



Mi Universidad

Nombre del Alumno: Joaquin Betony Zapete Morales.

Nombre del tema: Fases de la administración de proyectos

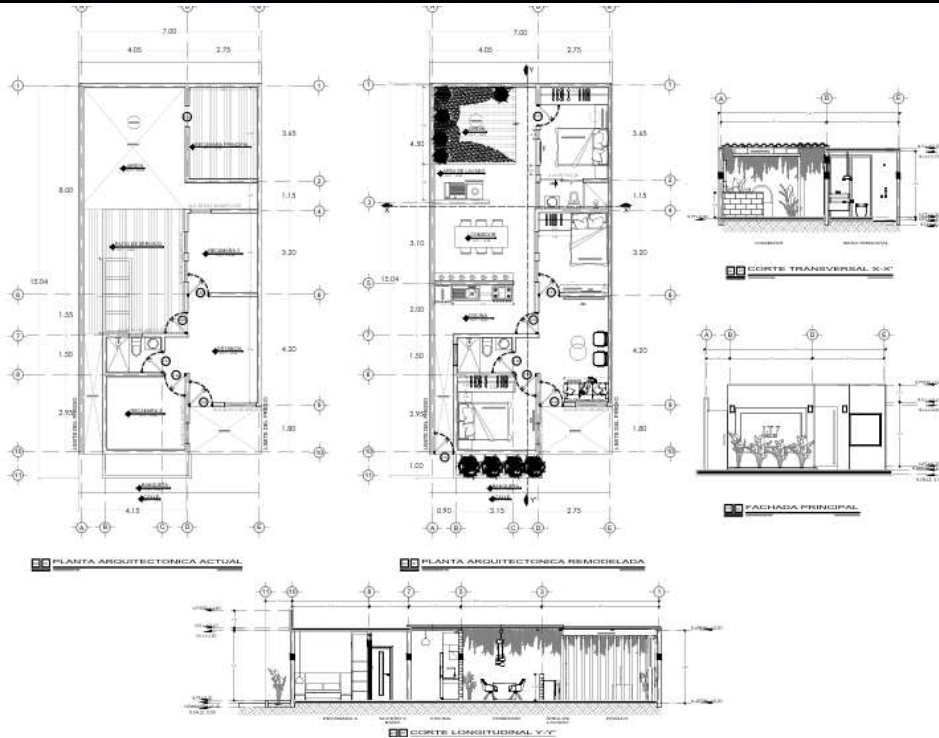
Parcial: Unida 2.

Nombre de la Materia: Administración de proyectos.

Nombre del profesor: ARQ. MARIANA OVANDO ECHEVERRIA.

Nombre de la Licenciatura: Arquitectura.

Cuatrimestre: Numero 6.



La remodelación de un espacio destinado a alquiler turístico, como un apartamento de AIRBNB, es un proceso complejo que implica múltiples fases y la coordinación de diversos recursos. Este ensayo aborda las etapas clave del proyecto, desde su inicio hasta su conclusión, incluyendo las características de un proyecto, las actividades a realizar en cada espacio y la gestión de materiales y herramientas.



1. Planificación

Planificación Objetivos Claros: Define qué deseas lograr con la remodelación (aumentar la funcionalidad, mejorar la estética, etc.).

Presupuesto: Establece un presupuesto detallado que incluya materiales, mano de obra, permisos y contingencias.

2. Diseño

Planos o Croquis: Crea un diseño inicial que incluya la distribución del espacio y detalles estéticos.

Inspiración: Recopila ideas de diseño, estilos y materiales que te gusten.

3. Permisos y Normativas

Investigación de Normativas: Consulta las regulaciones locales sobre remodelaciones (zonificación, permisos de construcción).

Permisos Necesarios: Asegúrate de obtener todos los permisos requeridos antes de comenzar.

4. Recursos Humanos

Contratistas y Proveedores: Identifica y selecciona contratistas, arquitectos o diseñadores si es necesario.

Equipo de Trabajo: Organiza a las personas que participarán en la remodelación (familiares, amigos, profesionales).

5. Materiales y Equipamiento

Lista de Materiales: Haz un inventario de los materiales que necesitarás y comienza a buscar proveedores.

Herramientas: Asegúrate de tener las herramientas adecuadas para la remodelación o coordina su alquiler.

6. Cronograma

Línea de Tiempo: Establece un cronograma realista que incluya las etapas del proyecto y fechas clave.

Flexibilidad: Prepárate para ajustes en el cronograma debido a imprevistos.

