

START KIT PLANIFICACIÓN DE PROYECTO



CONOCE EL PROCESO
DE DISEÑO & CREA TU +
RESUMEN DE
PROYECTO

TRABAJAR CON UN
ARQUITECTO CONOCE +
EL DREAM TEAM

CALCULA EL COSTO
APROXIMADO +
DE CONSTRUCCIÓN

PERMISOS DE OBRA Y
TIEMPOS DE
CONSTRUCCIÓN

CONTENIDO

CONOCE EL PROCESO DE DISEÑO & CONSTRUCCIÓN	05
LAS PREGUNTAS FUNDAMENTALES	06
DESCUBRIR QUE CONSTRUIR	07
CUANTO COSTARÁ	09
CALCULADORA DE COSTOS	11
ESTIMACIÓN DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE TU PROYECTO	13
POR QUE CONTRATAR A UN ARQUITECTO	14
MITOS VS REALIDADES	18
SUPERVISAR A TODO UN EQUIPO DE EXPERTOS	19
CONOCE AL DREAM TEAM	20
LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN	23
LICITACIÓN DE OBRA	24
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PROYECTO	26
CONSTRUCCIÓN (DIRECCIÓN FACULTATIVA DEL PROYECTO)	27
¿ESTAS LISTO PARA EMPEZAR?	28
SIGUIENTES PASOS	29



¡Felicidades por embarcarse en uno de los mejores viajes de la vida: ¡Diseñar y Construir la casa de tus sueños!



En Espatium Arquitectos Entendemos el proceso de Diseño, construcción y renovación, es lo que hacemos todos los días.

También entendemos lo abrumador que puede llegar a ser al Embarcarse en un proyecto de construcción, ya sea Para la casa de sus sueños o Como una inversión,

Desgraciadamente, nos hemos dado cuenta de que la mayoría de la gente usualmente se siente abrumada, pues encuentran mucha información conflictiva en internet y en otros lugares y sienten que están dando vueltas en círculos... Sin llegar a ninguna parte y sin saber cómo abordar el proyecto correctamente.

¿Te suena familiar? ¿O tal vez lo supuse?

Esta es la razón exacta por la que hemos creado esta guía de planificación del proyecto, para que tengas la información que necesitas antes de dar el siguiente paso.

Construir la casa de sus sueños es una de las cosas más increíbles que hará en su vida, y puede ser un maravilloso viaje, si sigues el proceso correcto.

El arquitecto Vicente Ochoa L., fundador de Espatium Arquitectos, lleva más 20 años ayudando a gente a realizar este sueño.

Nuestro equipo ha desarrollado todas las herramientas necesarias para convertir un proceso potencialmente estresante en Una experiencia inolvidable.

Las cuales sirven como punto de partida para todas tus ideas, para proporcionarte información y la confianza necesaria para ayudar a dirigirte al siguiente paso y comenzar a lo grande.

Utiliza los recursos a continuación para comenzar la fase de investigación y crear su Brief Resumen de proyecto, el cual es necesario para platicar de el con el Arquitecto durante la Consulta Estratégica Gratuita de viabilidad de proyecto “ pregunta al experto” que les estamos ofreciendo a nuestros clientes.

Vicente Ochoa L.
Socio fundador de
Espatium arquitectos

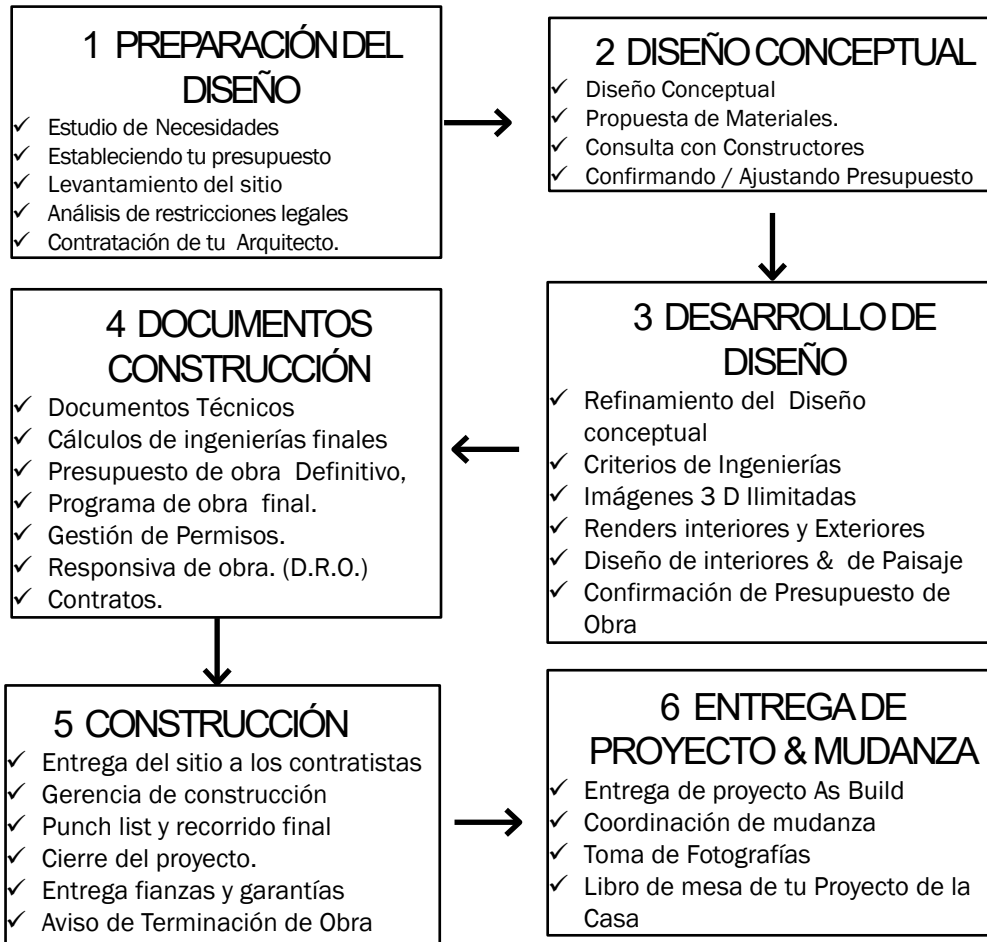
MIEMBRO DE



“SEGUIR EL PROCESO DE DISEÑO ESPATIUM ARQUITECTOS GARANTIZA EL ÉXITO DE SU PROYECTO”

DE HECHO, ES TAN SIMPLE QUE LO HEMOS DIVIDIDO EN 6 ETAPAS FÁCILES.

Nuestro proceso cubre todos los aspectos del proceso de diseño y construcción. A través de la evolución del diseño, trabajamos estrechamente con usted de una manera muy colaborativa para crear un diseño que funcione bien, se sienta genial y es algo de lo que puede estar orgulloso.



UNA BREVE VISIÓN A NUESTRO PROCESO DE DISEÑO

RESPONSABILIDAD TOTAL DESDE LA CONCEPCIÓN DE L PROYECTO HASTA LA MUDANZA DE NUESTROS CLIENTES

Investigación

Los primeros pasos del proceso de construcción de tu proyecto comienzan con tu resumen de inicial de tu proyecto. Este es el momento adecuado para hablar con tu pareja o cónyuge sobre tus planes, prestar atención a las casas de tus amigos explora tus preferencias de estilo (moderno, vernáculo, clásico, tropical etc., crear y recopilar ideas de pinterest y revistas y mirar tus finanzas para saber qué monto puedes invertir.

Es posible que ya hayas comprado un terreno, o una propiedad para remodelar, o puede que todavía no hayas decidido qué camino escoger.

Fase 1 Preparación de Diseño

Es esencialmente una fase de "recopilación y procesamiento de información", tanta como sea posible sobre su proyecto, para usarla en el diseño conceptual.

