

2023-10-11

Estos son los riesgos de prescindir de un arquitecto en una construcción

Autor: El Sol del Centro

Género: Nota Informativa

<https://cobertura360.mx/2023/10/11/seguridad/estos-son-los-riesgos-de-prescindir-de-un-arquitecto-en-una-construccion/>

PUEBLA, Puebla. Por lo general, quienes construyen sus casas con esfuerzo comienzan con un cuarto, el cual van ampliando de acuerdo a las capacidades económicas, mismas que impiden contratar a un arquitecto, lo que implica desperdiciar materiales, incumplir con los lineamientos y permisos o que la edificación presente defectos.

La casa de Alberto Trejo presenta escurrimientos en el comedor y es un espacio frío y poco iluminado porque los muros del inmueble cubren el sol la mayor parte del día. Su vivienda es, como la mayoría de las que existen en nuestro país, autoconstruida, ya que entre él y los albañiles que contrató idearon la distribución de los espacios y determinaron los materiales a ocupar.

En el país, 57.3 por ciento de las viviendas propias fueron construidas por cuenta de los dueños, de acuerdo con la última Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) realizada en 2020, con la participación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), el Infonavit y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Enrique Sánchez Martínez, vicepresidente del Colegio de Arquitectos de Puebla A.C; Ariosto Goytortua López, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Vivienda, así como Octavio Flores Hidalgo, catedrático de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla (UPAEP), subrayan que es necesario que se valore y recurra a los profesionales para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Para construir su casa hace 33 años, Alberto nunca consideró siquiera la posibilidad de contratar a un arquitecto para que desarrollara el proyecto, ya que no conocía a ninguno y supuso que sería costoso pagar a alguien para que le elaborara unos planos, así que optó por buscar a un albañil y plantearle la idea general de su casa.

Al principio, indica, no sabía cómo quedaría distribuida, por lo que solo construyó "un cuarto" y, posteriormente, cuando tuvo más dinero, amplió la construcción a un costado para edificar dos recámaras, sala, comedor y un sanitario.

Al cabo de unos años, comparte, los primeros desperfectos aparecieron en la sala, en donde fue evidente que la losa comenzaba a hundirse, en algunos muros aparecieron grietas pequeñas y la loseta empezó a cuartearse.

"Supuestamente busqué a un buen albañil, hasta fue el que me cobró más caro, pero no sirvió de nada porque la losa se colgó y ahora cuidó que no se encharque el agua en el techo; la loseta también la pegaron mal porque no duró el tiempo que debía ser", expone.

El padre de familia señala que hace poco realizó una remodelación porque consideró que necesitaba más espacio para su familia y optó por ocupar la primera recámara que había construido y que había quedado fuera de la pieza general, para convertirla en el espacio destinado a la cocina y construir otro salón en ese punto para uso de comedor, sin embargo, la obra volvió a ser ejecutada mediante autoconstrucción.

"Lo de la cocina también quedó mal porque lo que quería era ampliar la casa hacia ese lado y que quedara una cocina y comedor; los albañiles me dijeron que sí se podía, pero no sé qué hicieron mal y cada que llueve el agua se filtra en toda la orilla donde se supone que hicieron la unión", añade.

Además, admite que su casa es un lugar frío porque la luz del sol casi no entra, debido a la orientación de las ventanas y a que el patio está techado con lámina, lo que ha provocado que algunos muros tengan problemas de humedad.

Alberto indica que hasta hace unos años todavía reservaba los apuntes de todo el material que invirtió en su casa y recuerda que incluso le sobraron algunos, aunque con cierto pesar considera que pudo haber quedado mejor pero en su momento no pensó en contratar a un arquitecto porque prefirió ahorrarse el pago de sus honorarios e invertirlo en la casa.

Que alguna parte de la vivienda tenga defectos estructurales o sea más susceptible de registrarlos durante los sismos es el principal riesgo de la autoconstrucción, aunque no se debe dejar de lado que también se pone en peligro la situación jurídica del inmueble, remarca Enrique Sánchez Martínez, vicepresidente del Colegio de Arquitectos de Puebla A.C.

El especialista explica que invertir en un inmueble siempre es recomendable porque al paso del tiempo aumenta su plusvalía, pero cuando el mismo no cuenta con escrituras y presenta defectos de construcción o incluso de diseño su valor se ve afectado.

"Es un riesgo para ellos (quienes autoconstruyen) y sus familias. Vivimos en un país en donde diariamente tiembla, aunque sea mínimo (...) entonces debe haber una supervisión o un cálculo estructural para hacer una casa", acota.

Respecto a la reglamentación, sostiene que aquellas casas que fueron construidas sin la intervención de un arquitecto y en algún momento son puestas en venta son menos atractivas para los clientes porque no cuentan con los documentos necesarios.

