

GUÍA

IMPREVISTOS FRECUENTES EN LA REMODELACIÓN DE VIVIENDAS

Una guía breve con los aspectos más importantes a tener en cuenta al momento de remodelar una vivienda.



INTRODUCCIÓN

Tarde o temprano, todo propietario decide que es hora de hacer algunos cambios en su vivienda. Puede ser que haya algo que no le hace sentir bien en el sitio, puede tratarse del color de los muros o el acabado del piso, o el enchape en la pared, pero también puede tratarse de la distribución de los espacios, muchas veces inadecuada. También puede ser que se agrande la familia, o que haya que efectuar reparaciones extensivas, y que la persona crea que ése es el momento justo para introducir algunos cambios adicionales.

Sea por la razón que sea, una remodelación puede hacerse de distintas maneras, e incluir distintas cosas como cambiar los colores, derribar paredes, o crear nuevos espacios. Pero en todos los casos es clave ser conscientes de que se trata de un proceso complejo, que requerirá tiempo, planificación y presupuesto.



¿QUÉ ASPECTOS DEBEMOS TENER EN CUENTA A LA HORA DE **EMPEZAR UNA REMODELACIÓN**?

En primer lugar, es muy importante tener en cuenta las condiciones propias del sitio: ¿qué oportunidades ofrece y qué beneficios trae la remodelación en términos de recursos espaciales, vistas, orientación con respecto al sol, altura del cielorraso, o valor del inmueble?

En segundo lugar, es preciso tener claro cuáles son los requerimientos de área y de programa arquitectónico, usos y distribuciones, que se requieren. Normalmente yo trabajo organigramas para poder entender las jerarquías de los espacios, los tamaños, las ubicaciones y relaciones entre las dependencias.

Finalmente, es recomendable que la obra esté liderada por un profesional que analice correctamente los desafíos principales del proyecto, como el dimensionamiento y el alcance de la obra, los costos, tiempos y la coordinación misma del proyecto.

¿POR QUÉ **NO ES RECOMENDABLE HACER UNA REMODELACIÓN POR CUENTA PROPIA**?

Hacer una remodelación por cuenta propia puede presentar algunos problemas. Si no se realiza una proyección integral del proyecto, por ejemplo, la obra se piensa y se hace a pedazos, lo que redundará en mayores costos y tiempos de ejecución.

Además, es habitual que las personas no logren los objetivos propuestos para su proyecto y el resultado no sea satisfactorio, porque:

- en lugar de atender los problemas reales de la vivienda, se miran sólo los superficiales;
- los obreros no hacen bien su trabajo por falta de dirección;
- los acabados, aunque muy finos, no representan realmente la mejora en cuanto a confort, estética o incluso desempeño, porque se escogen los materiales equivocados.

Todo esto redundará en mayores costos y tiempos de ejecución, y mucho desgaste por parte de la persona propietaria, que al final de la obra se siente frustrada.

LOS PASOS ESENCIALES EN TODA REMODELACIÓN

En este punto la palabra clave es PLANEAMIENTO, el cual debe hacerse de manera integral para poder conducir a buen término del desarrollo del proyecto.

01 PLANEAMIENTO DEL DISEÑO

Aquí se revisan las ideas iniciales que guían la remodelación, se evalúan algunas alternativas, y se identifican los requerimientos necesarios para que el proyecto sea factible. También se construye un organigrama para clarificar las jerarquías de los espacios, los tamaños, las ubicaciones y relaciones entre las dependencias.

02 EVALUACIÓN DE LAS OPORTUNIDADES DEL SITIO Y DE LOS RECURSOS DISPONIBLES

Con el objetivo de llegar al planteamiento de un proyecto adecuado, aquí se pondera las fortalezas y debilidades estructurales de la vivienda, para encontrar la mejor manera de aprovechar sus características en función de la remodelación propuesta.

03 PLANEAMIENTO DE OBRA CON PRESUPUESTO, PROGRAMACIÓN, Y SUMINISTROS

Aquí es muy importante haber detallado muy bien el proyecto para estar seguros de las cantidades de obra, los costos de suministros y, sobretodo, de la adecuada disposición de los elementos de acuerdo con las expectativas del cliente.