✓ Estudio de Necesidades de Diseño, opciones & Análisis del Sitio

Este Estudio es la parte más importante en nuestro proceso de diseño de un proyecto y es indispensable antes de iniciar la etapa de diseño. nosotros no empezamos a diseñar sin antes hacer El Estudio de Necesidades de Diseño, Opciones & Análisis del Sitio, ya que es la causa principal de que el presupuesto de tu construcción se exceda; es empezar a diseñar sin antes completar la investigación y el análisis. Esto es como un médico que lleva a un paciente a una cirugía sin un diagnóstico adecuado. Un proyecto fuera de control es estresante, enormemente caro e innecesario.

Este primer Paso, Ahorra a nuestros clientes miles de dólares y semanas de tiempo perdido, ya que Minimiza el riesgo de tomar decisiones de diseño apresuradas, Cambiar de idea sobre lo que necesita construirse antes de la fase de diseño es fácil y no impacta en el costo. Una vez el arquitecto ha empezado el diseño ejecutivo, cambiar los parámetros básicos del proyecto se convierte cada vez en algo más difícil y caro.

Pero Una vez la construcción ha empezado, hacerlo es prohibitivo y oneroso.

Al concluir la fase de Preparación del diseño tendrás un documento escrito, con tus objetivos específicos y parámetros así como el monto a invertir de lo que deseas para tu proyecto y es hora de contratar a un arquitecto y pasar a la fase de "Diseño."

Fase 2 Diseño Conceptual

✓ El Diseño Conceptual y los planos de su proyecto se desarrollan de acuerdo con las conclusiones de la etapa de preparación del Diseño y Se desarrolla teniendo en cuenta la luz natural, las vistas, el ruido, la topografía, la sombra, el viento para la ventilación cruzada natural y otros factores de diseño sustentable, una vez aprobados por ti, los planos de distribución, diseñaremos las fachadas, cortes, y revisaremos que las estimaciones de costos de construcción se mantengan con base a tu techo financiero a invertir, Estas revisiones son muy importantes por que determinarán qué cambios (si los hay) deben realizarse y así mantener siempre tu presupuesto de inversión. una vez que estas satisfecho, y que nuestro D.R.O verifique que todo el proyecto cumpla con las leyes y normas y reglamentos de construcción según el sitio donde se construirá. pasaremos al Desarrollo de Diseño;

Fase 3 Desarrollo de diseño

En el Desarrollo del diseño, Todo un equipo de diseño se suma al proyecto; el diseñador de interiores, el arquitecto paisajista, incluido nuevamente el DRO. Esta fase del diseño es la más grande y donde todo nuestro equipo colabora y coordina su trabajo para cumplir mejor con tus objetivos de diseño, en ella Integramos sistemas y materiales constructivos amigables con el ambiente y además usamos la tecnología de Realidad Virtual, para ayudarte a comprender el diseño de tu hogar antes de construirlo y cómo se relacionará con el entorno existente, te proporcionaremos imágenes 3D ilimitadas de tu proyecto, tanto por dentro como por fuera. Una vez aprobado por ti, se pasa a la etapa de Documentos de construcción

Fase 4 Documentos de Construcción

Documentos de construcción, usando la metodología BIM, se comienza a plasmar tu proyecto Ubicándolos precisamente en el sitio y como se dará forma al edificio, Una vez más, se Revisa y confirma el presupuesto y cronograma de construcción de la obra, del mobiliario y accesorios y se te pedirá tu aprobación. En conclusión, el conjunto de documentos de construcción, Son documentos muy detallados que le dicen específicamente por una parte a los subcontratistas que construir, dónde construirlo y cómo debería verse. Y donde no existe margen de interpretación, y a la autoridad de que se cumple con todas las normas de construcción vigentes, para completar la aprobación de los trámites de construcción. Por que podemos tener un maravilloso proyecto, pero si no obtenemos los permisos para construirlo, estás varado. Nuestro proceso asegura que te conseguiremos una licencia para construir una hermosa casa, sin dolores de cabeza.

Fase 5 Construcción.

Quando iniciamos la construcción es con un presupuesto cerrado y sin sorpresas, gracias a que solo trabajamos con los mejores constructores y proveedores, con precios fijos. Así podemos establecer el tiempo de ejecución y con la certeza que el precio de tu obra es inamovible, Salvo que tu solicites trabajos no incluidos en el contrato.

Otra cualidad que tenemos es que desde el primer y hasta el último día de construcción, Los clientes de Espatium Arquitectos Siempre se mantienen informados del estado de la construcción mediante informes de progreso regulares, donde además se incluyen fotos y/o Videos con Dron, y del estado contable de lo que se ha erogado y lo que se tiene por erogar, transparencia total.

Al terminar la obra se solicita el Certificado de Ocupación (Aviso de Terminación de Obra), y se te entregan las fianzas de garantías y Se te entregan los Planos finales de la obra "As built" (como se construyó) y toda la información administrativa del Proyecto.



UNA BREVE DESCRIPCIÓN DE NUESTRO PROCESO

RESPONSABILIDAD TOTAL DESDE LA CONCEPCIÓN DE L PROYECTO HASTA LA MUDANZA DE NUESTROS CLIENTES

Fase 6 Entrega del Proyecto

Nuestro lema es ¡Responsabilidad Total desde la Concepción de Proyecto hasta la Mudanza de nuestros Clientes!,

Por ello ayudamos a nuestros clientes con la Coordinación de su Mudanza, para que no sea complicada, Después como parte de nuestro servicio integral nuestro equipo colocará todo tu mobiliario que tengas, en cada espacio y nos comprometemos a que recibas el espacio 100% vestido ¡listo para que puedas disfrutarlo al instante!

Además de lo anterior, también podemos proponerte previa cotización Autorizada el vestir tu espacio con todo lo necesario: Tapetes, Cortinas, persianas, Blancos, cuadros, lámparas, plantas, jarrones, esculturas o lo que consideremos necesario para hacer lucir cada área de tu hogar.

Este paso termina con La entrega de las llaves y te mudas ¡Por fin estás viviendo el sueño en tu Nueva Casa Sustentable de Lujo!

+ Plus

Fotografía:

Fotografiamos todos los proyectos que diseñamos por lo que, planeamos con antelación el mejor momento para hacerlo. Normalmente se tarda todo el día en preparación, comenzamos en el exterior por la mañana y tomamos algunas tomas exteriores, luego nos movemos hacia el interior y finalmente volvemos al exterior para las tomas del anochecer.

Libro de mesa de tu Proyecto:

Una vez que las fotos se terminan se envían a mi oficina, para curarlas y compilarlas en un libro de mesa, con toda la información sobre tu Casa, que te presentamos como regalo envuelto en una ¡elegante caja!

¡Por fin estás viviendo el sueño en tu nueva casa sustentable de lujo!



"CONTESTANDO LAS PREGUNTAS FUNDAMENTALES"

Tenemos que ver el panorama general para resolver el problema. Las respuestas a estas 9 preguntas fundamentales definirán cómo se aborda el diseño de la casa de tus sueños

1. ¿Quién vivirá en la Casa?
2. ¿Cómo vives actualmente? ¿Hay algo a punto de ¿cambio?
3. ¿Qué necesita ver (o escuchar de la familia y amigos) para saber que la casa de tus sueños pueda ser visto como un éxito dramático?
4. Describa a detalle de 3 a 6 días más importantes del año para su familia.
5. ¿Cuál es su presupuesto a invertir en su proyecto? O ¿cuál es techo financiero a invertir en el proyecto?
6. ¿Qué calendario tiene en mente para su proyecto?
7. Describe a detalle cómo es tu día típico.
8. ¿Cómo quieres VIVIR y SENTIRTE en la casa de ¿tus sueños?
9. ¿Cómo quieres que tu hogar refleje quién eres? ¿cómo una persona?





“DESCUBRIR QUE CONSTRUIR”

ACERTAR TE AHORRARÁ
TIEMPO Y DINERO

Diseñar y construir un proyecto residencial desde cero, es un proceso complejo y muchas veces abrumador. Pero también es un viaje emocionante y una oportunidad única en la vida que pocas veces se repite. La clave para que tu proceso sea suave y agradable es: **UNA PLANIFICACIÓN CORRECTA.** te ayudamos y proporcionamos información clave que te ayudará a prepararse para tu proyecto de construcción con éxito,

La planeación correcta

La clave para comenzar con el pie derecho es conocer estas cosas esenciales: comprender lo que es importante, prepararse para el proceso, como cuando planificas un viaje, lo haces con anticipación o ¿no?