7. Comunicación

Plan de Comunicación: Si trabajas con un equipo, establece un método claro de comunicación para resolver problemas rápidamente.

Expectativas: Asegúrate de que todos los involucrados tengan claras las expectativas y responsabilidades.

8. Consideraciones Ambientales

Sostenibilidad: Evalúa opciones ecológicas y sostenibles en materiales y técnicas de construcción.

Residuos: Planifica la gestión de residuos y reciclaje de materiales durante el proceso.

9. Seguridad

Medidas de Seguridad: Asegúrate de contar con equipo de protección personal (cascos, guantes) y seguir protocolos de seguridad.

2.2. Características de los Proyectos

Un proyecto, como la remodelación de un AIRBNB, debe tener un principio y un fin bien definidos. En este caso, el proyecto se desarrollará en un período de tres meses. Los recursos empleados incluirán un equipo de trabajo conformado por arquitectos, diseñadores y contratistas, así como un presupuesto determinado. Además, el proyecto tiene como metas específicas mejorar la calidad y el desempeño del espacio, asegurando que se logren estándares altos en la presentación y funcionalidad del apartamento.

1. Definición del Proyecto

Inicio: Fecha de inicio del proyecto (ej. 1 de enero).

Fin: Fecha de finalización (ej. 30 de marzo).

Duración: 3 meses.

2. Recursos del Proyecto

Personas:

Contratación de un arquitecto/designer.

Equipo de construcción (albañiles, electricistas, pintores).

Personal de limpieza y mantenimiento.

Tiempo:

Planificación: 2 semanas.

Ejecución de la remodelación: 2 meses.

Revisión y ajustes: 2 semanas.

Dinero:

Presupuesto total estimado (ej. \$50,000).

Desglose:

Materiales: \$28,000

Mano de obra: \$12,000

Mobiliario y decoración: \$10,000

3. Metas de Calidad y Desempeño

Calidad:

Utilizar materiales de alta calidad que aseguren durabilidad.

Cumplir con normativas de seguridad y construcción.

Desempeño:

Aumentar la calificación promedio de los huéspedes en un 1 punto (de 4.0 a 5.0).

Incrementar la tasa de ocupación en un 20% en el primer año tras la remodelación.

Obtener un retorno de inversión (ROI) del 15% en el primer año.

2.4. Fase 1 - Inicio

En esta fase la meta global es transformar el espacio en un lugar acogedor y moderno que cumpla con las expectativas de los clientes. Se definen expectativas generales, como un diseño estético y funcional, y se seleccionan miembros iniciales del equipo, que incluirán a un arquitecto, un interiorista y un contratista. El alcance del proyecto se determina, identificando las áreas a remodelar: cocina, sala, dormitorios y baños, y estableciendo un cronograma preliminar.

1. Reconocimiento del Proyecto

Evaluación Inicial: Realizar un análisis del estado actual del espacio.

Viabilidad: Determinar si el proyecto es factible desde un punto de vista financiero y logístico.

2. Objetivos del Proyecto

Mejorar la Experiencia del cliente: Aumentar la comodidad y funcionalidad del espacio.

Incrementar las expectativas: De cómo será el diseño y como vivirá el cliente.

3. Meta Global del Proyecto

Transformar el Espacio: Crear un ambiente acogedor y atractivo que cumpla con las expectativas de los clientes y resalte en la plataforma de Airbnb.

4. Expectativas de los Interesados

Clientes: Buscan un lugar limpio, cómodo y bien equipado.

Administración: Desean maximizar la ocupación y el retorno de la inversión.

Propietarios: Quieren mantener la propiedad en buen estado y aumentar su valor.

5. Selección del Equipo

Arquitecto/Diseñador: Para planificar la remodelación.

Contratistas: Para llevar a cabo la construcción y renovaciones.

Decorador: Para la selección de muebles y decoración.

Gestor de Proyecto: Para coordinar y supervisar el avance.

6. Definición del Alcance

Tamaño del Proyecto: Determinar áreas a remodelar (habitaciones, cocina, baños, etc.).

Recursos Necesarios: Evaluar el presupuesto, materiales y tiempo requerido para completar la remodelación.

2.5. Fase 2 - Planeación

Durante la fase de planeación, se perfecciona el alcance del proyecto. Se elabora un listado de tareas y actividades, como el desmantelamiento de muebles viejos, la instalación de nuevos acabados y la pintura de paredes. Se secuencian estas actividades, creando un calendario que respete la duración del proyecto. También se desarrolla un presupuesto que incluye costos de materiales, mano de obra y herramientas. Es crucial obtener la aprobación de entidades como la administración municipal para asegurar que se cumplan las normativas de construcción.