04 EJECUCIÓN DEL PROYECTO

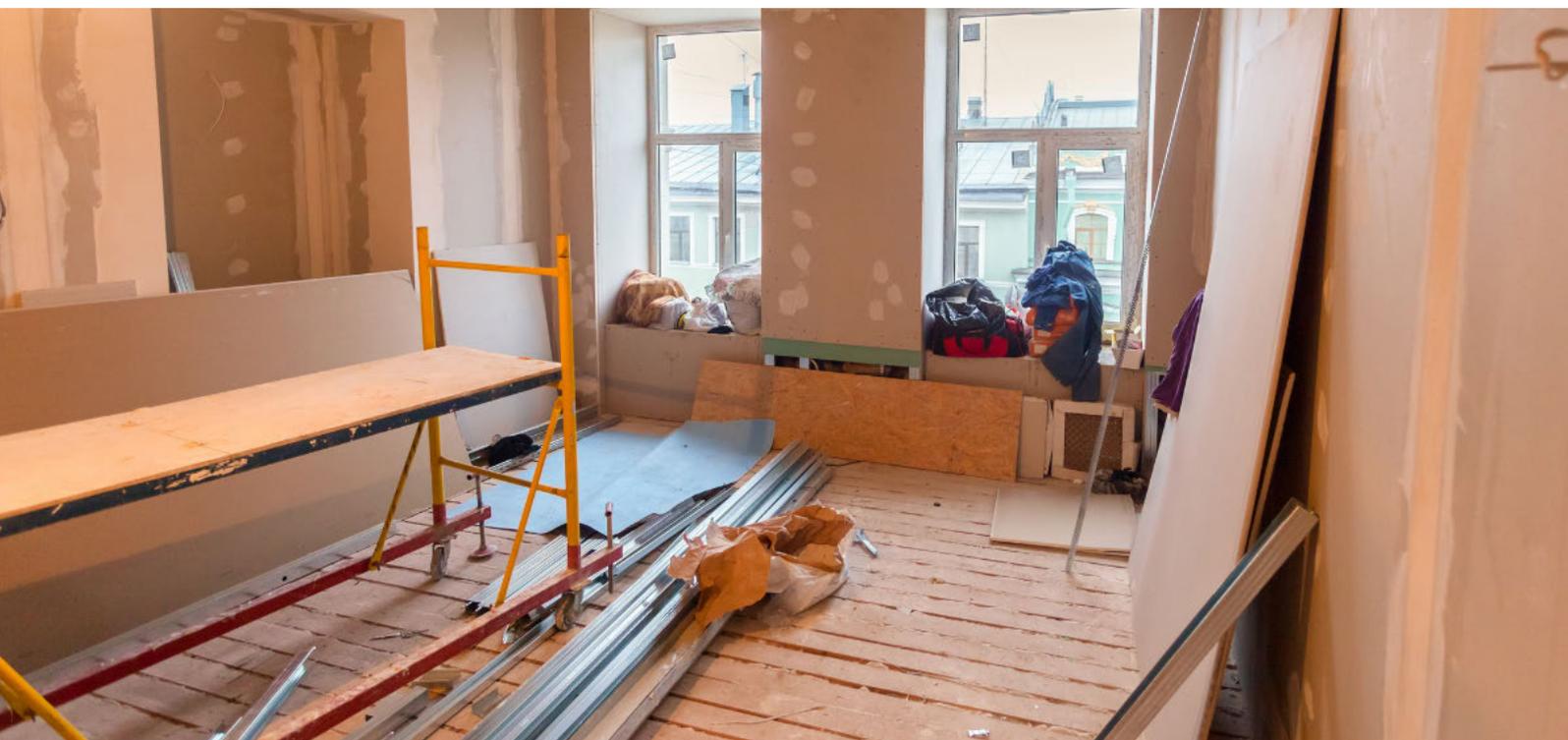
En esta etapa se lleva adelante la obra, y son esenciales los controles para que todo vaya según lo previsto. La calidad de la mano de obra y la supervisión son clave para lograr un resultado satisfactorio.