Al abordar un proyecto tan importante como lo es construir tu casa, Prepararse de antemano lo mejor posible no es una opción ¡ES FUNDAMENTAL!, para comprender el panorama completo de como planear diseñar y construir la casa de tus sueños.

¿Qué quieres que los demás digan sobre tu hogar para que sea un éxito? ¿Qué te gusta ó disgusta de tu hogar actual o la forma en que vives, que te hace querer un cambio? ¿Qué deseas que pueda ser diferente? ¿Cómo afectan tus metas / planes de vida futura a tu situación actual de vivienda? ¿Cuál es el estilo general? moderno, minimalista, vernáculo, playa, rustico, colonial, etc. ¿cuántos M² necesitaras? ¿Cuántas personas usarán la casa de promedio?

¿Todo el año o sólo durante las vacaciones? ¿Te imaginas jubilarte allí? Estas preguntas son el comienzo de la fase de análisis.

¿Por qué es esto tan importante?

Antes de embarcarse en tu emocionante viaje, es realmente importante que explores tus opciones y entiendas que, si pones en marcha el trabajo de diseño sin entender los conceptos básicos y tus objetivos del proyecto y estos no estan completamente claros y alineados, es posible que necesites solicitar cambios en una etapa posterior del proceso de construcción.

No serías el primero en darse cuenta de que necesitas un dormitorio adicional, cuando la obra ya ha empezado. ¡Cambiar de idea sobre lo que necesita construirse antes de la fase de diseño es fácil y no impacta en el costo! Una vez el arquitecto ha empezado los documentos de construcción, cambiar los parámetros básicos del proyecto se convierte cada vez en algo más difícil y caro, pero una vez que la construcción ha empezado ¡hacerlo es prohibitivo y oneroso!

¿Es eso todo lo que necesitamos?

No, debes conocer las oportunidades y restricciones que se aplican a tu sitio ya sea terreno en la que deseas construir o en la propiedad que desea remodelar. ¿Son tus sueños realmente posibles? Y necesitas saber qué costos tiene, antes de seguir adelante. Debes tener claros estos fundamentos, antes de avanzar con la fase de diseño.

¿Como puedo lograr esto?

Si bien la mayoría de los arquitectos brindan los mismos servicios lineales (diseño conceptual, diseño ejecutivo, documentación de construcción, etc.) Aquí en Espatium arquitectos, hacemos las cosas un poco diferentes. Dedicamos más tiempo Al análisis, para proporcionar el conocimiento y la base sólida a partir de la cual se construirá todo su proyecto. **Nosotros no trabajamos en ningún proyecto, si no hacemos este estudio,** pues él no llevarlo a cabo sería como un médico que lleva a un paciente a una cirugía sin antes hacer un diagnóstico adecuado.

El Estudio es una fase de "recopilación y procesamiento de información", tanta como sea posible sobre su sitio y /o terreno, cualquier estructura existente, revisión de las normas de uso de suelo, sus restricciones de construcción, el proceso de gestión de permisos, etc., y una revisión personalizada de necesidades donde identificaremos los requisitos específicos relacionados con su proyecto tus necesidades de espacio, el presupuesto a invertir, así como el plazo de tiempo en que piensas realizar el proyecto. y sus opciones disponibles, para concretarlo

Este primer Paso, Ahorra a nuestros clientes miles de dólares y semanas de tiempo perdido, ya que Minimiza el riesgo de tomar decisiones de diseño apresuradas, Cambiar de idea sobre lo que necesita construirse antes de la fase de diseño es fácil y no impacta en el costo. Una vez el arquitecto ha empezado el diseño ejecutivo, cambiar los parámetros básicos del proyecto se convierte cada vez en algo más difícil y caro.

Pero Una vez la construcción ha empezado, hacerlo es prohibitivo y oneroso. Al concluir la fase de Preparación del diseño tendrás un documento escrito, con toda la información con tus objetivos específicos y parámetros de lo que deseas para tu proyecto, y puede ser utilizado, por nosotros más adelante cuando Ud. Deseo o también puede ser utilizado por cualquier otro arquitecto, en resumen, ya estas listo para contratar a un arquitecto y pasar a la fase de "Diseño."



¿Cómo quieres vivir y sentirte en la casa de tus sueños?



¿CUÁNTO COSTARÁ?

Y COMO ASEGURARTE DE QUE PUEDES PERMITIRTE CONSTRUIRLO

Insistimos ya sea que nos contrate o no y elija a otro arquitecto su presupuesto debe ser parte integral desde el principio de todo el proceso.



No sería genial si con solo presionar un botón pudieras establecer cuánto costaría construir la casa en la que estás soñando? Si parece una pregunta tan simple, entonces, ¿por qué es tan difícil aclarar esto antes de comenzar, cuando obviamente esto es de suma importancia?

Los Precios por M² como una aproximación.

A menudo, cuando las personas investigan sobre los costos de construcción, se menciona un precio por M².

En México, el precio por M² para una nueva construcción puede ser de NIVEL MEDIO en 19,950.00 pesos NIVEL RESIDENCIAL \$25,000.00 y RESIDENCIAL PLUS a partir de \$29,000.00 pesos o más dependiendo el equipamiento y materiales. Por lo que es solamente un primer filtro para usar y poder más adelante llegar a una cifra fiable, puesto que los precios de la construcción se ven afectados por una serie de factores como los siguientes:

Calidad deseada de la construcción.

Este es quizás el factor determinante más obvio. ¿Tienes la intención de construir una casa lujosa o una morada muy humilde? ¿Habrá ventanas de suelo a techo, con marcos de ventanas muy finos?

¿Estás pensando en acabados y elementos caros? ¿Te interesa una volumetría compleja, un diseño muy minimalista o algo más tradicional? ¿Desea piscina, jacuzzi, garaje, cochera, etc.?

Ubicación, ubicación, ubicación.

Si tu terreno y/o propiedad está en una ubicación muy remota con difícil acceso, por ejemplo, Los Cabos o Holbox es más caro para construir que el resto del país. Los costos de fletes de los materiales de los proveedores y contratistas en los que incurrirán repercutirán en un aumento del precio de construcción.

o si por el contrario está cerca de una ciudad, esto afectará al costo de construcción.

Topografía y características del sitio.

Otro factor es la topografía un terreno plano puede tener algunas ventajas sobre un terreno que tiene una pendiente muy pronunciada sobre todo esto va a tener una repercusión muy significativa en el costo de construcción por metro cuadrado por temas de muros de contención y rellenos, otro factor importante a considerar es el subsuelo sobre todo para los que vivimos en la Ciudad de México si el terreno está en alcaldías como Cuauhtémoc Benito Juárez Gustavo A Madero por mencionar algunas o es un terreno con tepetate o si es de piedra esto va a tener una repercusión muy significativa en el costo de la cimentación, mientras que en una remodelación la demolición y re estructura te quitarán una gran cantidad de dinero a tu presupuesto.

Por otro lado, aunque en ciertas áreas urbanas los precios de construcción pueden ser muy competitivos, también existen factores complicados, causados por las posibles restricciones, en el horario de trabajo, en el corte de una vía durante la entrega de los materiales a la obra, etc.

Entonces, ¿cómo obtengo una buena estimación?

En Espatium Arquitectos, abordamos todos los proyectos con el Estudio de Necesidades de Diseño, opciones & Revisión del Sitio que incluye un estudio de tus necesidades de espacio y opciones, una visita al sitio, las regulaciones locales de construcción, así como un presupuesto conceptual y global detallado por partidas.

Este presupuesto tiene en cuenta todos los factores anteriores y, por lo tanto, es mucho más fiable que un precio aleatorio por metro cuadrado.

Otros costos involucrados.

