 10 años y está en mal estado.

Como una estructura altamente visible en la entrada, es muy adecuada para ser reconstruida a una propiedad de hotel boutique de lujo. Este desarrollo podría suponer una contribución positiva a la aldea a muchos niveles. Esperamos que aumente el valor de las propiedades, mejore la infraestructura, brinde oportunidades económicas a la aldea y sus alrededores.

19. ¿Cuál es el valor añadido de un hotel para La Heredia?

- a. En primer lugar habrá beneficios económicos para aquellos residentes que buscan empleo, para proveedores tanto antes como después de la apertura del hotel, y para otras empresas locales porque hablamos de un turista de poder adquisitivo alto;
- b. Hacemos una inversión sustancial a largo plazo;
- c. También habrá beneficios para la imagen de La Heredia. Cada vez que abrimos un hotel de este tipo, hay una campaña de publicidad estratégica, global y proactiva para ayudar a promover el hotel y el destino. Ayudaremos a poner el foco en La Heredia, posicionándola como un área única, hermosa y atractiva para visitar. Como parte de esto, estaríamos buscando asociarnos con compañías locales para crear experiencias únicas y memorables para los invitados;
- d. Los residentes de La Heredia tendrían la opción de alojar a sus huéspedes en un hotel muy cerca de su propia casa;
- e. Nuestro objetivo es que el hotel tenga una historia que contar que la gente querrá compartir, de ahí nuestra elección de la empresa Nicemakers para el diseño del interior.

20. ¿Posibles críticas negativas en plataformas como Trip Advisor no afectarán de forma negativa al valor de las propiedades?

Con todos nuestros proyectos hasta la fecha, el valor de las propiedades circundantes ha aumentado sustancialmente. Esto se debe a una serie de factores que están directamente relacionados con los desarrollos hoteleros:

- a. La conversión de un edificio vacante en una ubicación prima es positiva para una comunidad;
- b. Inversión sustancial en la calidad de los interiores y exteriores;
- c. Un hotel contribuye a la diversidad de un área (contrario a, por ejemplo, un edificio de oficinas);
- d. Mayor seguridad: el hotel y sus alrededores son vigilados por el personal del hotel 24/7

- e. Reducción del ruido durante la noche porque los huéspedes del hotel quieren descansar; gestionado con estrictos códigos de conducta;
- f. El hotel ofrece instalaciones que también son de interés para las propiedades y negocios en los alrededores;
- g. Las tiendas y restaurantes cercanos se benefician de la presencia de los huéspedes y visitantes del hotel;

Es probable que estos cambios positivos no sean posibles con otros usos comerciales, como un supermercado, guardería, oficina u otros usos.

El hotel hace un gran esfuerzo para generar críticas positivas en TripAdvisor y Booking.com. Esto hoy en día forma parte del plan de marketing y ventas. El pueblo también puede beneficiarse de esto.

Tenga en cuenta que Airbnb no es una plataforma para hoteles.

21. ¿Qué estáis considerando en términos de sostenibilidad para el edificio y el funcionamiento del hotel?

Consideraremos todo lo posible para reducir el consumo de energía y la emisión de CO2 usando por ejemplo el almacenamiento de energía térmica estacional (STES). La estimación actual de la emisión de CO2 en comparación con el uso de una oficina es del 50% y el consumo de energía estimado se reducirá al 35% del consumo de una oficina.

Estamos estudiando la posibilidad de instalar techos verdes e instalaciones para almacenar y reutilizar el agua pluvial. Para todos los hoteles que hemos desarrollado hasta ahora, la sostenibilidad y el reciclaje han sido prioritarios. Nuestro objetivo es incorporar todas las mejores prácticas en construcción y funcionamiento en esta propiedad hotelera.

COMUNICACIÓN

22. ¿Cómo vais a mantener informados a los residentes?

Actualmente tenemos un sitio web dedicado al hotel y los planes.

A medida que avanzan los planes, nuestra intención es crear una plataforma para establecer e implementar mejoras prácticas en el proceso de construcción y comunicación en relación con la comunidad.

23. ¿A quién se puede dirigir las preguntas y comentarios?

Preguntas y comentarios se pueden enviar a: info@hotellaheredia.com

GESTIÓN DE LA OBRA

24. ¿Cómo minimizará el impacto de las obras en la comunidad local?

En los planes y la fase de construcción, se tendrá mucho cuidado para minimizar cualquier impacto negativo en la comunidad local.

Estamos renovando una estructura existente con trabajos exteriores limitados, centrándonos principalmente en el interior, limitando así el ruido y las molestias en el exterior.

Cualquier contratista que trabaje en el hotel debe cumplir con la legislación local de construcción y el código local. Si es necesario, se realizarán mediciones e informes fotográficos de los edificios lindantes antes de comenzar cualquier trabajo de construcción.

25. ¿Se cerrarán las calles durante la construcción?

La logística exacta de las obras aún no se ha establecido, pero podemos asegurar que se hará todo lo posible para minimizar las molestias para los residentes de La Heredia. Hay una gran área (jardín) en frente del edificio que se podrá usar para almacenar materiales. Trataremos acordar con la Comunidad un área específica para la (des)carga de materiales, sin obstáculos excesivos para el tráfico. Dicho esto, no se podrá evitar que las calles estarán bloqueadas en ciertas ocasiones.

PREGUNTAS ADICIONALES

26. ¿Cuándo compró Aedes el edificio de oficinas?

Aedes adquirió la propiedad en septiembre de 2016.

27. ¿Podría contarnos más sobre el compromiso a largo plazo?

Aedes se compromete a construir una cartera de activos generacionales y, por lo tanto, posee y opera sus propiedades a largo plazo. Muchas de las propiedades han sido parte del portfolio de Aedes por más de 20 años.

28. ¿Cuándo estáis satisfechos? ¿Cuál es el sueño con respecto a este proyecto?

Cuando cumplimos nuestros propios altos estándares de calidad y sostenibilidad. Nos encantaría ver que nuestra visión y plan se materialicen.

Uno de los residentes escribió recientemente en un correo electrónico dirigido a la comunidad: "El lujo es sinónimo de tranquilidad, exclusividad, espacio y ausencia de problemas".

No podríamos estar más de acuerdo. Por lo tanto, trabajaremos para mejorar estos aspectos de nuestro hermoso pueblo junto con la comunidad. No solo porque queremos ser buenos vecinos sino también para el interés de nuestros clientes y nuestro negocio.