05 LIQUIDACIÓN FINAL DE OBRA

Para tener un cierre adecuado del proyecto es necesario contar con la correcta evaluación final de costos y de liquidación de contratos. Muy importante entrega a satisfacción del cliente.

IMPREVISTOS FRECUENTES

Todo proceso de remodelación puede verse afectado por imprevistos en cualquiera de las etapas del proyecto, incluso en aquellos casos en que la planificación se hizo de manera correcta. Sin embargo, la falta de planificación (o incluso una torpe ejecución) aumentan las probabilidades de que surjan problemas como los que mencionamos a continuación.



PROBLEMAS ESTRUCTURALES EN EL INMUEBLE

Es posible que durante la obra aparezcan problemas con las condiciones estructurales del inmueble. Por ejemplo, puede suceder que la estructura de vigas y viguetas de una placa de piso no permita la extensión de los desagües para baños y cocinas, con lo cual se hace necesario replantear los diseños y buscar alternativas que no comprometan la estabilidad de los edificios.

Esto es más probable que ocurra si no se ha realizado una investigación del estado inicial de la edificación, sus características estructurales y espaciales, y la evaluación holística de la propuesta, y puede cambiar completamente las condiciones iniciales del proyecto, generando trabajos adicionales, incrementando el tiempo de obra, los costos, e incluso impactando en las directrices de diseño.

PROBLEMAS CON LAS INSTALACIONES

También pueden surgir problemas con las instalaciones de agua, electricidad o gas. Puede suceder que no se tenga en cuenta los requerimientos normativos de instalaciones eléctricas o de gas, o quizás las condiciones hidráulicas de presión y funcionamiento, con lo cual deberán replantearse las propuestas una vez iniciada la obra.

También puede ocurrir que al ampliar una vivienda no se tengan en cuenta los espacios adecuados para las instalaciones. O que en medio de la remodelación de un espacio se provoque un daño en las tuberías por no tener en claro la disposición de las instalaciones existentes, obligando a realizar reparaciones antes de continuar.

Al igual que en el punto anterior, esto puede ocasionar trabajos adicionales e incrementar los tiempos y costos de la obra.

CAMBIOS EN EL DISEÑO

Es factible que los propietarios cambien de opinión sobre algún diseño o material de acabado en medio de la obra, obligando a buscar nuevos materiales que no estaban previstos en la planificación inicial. Es bueno hacer una evaluación integral y dar a los clientes las recomendaciones profesionales que les apoyen en la toma de decisión frente a sus objetivos de proyecto desde el inicio, ya que en la medida en que se avanza en el proyecto la incidencia en los costos y en el tiempo de ejecución de la obra es mayor.