"En el momento en que yo quiera vender esa propiedad no voy a poder hacerlo porque no tengo ningún tipo de permisos, los notarios públicos para hacer una operación de compra y venta forzosamente piden una terminación de obra, entonces si no tengo un historial desde mi alineamiento, número oficial, plano arquitectónico supervisado y firmado por un Director Responsable de Obra, obviamente no voy a tener una licencia de construcción, ni una bitácora de obra, que es todo lo que piden para el documento de terminación", detalla.

Todos esos requisitos solo se pueden hacer con la guía de un profesional de la construcción.

En esto coincide el presidente de la Canadevi, Ariosto Goytortua López, quien precisa que a diferencia de la autoinstrucción, la industria cumple con las normas y revisa que no haya vicios ocultos en la vivienda, desde el origen del proyecto, que es la situación jurídica de la tierra en la cual se edifica.

El presidente del Colegio de Arquitectos señala que además de los riesgos, también se debe advertir que la calidad de vida de quienes deciden autoconstruir sus viviendas se puede ver impactada cuando el diseño de los espacios no cumple con las condiciones básicas de habitabilidad.

Agrega que un especialista se encarga de analizar aspectos tan específicos como la trayectoria de los vientos para definir la orientación de la casa y garantizar que tenga una ventilación e iluminación natural suficiente, sin embargo, este tipo de cuestiones raramente son tomadas en cuenta cuando se construye sin el apoyo de arquitectos.

"Criterios básicos de diseño también se ven afectados en esas casas porque no se sabe la orientación, no se conocen los vientos dominantes; entonces si yo puedo orientar mi casa hacia donde está el viento dominante y pongo ahí unas ventanas siempre va a estar fresca, pero si le pongo una pared va a hacer mucho calor. ¿Cuántas veces no vemos en esas casas que los baños no tienen ventilación?", apunta.

Octavio Flores, docente de la Facultad de Arquitectura de la UPAEP, destaca que los profesionales de esta

materia no sólo tienen en sus manos el diseño de las viviendas como tal, sino del desarrollo de las ciudades, por lo que tienen como reto actualizarse para incidir favorablemente en ello.

"Ya no estamos diseñando viviendas para madre, padre e hijos, ya estamos viendo familias monoparentales, sin hijos y hasta con perrhijos, estamos viendo nuevos modelos de familia y hay que tener esa capacidad de estarse actualizando", destaca.

Incluso, afirma que es obligación contribuir para reducir la huella ecológica que deja la industria de la construcción para el planeta, tomando en cuenta que es la segunda que más contamina a nivel internacional y para mejorar el desarrollo urbano de las ciudades con proyectos de viviendas verticales y sustentables.

La autoconstrucción no dejará de estar presente porque es una alternativa para que las personas que no pueden acceder a un crédito para adquirir una vivienda tengan una, sin embargo, es indispensable que se fortalezcan los programas de orientación para este proceso, considera el presidente de la Canadevi.

A su juicio, esta modalidad no es la solución para que las personas accedan a una casa, pero sí para prevenir que los procesos constructivos tengan algún defecto que ponga en riesgo a quienes van a habitar el inmueble.

"Siempre y cuando sea en el marco de una regulación cumplida y cubierta, ya sea desde lo municipal o desde los diversos entes que financian para que ellos construyan, creo que puede ser una solución habitacional para algunas personas; (pero) obviamente no es una opción a la que se le pueda apostar para terminar con el rezago habitacional", comenta.

Expone que a través de instancias como el Infonavit ya se han diseñado proyectos de acompañamiento a la autoconstrucción que cumplen con el objetivo de velar por la seguridad de las familias que desean contar con una vivienda, ya que en los requisitos para otorgar créditos destinados a la construcción por cuenta propia están los relacionados con la certeza jurídica de la tierra.

Por su parte, Octavio Flores Hidalgo considera que todavía se necesita tiempo para que los ciudadanos depositen su confianza en los profesionales de la arquitectura para el desarrollo de viviendas, ya que ha habido proyectos impulsados por las autoridades para que estudiantes de esta carrera asistan a comunidades a asesorar a la población en la materia.

Sin embargo, pero ha habido algunas en las que la gente todavía considera a los trabajadores de albañilería como personas con mayor conocimiento en el tema.

Bajo este contexto, el presidente del Colegio de Arquitectos sostiene que es necesario que las personas dimensionen en manos de quien dejan la construcción de su patrimonio y conozcan los beneficios de contratar a un arquitecto cuando se trata de construir una casa.

Por último, comenta que es necesario que las autoridades faciliten los trámites relacionados con la construcción y ofrezcan asesoría a los ciudadanos, ya que lo complejo y engorroso que resulta en algunos municipios es lo que provoca que la gente ignore la reglamentación y construya sin solicitar permiso.

Mayra Flores | El Sol de Puebla