Hay varios otros costos involucrados en llevar el proyecto a la línea de meta. Tales como los honorarios de arquitectos, ingenierías, D.R.O., , ingeniería de mecánica de suelos, topógrafo, etc., también los costos de permisos de construcción, seguros, etc. Todos estos se detallarán en el **Estudio de Necesidades de Diseño, opciones & Revisión del Sitio**



CALCULADORA DE COSTOS

+ - Estime aproximadamente lo que va a costar su proyecto

Responda nuestro breve cuestionario para obtener una estimación de lo que costará su proyecto de obra nueva o de remodelación y renovación.(A NIVEL MEDIO B RESIDENCIAL C RESIDENCIAL PLUS)

COCINA

- A** MEDIO Gabinetes de tamaño estándar listos, Cubiertas Cocina de formica y Fregadero con escurridor de acero inoxidable de standard de .50 m. x 1.5 m, Gabinetes Bajos de MDF. Tapete bajo fregadero protector humedad.
- B** RESIDENCIAL Gabinetes hechos a medida con textura y color a escoger. Cubiertas Cocina de Granito y Fregadero con escurridor de acero inoxidable de standard de .50 m. x 1.5 m, Gabinetes Bajos de MDF hechos a medida, Tapete bajo fregadero protector humedad, accesorios extraíbles: Botes de basura especieros, limpiadores,
- C** RESIDENCIAL PLUS Gabinetes hechos a medida con textura y color a escoger. Cubiertas Cocina de Cuarzo y Fregadero con escurridor de acero inoxidable doble tarja sub montar de .50 m. x.5 m, Gabinetes Bajos de MDF hechos a medida, Tapete bajo fregadero protector humedad accesorios extraíbles: Botes de basura especieros, limpiadores, cajones cierre automáticos con servomotor blum.

BAÑO

- A** MEDIO Grifería de baño estándar Helvex Línea Nuva o equivalente. Área húmeda con Pisos y Lambrines Cerámica / Paredes lisas con pasta texturizada acabado pintura vinilica. Pisos de porcelanato Interceramic.
- B** RESIDENCIAL Grifería y accesorios de baño Mohen Línea xxx o equivalente. Área húmeda con Pisos y Lambrines de Porcelanato / Paredes lisas con pasta texturizada acabado pintura vinilica. Pisos de porcelanato Interceramic.
- C** RESIDENCIAL PLUS Grifería y accesorios de baño de Kohler (o similar). Cuenta con paredes con mosaicos o productos similares. Tocador / muebles de madera hechos a medida. Pisos de Mármol o Granitos

CARACTERÍSTICAS DE ÁREAS EXTERIORES (solo remodelaciones)

- A** MEDIO En construcciones sin afectar. Hacer Coincidir lo más cerca posible con las obras de remodelación ampliación, mediante algún acabado. Para homogenizar.
- B** RESIDENCIAL Mantener construcción existente y reparar. Emparejar existente con obra nueva que sean como si fuera una entidad, coincidentes, para dar un aspecto de acabado coherente.
- C** RESIDENCIAL PLUS Mantener lo existente pero agregue nuevas características importantes, preferiblemente volúmenes para que coincida con lo nuevo.
Ejemplos: solárium nuevo, piscina interior.



CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA INTERIOR

- A** MEDIO Revestimientos de paredes simples (lisos) con Molduras de yeso y zócalos de tamaño estándar - calidad de pintura. Real Flex de vinimex Un color de pared por habitación.
- B** RESIDENCIAL Revestimientos de paredes simples (lisos) con Molduras de yeso y zócalos de tamaño estándar - calidad de pintura. Vinimex Un color de pared por habitación.
- C** RESIDENCIAL PLUS Rodapiés o Molduras de yeso hechos a medida, lambrines de madera noble o maderas nativas para combinar con las existentes. Paneles de madera nativa / características integradas. Elementos torneados ornamentados como escalera chimenea. Presenta papel tapiz de pared o murales junto con dos o tres colores de pared.

SONIDO / ILUMINACIÓN / TV / DATOS

- A** MEDIO Placas de interruptores de Bticino Livinglight. Sistema de seguridad básico. 1-4 salidas para TV / VOZ Y DATOS. Luminarias según diseño con énfasis en áreas de trabajo. Otros accesorios colgantes. 2-3 arbotantes. Conecte el sistema de sonido.
- B** RESIDENCIAL Gama de placas de conmutación de Bticino Living Now . Dimers (Atenuadores). Sistema de seguridad básico. 4-6 salidas para TV / VOZ Y DATOS. Manchas en techos donde áreas de trabajo. Accesorios colgantes e iluminación de funciones como tiras de LED o puntos de jardín en árboles deseables. Sistemas de sonido controlados individualmente.
- C** RESIDENCIAL PLUS Gama de placas de interruptores ZENIT/NIESSEN con iluminación LED y atenuadores. Sistema de seguridad completo con pantalla de video. Conectado a iPhone / iPad. Iluminación / calefacción a control remoto a través de iPhone / iPad. Todas las habitaciones conectadas para TV / DATOS. Luminarias según diseño con énfasis en áreas de trabajo. Accesorios colgantes e iluminación de funciones como tiras de LED o puntos de jardín en árboles deseables. Característica incorporada luces de pared. Sonido envolvente controlado desde todas las habitaciones a través de iPhone / iPad.

ACABADOS DE PISOS

- A** MEDIO Pisos de Cerámica. Inter ceramic, Podría ser de Madera Laminada. Alfombra de calidad estándar.
- B** RESIDENCIAL Pisos de madera Ingeniería. De Porcelanato, Marca Porcelanite
- C** RESIDENCIAL PLUS Pisos de madera maciza. Granitos y Mármoles.

ARQUITECTURA DE PAISAJE

- C** MEDIO Terraza con acabado de cerámica Inter ceramic, sin construcción de porche o pérgola, jardines con pasto alfombra y variedad de plantas
- B** RESIDENCIAL Terraza con acabado de Porcelanato ,Chimenea al aire libre o pozo de fuego. Con asador, jardines con pasto alfombra y variedad de plantas
- C** RESIDENCIAL PLUS Terraza con acabado de recinto y piedra bola Chimenea exterior y asador con estructura de pérgola madera y cristal. Alberca y jardines con pasto alfombra, variedad de plantas y árboles frutales

PAISAJISMO JARDINES

- A** Me haré cargo de el como tenga tiempo para ello.
- B** Tengo ayuda con los elementos principales del jardín, como árboles y setos.
- C** Lo tengo totalmente ajardinado por profesionales.



ESTIMACIÓN DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE TU PROYECTO

A continuación, averigüe cómo se alinean sus respuestas con nuestros costos estimados para construir o remodelar, dadas las opciones en su cuestionario completado.

Nivel Medio	Nivel Residencial	Nivel Residencial Plus
Mayoría de A	Mayoría de B	Mayoría de C
\$19,950.00 M ² Obra Nueva	\$22,250.00 M ² Obra Nueva	\$29,900.00 M ² Obra Nueva
\$17,050.00 M ² Remodelación	\$18,000.00 M ² Remodelación	\$23,00.00 M ² Remodelación
\$5,500.00 M ² Paisajismo	\$7,500.00 M ² Paisajismo	\$9,500.00 M ² Paisajismo

CALCULA EL MONTO A INVERTIR EN TU PROYECTO.

* si no sabes cuantos m2 a construir te podemos ayudar a establecer manda un correo a hola@espatium-arquitectos.com

Obra Nueva: m² x \$ = costo aprox \$

Construcción Paisaje m² x \$ = costo aprox \$

Remodelación/ampliación: m² x \$ = costo aprox \$

Estimado total del costo de mi Proyecto (MXN.) \$

*Estos cálculos no se aplican a trabajos en sitios con mucho desnivel o que necesiten de muros de contención. Contáctenos para obtener estimaciones para estas áreas.

**Si su renovación consiste en una mezcla de algunas habitaciones de categoría C y habitaciones de categoría A. Contáctenos para una estimación más precisa.

***No Incluyen tramites y derechos permisos

**** Precios pueden cambiar si previo aviso



¿POR QUÉ CONTRATAR A UN ARQUITECTO?

Alguna vez has trabajado con un arquitecto antes?