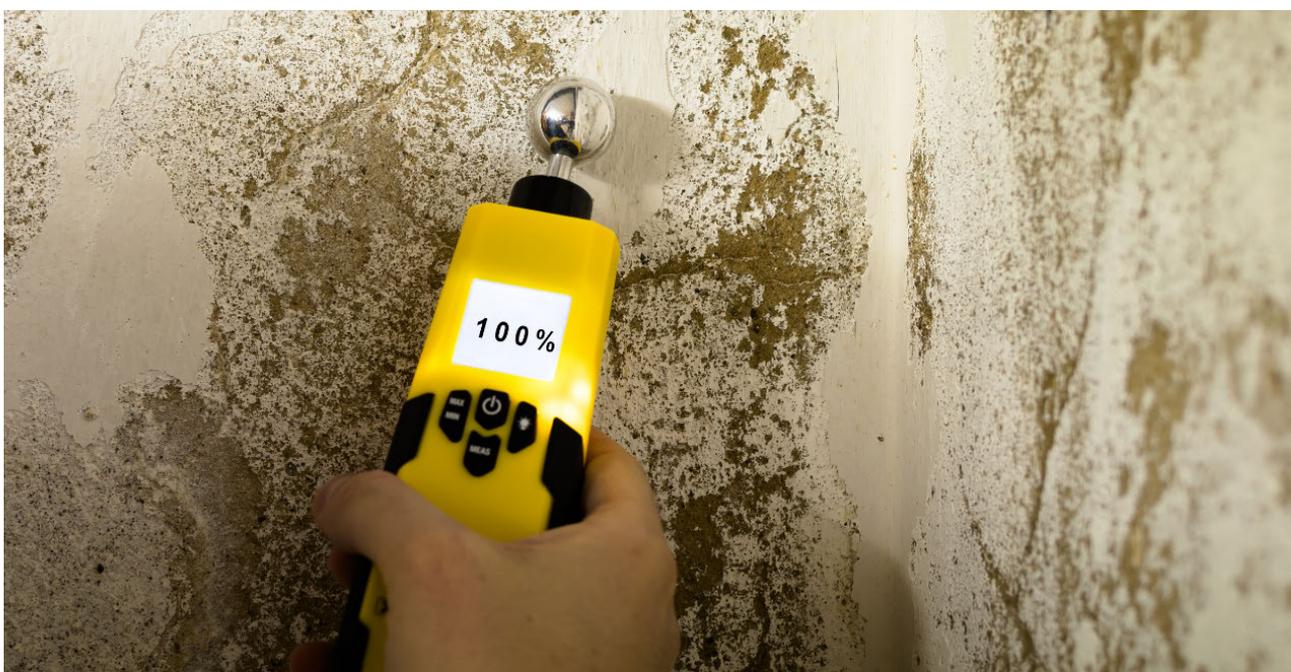
Estos cambios generan trabajos adicionales que prolongan el proyecto y, por consiguiente, extienden sus costos.



PROBLEMAS CON LOS CONTRATISTAS Y OBREROS

La expectativa de los propietarios puede no verse cumplida cuando la ejecución de los diseños es incorrecta, o la mano de obra no es la más indicada para el trabajo, provocando todo tipo de problemas: filtraciones, desprendimiento de pintura, instalaciones incorrectas, etc.

La construcción requiere una serie de habilidades, conocimientos y aptitudes para lograr un trabajo prolijo y bien terminado, por lo que elegir a las personas adecuadas es esencial para no sufrir retrasos y alcanzar un resultado final satisfactorio.



PROBLEMAS CON LOS MATERIALES

Cuando el cálculo de materiales no se hace de manera adecuada durante el proceso de planeamiento de un proyecto, puede suceder que se presenten dificultades posteriores en el suministro, lo cual, además de hacer que se dilaten los tiempos programados para la ejecución del proyecto, se tengan inconvenientes más graves como la no disponibilidad del material y la consecuente necesidad de cambiar enteramente el diseño propuesto incrementando los costos drásticamente.

Adicionalmente, es muy importante asegurarse de que la calidad y el tipo de los materiales elegidos sea adecuada, para evitar problemas durante su instalación y asegurarse un rendimiento óptimo a futuro.

LA SOLUCIÓN: **CONTRATAR A UN PROFESIONAL**

Esta serie de consideraciones no es exhaustiva. En efecto, existen otros problemas y contratiempos con los que una persona puede encontrarse al momento de remodelar su vivienda. Pero la clave para poder sortearlos y alcanzar un resultado óptimo es buscar el apoyo de un profesional que se ocupe de evaluar, planificar y llevar adelante el proyecto.

Una obra bien planificada y controlada compensa el gasto en honorarios, porque se optimizan tiempos de obra y se logra evitar imprevistos. Además, y esto no es algo menor, con la ayuda de un profesional se logra el planeamiento integral del proyecto, lo cual asegura la calidad del diseño y de la ejecución de la obra, garantizando una mayor satisfacción del propietario.



Consulta a un experto

QUIERO CONTACTARME

echeverrimontes

Calle 69A #9-21
Bogotá, Colombia (110231)

Teléfono: +57 1 2350253
Lunes a viernes de 8:00 a 18:00