

El PM en los proyectos hoteleros

Posibilidades de colaboración del Project Management con el sector hotelero



Ángeles Atoche
Directora de Imanagest
y de Operaciones
de INTEGRAL

INTEGRAL S.A., creada en el año 1969, consigue su primer contrato como Construction Management en el sector industrial en el año 1970 y como Project Management unos años después. La extensa trayectoria en estos campos del CM y PM, así como su larga experiencia en la gestión de proyectos y obras industrializadas, hacen que esté entre las pioneras en la gestión de la construcción, consultoría y dirección integrada de proyectos y obras, para cualquier sector inversor o de promoción que precise una ingeniería de valor. Dentro del sector hotelero, INTEGRAL S.A. dispone de una amplia lista de referencias, entre las que se encuentra recientemente el Design Management y Project Monitoring de las obras de "Renovación de imagen y adecuación de las instalaciones del Hotel Be Live Lanzarote Resort (Oasis)", ubicado en primera línea de mar de Costa Teguiise, en la costa norte de Lanzarote.

Para la gestión y ejecución de los proyectos (fase I: 2 meses y fase II: 1 mes) y el PM y DF de las obras (fase I: 5 meses y fase II: 3,5 meses) se destinó un experimentado equipo multidisciplinar con el objetivo de

poder poner en servicio de nuevo el edificio y atender a la demanda turística en el tiempo programado. La inversión total: 10 M€ y 2,5 M€ en las fases I y II, respectivamente. Nuestro mayor éxito es haber cumplido con las expectativas de nuestro cliente. En mi visión sobre las posibilidades de colaboración entre el PM y el sector hotelero, sólo veo ventajas:

1.- La figura/equipo de PM/CM para cualquier proyecto/obra minimiza los riesgos del cliente y asegura un alto grado de eficacia y éxito, al quedar controlado todo el proceso desde el primer estudio de viabilidad de la inversión, hasta la puesta en marcha técnica y la autorización administrativa de la actividad.

2.- El PM con conocimiento del sector hotelero puede aportar mejoras para paliar los puntos de debilidad identificados, como, por ejemplo:

a.- Necesidad de ordenación de las exigencias de la normativa hotelera vigente y de las normativas de clasificación hotelera en las diferentes Comunidades Autónomas.

b.- Estudio/resumen de las máximas exigencias normativas extraídas del estudio anterior para cada tipología hotelera, clasificación y espacio, que pueda dar lugar a un "Libro de Criterios para la Construcción de Hoteles a nivel Nacional".

c.- Generación de un archivo de productos destinados a este sector, catalogados por usos, precios y eficiencia. Sería un archivo vivo, gestionado y supervisado por el ITH con la ayuda del sector del PM.

Combinados estos elementos, el proyectista y el hotelero pueden contar de forma fácil y racional con la mejor opción de diseño, a la mejor calidad, eficiencia y precio.

Si en la gestión de una obra nueva ya es muy importante tener bien acotadas las posibles sorpresas técnicas, económicas y temporales, lo es aún más en las obras de rehabilitación, tanto si éstas han de convivir con el uso normal del edificio, como si se opta por un cierre temporal. La ayuda del PM es, pues, vital.

"El PM con conocimiento del sector hotelero puede aportar mejoras para paliar los puntos de debilidad identificados. El proyectista y el hotelero pueden contar de forma fácil y racional con la mejor opción de diseño, a la mejor calidad, eficiencia y precio"

Actualmente la labor de un PM no se ciñe a gestionar un proyecto / obra con más o menos éxito. Lo que se exige a un buen PM es la gestión de un "contrato", cubriendo las expectativas propias y las del cliente. El conocimiento exacto de los objetivos de nuestro cliente es esencial, aunque en muchas ocasiones el PM haya de ayudarlo a descubrirlos, para lo que antes es necesario hacer el ejercicio de pensar como él, tener claras sus prioridades y hacerlas propias. Generar una confianza mutua es la única manera de asegurar el éxito para ambas partes.

Una estrecha colaboración entre el sector del Project Management y el Hotelero, representado por el ITH, dará, sin duda, muy buenos frutos en el camino hacia la perfección de la gestión e innovación del sector.