Muchos que nunca han trabajado con un arquitecto encuentran difícil de entender, el valor que un arquitecto puede aportar su proyecto. Sin una comprensión clara de lo que un arquitecto puede hacer por ellos, hacen una amplia generalización de que no necesitan uno.

El clásico mi albañil me cobra más barato o tengo un sobrino que está estudiando arquitectura... No seas como ellos y toma la decisión correcta.

Para las personas adecuadas y la situación correcta, trabajar con un arquitecto es garantizar que tu inversión se realice de una forma inteligente ¡ahorrándole tiempo, dinero y dolores de cabeza. Muchos propietarios experimentan una transformación de su vida, después de trabajar con un arquitecto para crear su nuevo hogar, son más felices, más saludables y están en paz en su hogar.

Lo más importante para Espatium Arquitectos son nuestros clientes, nuestro objetivo es proteger y maximizar las dos inversiones que Ud. hace al construir con nosotros:

La primera y más sencilla es asegurar que los costos y materiales de acordados cumplan con la calidad, y tiempo de construcción esperada.

La segunda y más importante es la inversión personal que significa tener un buen diseño de Un verdadero hogar creado a la medida de su familia, con espacios inteligentemente diseñados y sustentables, para procurar su mayor comodidad y seguridad... ahí es donde tus hijos Crecerán crearán experiencias de vida y momentos inolvidables



UN DISEÑO QUE CUMPLE TUS SUEÑOS

Solo un arquitecto licenciado y con vasta experiencia, sabe cómo convertir tus grandes ideas en una casa que supere tus expectativas.

CERTEZA PARA OBTENER TODAS LAS LICENCIAS Y PERMISOS

Nuestro proceso evita sorpresas desagradables y garantiza todos los permisos necesarios que necesitas, para construir la casa que has estado imaginando



PROCESO DE DISEÑO ESTRUCTURADO

Espatium Arquitectos tiene un proceso comprobado que convertirá tus necesidades, esperanzas y sueños en una hermosa casa

CERTEZA PARA OBTENER LICENCIA

Al Elegir nuestro proceso evita sorpresas desagradables y garantiza el permiso de construcción para construir la casa de tus sueños

DOCUMENTACIÓN DETALLADA

La documentación detallada que proporcionamos al contratista asegura que solo pagas lo que se construye

DISEÑO DE INTERIORES

Espatium Arquitectos diseña no solo el exterior de tu hogar, sino también el interior con el mayor detalle posible

ARQUITECTURA DE PAISAJE

Espatium Arquitectos diseñará no solo la casa en sí, sino también todo el paisaje que la rodea y definirá la vegetación más adecuada

VISUALIZACIONES EN 3D

Para todos nuestros clientes les ofrecemos imágenes 3d ilimitadas una vez que hemos definido sus fachadas y Renders hiperrealistas con los acabados de los materiales que han elegido.



PROCESO ESTRUCTURADO DE CONSTRUCCIÓN

Solo trabajamos con los mejores constructores y proveedores, por especialidad/ partida de construcción, con precios fijos. Además, verificamos que sean contratistas serios que sean responsables que puedan otorgarnos garantías o fianzas Así podemos establecer el tiempo de ejecución y con la certeza que el precio de tu obra es inamovible, Salvo que tu solicites trabajos no incluidos en el contrato.

CONTROL DE CALIDAD & GESTIÓN DE MATERIALES

Aseguramos de que la construcción se supervisa en detalle y nuestra área de compras verifica que todos los materiales se programen y lleguen en tiempo y forma a la obra.



El arquitecto adecuado es tu socio de confianza en todo el proceso de construcción. Elige bien al arquitecto y la casa superará tus expectativas.

Elige al equivocado, y es posible que tengas que dejar tu trabajo diario para construir el proyecto. Así que, antes que nada, asegúrate de que te gusta el trabajo que han realizado anteriormente, que se puedan comunicar fácilmente (por lo que un idioma compartido bien hablado por ambas partes es fundamental). Que tengan un proceso adecuado para tratar con clientes privados y mantenerlos informados durante todo el proceso de diseño y durante la fase de construcción. Algunos arquitectos dentro de sus alcances te proporcionarán solo el conjunto de planos arquitectónicos y si te va bien con algunas ingenierías, pero al final te dejarán solo para que te arregles como sea los trámites para ti.

En Espatium Arquitectos, vemos a el proyecto de una manera integral y Nuestro lema es «Responsabilidad Total Desde la Concepción del Proyecto hasta la Mudanza de Nuestros Clientes».

Nuestro trabajo para ti incluirá lo siguiente:

Analizamos tus necesidades y el potencial del sitio para construir espacios residenciales Sustentables Trabajamos estrechamente con nuestros clientes y de una manera muy colaborativa para que nuestros diseños y construcciones funcionen bien, se sientan genial, dando como resultado algo de lo que nuestros clientes puedan estar orgullosos, con ello contribuimos a que nuestros clientes sean más Felices, con espacios de vida personalizados, saludables, funcionales, extraordinarios; Entregando Proyectos con Tiempo y Presupuesto Cerrado sin sorpresas!



Permisos de obra.

Con nuestro amplio conocimiento de las normativas urbanas técnicas y locales, nos aseguraremos de que el diseño aproveche al máximo las posibilidades y cumpla con las regulaciones. Podemos tener un maravilloso proyecto, pero si no obtenemos los permisos para construirlo, estás varado. Nuestro proceso evita sorpresas desagradables y garantiza todos los permisos necesarios que necesitas, para construir la casa que has estado imaginando



MITOS VS REALIDAD

MITO

El mayor problema que enfrentan las personas cuando planean construir la casa de sus sueños es salirse de su presupuesto.

REALIDAD

Si bien superar el presupuesto es un problema muy grande, es solo el segundo mayor problema potencial que enfrentan todas las personas que planean construir la casa de sus sueños.

El mayor problema, con mucho, es gastar su presupuesto al centavo Y TODAVÍA NO OBTENER LO QUE QUERÍAS. Obviamente, esto sería un enorme pérdida de dinero. Pero también es una pérdida de tiempo, tanto el tiempo dedicado a diseñar el hogar y, lo que es peor, el tiempo que pasó viviendo en el hogar.

Resolvemos estos problemas de dos formas:

Espatium Arquitectos es pionero en el uso de tecnología que ayuda a los clientes a alcanzar su sueño de una casa de lujo, mediante el uso de Realidad Virtual y representaciones 3D ilimitados, nuestros clientes y sus contratistas pueden ver y comprender completamente y exactamente cómo será la casa. Los Planos arquitectónicos pueden ser complicados de entender y obligando a las personas a intentar visualizar el proyecto en su propia mente, lo que puede conducir a malas interpretaciones y cambios costosos.

Todo ese trabajo se hace por ti cuando usamos las herramientas de Realidad Virtual y tienes representaciones 3D ilimitados. Todo lo que necesitas hacer es sentarte, ver en tu tableta y recorrer con de realidad virtual tu proyecto. Comentarnos sobre tu experiencia mientras te mueves sin problemas desde la habitación a la otra habitación, de afuera hacia adentro. Discutiremos los pros y los contras y para la próxima reunión, los profesionales se acentuarán incluso hasta en los detalles más pequeños. Y los contras se habrán ido.

En segundo lugar, seguimos un proceso de diseño arquitectónico comprobado para cada proyecto, uno de los pasos más importantes es obtener una estimación temprana de costos de construcción.

Como parte del diseño conceptual, los contratistas nos proporcionan dos estimaciones de costos, esto nos permite saber desde el principio si están en el camino correcto y nos da mucho tiempo para reevaluar si es necesario.

MITO

Los arquitectos solo bosquejan los planos que usa un constructor para construir tu casa. ¡Cualquiera puede hacer eso!

REALIDAD

Los arquitectos supervisan todo el proceso de desarrollo arquitectónico, desde la fase de investigación hasta la coordinación para la mudanza. Se aseguran de que el hogar que ellos han detallado tan cuidadosamente para sus clientes; ¡se vuelva casi perfecto!