Consideraciones Adicionales

Planificación: Haz un plano de la remodelación para definir qué materiales y herramientas necesitas.

Permisos: Asegúrate de cumplir con las normativas locales antes de comenzar.

Presupuesto: Ten en cuenta los costos de materiales y herramientas.

1. Medio Físico Natural

Consideraciones:

Ubicación: Aprovechar vistas naturales (montañas, ríos) para crear espacios que maximicen la luz natural.

Clima: Elegir materiales que sean adecuados para el clima local (aislantes para climas fríos, ventilación para climas cálidos).

Vegetación: Integrar áreas verdes o jardines, preservando árboles y plantas nativas.

2. Medio Físico Artificial

Consideraciones:

Diseño y Estructura: Modernizar la infraestructura existente, asegurando que sea segura y funcional.

Sostenibilidad: Incluir tecnologías sostenibles (paneles solares, sistemas de recolección de agua) en la remodelación.

Estilo: Adaptar la estética del diseño a la arquitectura local o a las tendencias actuales para mejorar la coherencia visual del entorno.

3. Manifestaciones Culturales

Consideraciones:

Estilo Decorativo: Incluir elementos de la cultura local en la decoración (artesanías, arte regional).

Espacios Comunitarios: Crear áreas que fomenten la interacción social y la cultura local, como patios o zonas de reunión.

Gastronomía: Si el espacio incluye una cocina, considerar un diseño que permita la preparación de platos típicos de la región.

2.6. Fase 3 - Ejecución

La ejecución implica dirigir al equipo mediante reuniones semanales para revisar el progreso y resolver problemas que surjan. La comunicación con empresas subcontratadas, como proveedores de muebles y servicios de pintura, es esencial. Pueden surgir conflictos, como retrasos en la entrega de materiales o problemas estructurales no anticipados. Para asegurar el financiamiento adecuado, se gestionan los recursos financieros, humanos y de equipo necesarios.

2.7. Fase 4 - Control

Es vital vigilar las desviaciones del plan, ya que estas pueden surgir por cambios en el mercado de materiales o por retrasos inesperados. Las acciones correctivas incluyen ajustar el calendario o redistribuir recursos. Si se solicitan cambios, se evalúan y, si es necesario, se regresa a la etapa de planeación para hacer ajustes que aseguren que el proyecto cumpla con sus metas originales.

2.8. Fase 5 - Conclusión

La conclusión del proyecto implica reconocer los logros, como la finalización de la remodelación dentro del tiempo y el presupuesto establecidos. Se lleva a cabo un cierre formal de operaciones, donde el equipo se dispersa tras entregar el espacio renovado. Se realiza una revisión del proceso y de los resultados, documentando aprendizajes para futuros proyectos. Finalmente, se elabora un informe final que detalla el éxito del proyecto y las áreas de mejora.

Actividades a Realizar en Cada Espacio (Antes y Después)

Cocina

- **Antes:** Cocina desactualizada con electrodomésticos viejos y una distribución poco funcional.
- **Después:** Instalación de nuevos electrodomésticos, muebles modernos y una nueva disposición que optimiza el espacio.

Sala

- **Antes:** Espacio desordenado y poco acogedor.
- **Después:** Rediseño con muebles confortables, una paleta de colores cálidos y decoraciones que reflejan la cultura local.

Dormitorios

- **Antes:** Habitaciones pequeñas con poca luz y muebles anticuados.
- **Después:** Espacios amplios con camas confortables, iluminación adecuada y decoración atractiva.

Baños

- **Antes:** Baños deteriorados y poco funcionales.
- **Después:** Reformas que incluyen nuevos acabados, sanitarios modernos y una mejor distribución.

Materiales Constructivos y Herramientas

Algunos de los materiales constructivos a utilizar incluyen:

- **Azulejos cerámicos** para pisos y paredes.
- **Pintura ecológica** para un acabado fresco.
- **Muebles de madera** de diseño contemporáneo.

Las herramientas necesarias incluyen:

- **Taladros eléctricos** para la instalación de muebles.
- **Cortadoras de azulejos** para los acabados de baño y cocina.
- **Niveles y metros** para asegurar la correcta instalación de todos los elementos.

La remodelación de un espacio de AIRBNB es un proyecto que, al ser ejecutado con planificación y control adecuados, puede resultar en un espacio atractivo y funcional que satisfaga las expectativas de los huéspedes y maximice el retorno de inversión.