¡La casa de sus sueños es Única e Irrepetible!, para hacerla realidad, sería imposible enumerar todas las responsabilidades de los arquitectos, pero algunas de las claves son:

- ✓ Los arquitectos tienen un proceso exhaustivo y probado para determinar los deseos, necesidades, esperanzas y sueños que tiene para su hogar.
- ✓ Los arquitectos le ayudan a identificar su estilo estético personal. ¡Ellos traducen su exquisito gusto e ideas, en toda una realidad!
- ✓ Los arquitectos visitan su terreno de la construcción e inclusive le ayudan a seleccionar un terreno mediante un completo análisis para asegurarse de que su hogar esté completo y aprovechando al máximo la propiedad.
- ✓ Los arquitectos revisan las servidumbres o restricciones en la propiedad.
- ✓ Los arquitectos diseñan la circulación, el flujo y los volúmenes de cada habitación.
- ✓ Los arquitectos diseñan y detallan el exterior, todo, desde morfología general y formas hasta los más finos detalles de los materiales.
- ✓ Los arquitectos lideran el equipo de profesionales que trabajan con usted para crear la casa de sus sueños, incluidos el contratista, el diseñador de interiores y los paisajistas.
- ✓ Los arquitectos revisan las ofertas para garantizar la precisión y la integridad.
- ✓ Los arquitectos proporcionan documentación técnica de construcción y especificaciones para el contratista y otros miembros del equipo de diseño.
- ✓ Los arquitectos visitan el sitio y se reúnen, supervisando la construcción, y validan la calidad del trabajo, negocian con los contratistas y tratan de resolver cualquier problema que pueda surgir.
- ✓ Los arquitectos crean listas finales de golpes antes de la mudanza.



SUPERVISAR A TODO UN EQUIPO DE EXPERTOS

EL ROL DEL ARQUITECTO ES COORDINAR Y SUPERVISAR A TODO UN EQUIPO DE EXPERTOS, CUYO CONOCIMIENTO TÉCNICO DETALLADO ES ESENCIAL.

INGENIERO ESTRUCTURAL

El ingeniero estructural calcula todos los elementos estructurales de sistema constructivo elegido cumpliendo con las normas de construcción vigentes donde se encuentre el proyecto. Debido a que este ingeniero es una parte integral del equipo de ESPATIUM, podemos diseñar el tipo de estructura que sea más adecuada para el tipo de diseño en el que estamos trabajando, lo que ahorra costos en la construcción.

TOPÓGRAFO

Se necesita el ingeniero topográfico para obtener la información detallada del terreno y de las dimensiones de cualquier edificio existente que debamos remodelar. En el pasado, esta tarea generalmente se hacía con puntos de referencia GPS separados, pero gracias a los avances técnicos de los últimos años, ahora encargamos un “escaneo” tridimensional de todo el terreno o de los edificios existentes. Esto lleva a resultados mucho más precisos y reduce la posibilidad de imprevistos, que ahorra dinero.

INGENIERO EN INSTALACIONES

trabajamos en estrecha colaboración con ingenieros de Sistemas eléctricos hidráulicos sanitarios etc, para diseñar en detalle la forma correcta y eficiente para servir a toda la construcción

DISEÑO SUSTENTABLE

Cuando nuestros clientes nos solicitan que su casa sea sustentable trabajamos con nuestro ingeniero especializado, para lograr una casa cómoda, Las decisiones sobre el diseño de la casa, la concentración, la orientación, determinan la forma en que la casa vivirá y respirará. Las tecnologías de aprovechamiento de energía solar como los paneles fotovoltaicos y térmicos etc., con las que será diseñada de tal manera tal que necesite poca calefacción o aire acondicionado ¿te gustaría una factura anual de energía entre \$100 y \$150 pesos?

MECÁNICA DE SUELOS

Un estudio indispensable Para el adecuado dimensionado preciso de la cimentación de un edificio, el ingeniero geotécnico realizará varias perforaciones en el terreno, en ubicaciones determinadas por el proyecto. Después se analiza el terreno para determinar su composición y las capacidades de carga. Cuanto más firme es el terreno, menos dimensión de los cimientos. Nuevamente, dimensionar correctamente la cimentación permite ahorrar costos y se garantiza la integridad estructural del edificio

EL RESIDENTE DE OBRA.

Está calificado para vigilar en obra la calidad de todos los procedimientos constructivos, así como controlar los costos de construcción, al realizar las mediciones durante la construcción y cuidando que el monto del contrato no se exceda.

ARQUITECTO DE PAISAJE

La buena arquitectura también incluye un diseño cuidadoso del terreno y del paisaje circundante. Tenemos una década de experiencia en el diseño de jardines que requieren poco mantenimiento y bajo consumo de agua, utilizando especies adecuadas para el clima donde se encuentre el proyecto.



CONOCE A EL DREAM TEAM

TODOS LOS EXPERTOS QUE PARTICIPARÁN EN LA CONSTRUCCIÓN DE TU CASA

EL ROL DEL ARQUITECTO ES SUPERVISAR A TODO UN EQUIPO DE
EXPERTOS, CUYO CONOCIMIENTO TÉCNICO DETALLADO ES
ESENCIAL.

No solo el o solo un arquitecto participará en la realización de tu nuevo hogar, también hay otros expertos involucrados. Todos estos son gestionados por el arquitecto, y la participación de alguno de ellos comienza Incluso antes del inicio a la etapa de diseño como en este caso, el topógrafo trazará los límites de la propiedad, y determinará los niveles y la inclinación del terreno.

Otro técnico que trabaja en esta fase es el ingeniero geotécnico, quien determina a través de un estudio de mecánica de suelos el tipo de terreno su capacidad de carga y cual cimentación es la mejor para tu proyecto.

El ingeniero estructural o calculista calculará en detalle cómo brindar la máxima seguridad a tu patrimonio, mientras que el ingeniero de instalaciones ayudará en el diseño del confort interior (iluminación calefacción y aire acondicionado, entre otros).

Si estás interesado en construir una casa de energía neutral, el ingeniero de Passive House ayudará a determinar la mejor manera de lograrlo.

El Residente de Obra.

Está calificado para supervisar estrictamente la calidad de los elementos estructurales como son el Concreto y el acero, así como controlar los costos de construcción, al realizar las mediciones durante la construcción que determina que el monto del contrato no se exceda.

Espatium Arquitectos se ocupa no solo del aspecto externo de tu casa; consideramos que el interior es igual de importante, y nuestros arquitectos y diseñadores de interiores, trabajan en estrecha colaboración para crear un efecto sorprendente, siempre dentro de tus limitaciones presupuestarias. Sin el diseño perfecto del paisaje, tu hogar no estaría completo. Elegimos acabados y plantas cuidadosamente, adecuadas al clima y al tipo de suelo y que además sean de bajo mantenimiento y necesidad de agua.



¿QUIENES SON LOS EXPERTOS?

Entender **QUÉ** hacer es un obstáculo y averiguar **QUIÉN** puede ayudarte es otro.

Diariamente, nuestro equipo recibe solicitudes para recomendar profesionales. Para facilitar este proceso, he enumerado los profesionales en los que confiamos

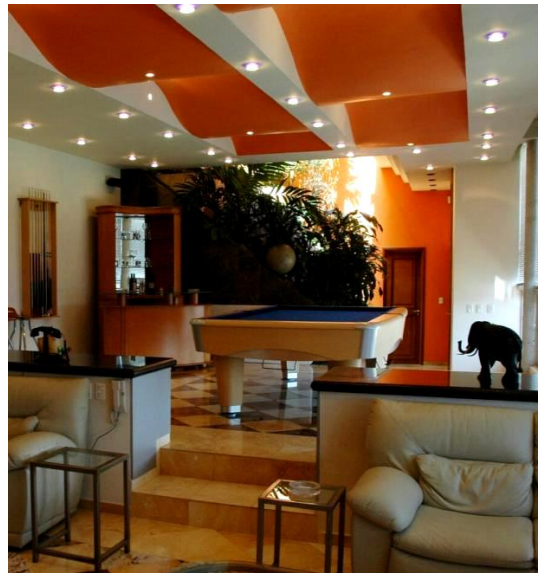
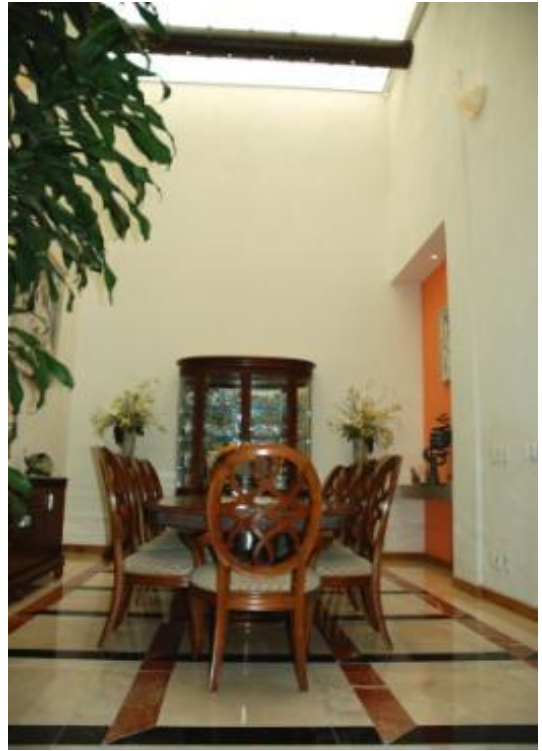
para tipos específicos de proyectos. No solo hacen un gran trabajo, sino que también brindan excelentes consejos. Estos son los expertos en los que confiamos explícitamente.

Si tiene otras preguntas sobre su proyecto, no dude en comunicarse conmigo. Si no puedo responder a su pregunta, lo dirigiré a alguien que sí pueda.

Profesión	Nombre	Compañía	Detalles del Contacto
Arquitecto	Vicente Ochoa (Yo)	Espatium Arquitectos	+52 55 7832 0671 direccion@espatum-arquitectos.com
Crédito Hipotecario	Fernando Soto Hay Pintado	Tu Hipoteca Fácil	+52 55 3004 3554 www.tuhipotecafacil.com
Diseñador de Interiores	Vicente Ochoa (Yo)	Espatium Arquitectos	+52 55 7832 0671 direccion@espatum-arquitecto.com
Abogado inmobiliario	Javier Villalpando C.	Shark Protec Inmobiliaria	+52 55 8135 4238 juridico@sharkpro.mx
Ingenierías	OM Estructuristas	Ingeniería Estructural	+52 81 8340 8583 contacto@omestructuristas.com
Mecánica de suelos	Miguel Castillo	Mecánica de Suelos	estudios@mecanicadesueloss.com .mx +52 7721145558
Topografía	Oscar D Flores	TOF topografía	+52 55 4595 8121 contactotofotopografia@gmail.com
D.R.O.	Jorge Manzano Payan	Director Responsable De Obra	+52 55 2559 6957
Contratista General	VIBE Ing. y Arq. Aplicada	Víctor Meléndez Nájera	+52 55 2963 2471

ESTA LISTA SE OFRECE COMO CORTESÍA, NO ESTÁ OBLIGADO A UTILIZAR NINGUNO DE ESTOS PROFESIONALES. ESTA LISTA PUEDE CAMBIAR SIN PREVIO AVISO.





LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Hay verdaderas historias de horror sobre cómo obtener permisos de construcción en particular en la cdmx. Sin embargo, nuestra experiencia es en general muy positiva. Nuestros proyectos siempre obtienen permisos, y a menudo de forma bastante rápida. Como con todo, depende de cómo se haga y de a quién se involucre

Seguro habrás escuchado decir a casi todos los arquitectos decir que tienen un amigo en cada alcaldía o municipio, por lo que será fácil obtener la manifestación de construcción y/o licencias de construcción. En **ESPATIUM** argumentamos que no se necesita un amigo en cada administración local. Para obtener las autorizaciones para la construcción, se trata más del proceso que de los contactos locales y sus posibles «gratificaciones.»

¿Cómo se solicitan generalmente las licencias? Hay muchos arquitectos que diseñan primero todo el proyecto, después lo presentan para obtener una licencia, momento en el cual el departamento de desarrollo urbano y construcción local le prevendrá con gran cantidad de solicitudes para ajustarse a la normatividad de construcción y por ende deben cambiarse en el proyecto. Esto es un problema, conlleva mucho tiempo, y deja al cliente amargado por no obtener lo que quise.

¿Qué hacemos de diferente entonces?

Cuando realizamos el Estudio de Necesidades de Diseño, opciones & Revisión del Sitio, descubrimos cuáles son los puntos donde podemos aprovechar al máximo y qué elementos no son negociables, y diseñamos dentro de ese marco adecuado. Involucramos al D.R.O desde el principio para verificar que nuestro proyecto cumple con toda la normatividad vigente de construcción y desarrollo urbano y medio ambiente. Como resultado, cuando presentamos la documentación para el permiso de construcción, estamos ya seguros de que vamos a obtener el permiso sin problemas. Esto ahorra la decepción de nuestros clientes, pero también tiempo y dinero.

¿Existen diferentes tipos de permisos de construcción?

Si. están los permisos para “Obras que no requieren manifestación de construcción, para trabajos muy pequeños, con solo presentar un aviso, como son obras que no afectan la estructura y se realizan cambios en acabados interiores y exteriores y techos, para trabajos de reacondicionamiento, Luego están la modalidad de Modificación y ampliación”, para proyectos que intervienen en la estructura o en la fachada de la calle (dependiendo de la zona). Cuando se intervienen en edificios o zona afectas al patrimonio histórico deberán ser autorizados por las dependencias de la secretaría de desarrollo urbano, del INHA y el INBA respectivamente. Finalmente, está la manifestación de construcción de obra nueva tipo b o c en el caso de la cdmx. Aplicable para diferentes tipos de construcción entre ellas las de casas habitación.



LICITACIÓN DE OBRA

SELECCIONANDO A LOS SUB CONTRATISTAS PARA CADA PARTIDA

Tener buenos contratistas a bordo ayudará a poner un precio justo y fijo para la construcción de su proyecto y hará que el proceso de construcción sea mucho menos estresante. Construir consenso, respeto mutuo y una inversión en el proyecto significa que todos estamos trabajando hacia el mismo objetivo, lo que inevitablemente resulta en un mejor proyecto para ti!

En la construcción, son invitados a cotizar a los mejores constructores y proveedores, por especialidad/partida de construcción, (estructuristas, albañiles, electricistas, pintores, etc.) Y suministradores de materiales (aceros, concretos, etc.) Además, verificamos que sean contratistas serios que sean responsables que puedan otorgarnos garantías o fianzas, y les proporcionamos toda la documentación de construcción la cual consiste en la documentación completa del diseño en particular de la partida que se trate, (con los planos para edificación), incluidos todos los planos de detalles de construcción, el catálogo de conceptos y especificaciones de obra, y se convoca a juntas de aclaraciones, para que después presenten un presupuesto de construcción detallado (LA "OFERTA").

Finalmente se realizan las juntas de apertura de propuestas Debido a que estos precios se basan en una misma información que se ha entregado a cada contratista, las ofertas finales se pueden comparar fácilmente.

El Arquitecto decide cuál es la mejor oferta. No será necesariamente la oferta más baja, puede depender del tipo de equipo de construcción o del hecho de que un contratista tenga disponibilidad para comenzar la obra en un momento anterior que otro, Pero sí que este dentro de los parámetros del presupuesto del cliente Después se negocia un contrato que estipula garantías sobre la calidad de la construcción, el tiempo y el costo total.

EL PROCESO DE SELECCIÓN Y LICITACIÓN EXPLICADO EN POCAS PALABRAS

LICITACIÓN

Serán invitadas a participar en el proceso de licitación, para la ejecución de la obra a empresas especialista (estructuristas, albañiles, electricistas, pintores, etc.) Y suministradores de materiales (aceros, concretos, etc.) que han participado en cotizaciones desde la etapa de diseño.

OFERTAS

Todos los contratistas invitados hacen una oferta basada en la misma documentación, para poder comparar fácilmente

CONTRATO

ESPATIUM Arquitectos negocia con cada contratista, para tener un contrato a precio fijo y con garantías



PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PROYECTO



PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PROYECTO

¿CUÁNTO TIEMPO LLEVARÁ LA OBRA Y QUIÉN ADMINISTRARÁ LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO?

El proceso de construcción de tu propia casa no tiene por qué ser estresante. El arquitecto administrará a todos los miembros del equipo involucrados y se encargará de la planificación, la licitación y la construcción del proyecto. ¡Solo siéntete y relájate, porque ESPATIUM se encarga de todo!

Algunos clientes se sienten abrumados ante la idea de todo lo que se tiene que organizar para poder construir y terminar la casa que estaba imaginando.

A otros les gusta involucrarse, pero su trabajo no les da tiempo.

También es muy importante recordar que, para un cliente, ésta es una de las pocas veces en sus vidas, quizás la única vez, que lo hará. Mientras tanto para los arquitectos esto es lo que hacemos todo el tiempo. En ESPATIUM Arquitectos nos encanta el proceso de construcción, y nos encargamos de administrarlo con el mayor cuidado, pero también de asegurarnos de que nuestros clientes lo disfruten de principio a fin.

La planificación correcta comienza desde la etapa de preparación del diseño con el Estudio de Necesidades de Diseño, opciones & Revisión del Sitio.

Antes de entusiasmarse con el diseño real, se debe prestar atención a los requisitos exactos del proyecto, de modo que podamos evitar una situación en la que durante una etapa posterior se deban realizar cambios importantes, lo cual supone un sobrecosto.

Tenemos en cuenta cuáles son las fechas importantes para el cliente.

A veces hay implícito una mudanza a un nuevo municipio, y los niños puede que tengan que comenzar la nueva escuela en un momento concreto.

Esto se tiene que tener en cuenta. También afectan al tiempo las restricciones por parte de la administración de un fraccionamiento o club de golf. Todos estos aspectos forman parte de la planificación.

Durante la fase de diseño hay un equipo completo de personas, como ingenieros, que brindan información fundamental, cuya entrega afectará a otras partes interesadas. Este proceso lo gestionamos cuidadosamente, por lo que los retrasos puntuales en un extremo no van a implicar un retraso del proyecto en su conjunto.

Planificar cuándo solicitar un permiso de construcción es crucial. desde el principio, siempre empezamos con lo más básico que es el Alineamiento y numero oficial y el certificado de uso de suelo, con la confirmación de su obtención, podemos continuar definiendo el diseño mientras en paralelo se está llevando a cabo el proceso con trámites ante medio ambiente, sistema de aguas local. Etc., sin duda esto ahorra tiempo.

TIEMPOS

DISEÑO / LICENCIA

Tenga en cuenta que de 4 a 6 meses durara el proceso de diseño el diseño y 4 meses para la licencia

TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN

Ten Previsto un tiempo de construcción que oscila entre 10 y 12 meses para obra nueva, de alrededor de 400m² y aproximadamente entre 6 y 12 meses para Remodelaciones o ampliaciones, en función del tamaño del proyecto.



OPCIONES PARA CONTRATAR SERVICIOS DE DISEÑO & CONSTRUCCIÓN



DISEÑO ARQUITECTÓNICO & DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Quando nos contratas por Paquete de Diseño Arquitectónico Ejercemos una vigilancia de acuerdo con el avance de la edificación, técnica, estética necesaria de la obra para darse cuenta de su progreso y comprobar que se ajusta a la calidad, y esta se ajusta al Proyecto Arquitectónico, así como lo establecido en los documentos del contrato de construcción y te proporcionamos informes fotográficos que detallan el progreso de la obra.



PROYECTOS LLAVE EN MANO.

Quando nos contratas por proyecto llave en mano en el cual, Tendrás un solo responsable! ¡Nos encargamos de todo! Diseñamos, Gestionamos los permisos y Construiremos tu Proyecto, por un precio cerrado, inamovible, salvo que tu solicites trabajos no incluidos. Ejemplo: Nos Contratas para diseñar y construir tu casa por \$7,000.000.00 Si la construcción termina costando \$7,450.000.00, entonces Espatium Arquitectos sufre una pérdida de \$450,000.00, ya que tus pagas la cifra acordada de \$7,000.000.00. ¡Tendrás un contrato con un solo responsable, y con la certeza que el monto a invertir de tu construcción no variará! Y lo más importante es que siempre Cuidamos que los materiales que se ocupen en la construcción sean de la calidad aprobada por el cliente y sobre todo también el cumplir con el tiempo de ejecución que nosotros hicimos con nuestros clientes.



OPCIONES PARA CONTRATAR SERVICIOS DE DISEÑO & CONSTRUCCIÓN



GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Tu proyecto estará diseñado y construido por nosotros. Tendrás un solo responsable al construir ¡Nosotros nos encargamos de todo! Este método es muy ocupado si lo que buscas es ahorrarte tiempo y dinero. es muy parecido al Servicio de Proyecto Llave en Mano. Esta forma de contratar es muy ocupada si lo que buscas es ahorrarte tiempo y dinero. Nosotros realizaremos, la gerencia de proyecto de la construcción, y al subcontratar a contratistas por especialidad/ partida de construcción, garantizando el Presupuesto Cerrado de tu obra. Al final del cierre del proyecto, se realiza el balance y si hay ahorros en la construcción, se comparten los beneficios de ahorro al 50% entre Cliente y Espatium Arquitectos. Con otras Constructoras esto no es posible!

PRECIO MÁXIMO GRANTIZADO

Tu proyecto estará diseñado y construido por nosotros. Tendrás un solo responsable al construir ¡Nosotros nos encargamos de todo! El Precio Máximo Garantizado de la Obra, es el precio que como máximo alcanzará la obra, y establece un límite en la cantidad que Pagaras a Espatium Arquitectos. Si el proyecto cuesta menos, pagas menos. En el caso de que el proyecto cueste más, pagas el máximo precio acordado y Espatium Arquitectos sufre la pérdida del sobre costo. Por lo que el riesgo de que el proyecto sea más caro de lo estimado se Traslada a Espatium Arquitectos. Ejemplo: Nos Contratas para diseñar y construir tu casa, por el precio máximo de \$9,000.000. Si la construcción de la casa cuesta sólo \$8,500,000, solo se paga \$8,500,000. Pero Si la construcción de la casa cuesta \$9,200.000, todavía pagas sólo 9,000.000, y Espatium Arquitectos deberá pagar el exceso de \$200,000 como una pérdida.



CONSTRUCCIÓN (DIRECCIÓN FACULTATIVA DEL PROYECTO)

El proceso de construcción de tu propia casa no tiene por qué ser estresante. El arquitecto administrará a todos los miembros del equipo involucrados y se encargará de la planificación, la licitación y la construcción del proyecto. ¡Solo siéntete y relájate, porque ESPATIUM se encarga de todo!

Después de que se adjudicó el contrato, se realiza la entrega del sitio al contratista, para que comience la construcción; Actúo como su agente en el sitio, realizando la Administración de construcción; Monitoreo el progreso, reviso las solicitudes de pago y se garantiza que estén conforme a los documentos del contrato.

Como parte de nuestro trabajo mantendremos fotografías fijas de su recorrido por el hogar en realidad virtual para asegurarnos de que el diseño se esté realizando correctamente (¡siempre lo es!). Y aquí radica uno de los principales beneficios de la realidad virtual: la realidad virtual prácticamente elimina las órdenes de cambio. 99 de cada 100 veces la casa se ha construido según los planos.

No le digo al contratista cómo hacer su trabajo; Solo me aseguro de que esté haciendo las cosas que ha prometido hacer contractualmente conforme a nuestro proyecto.

Esta es una parte crucial del proceso y abogo firmemente porque Ud. participe durante la construcción.

No solo garantiza que todo el arduo trabajo que ponemos en el diseño de su visión se ejecute correctamente y de acuerdo con los Planos que elaboramos, sino que también encuentro que mantiene al Contratista con un estándar de calidad más alto.

Invariablemente, hay cosas que simplemente no puedo dibujar o anticipar durante la fase de Documentos de Construcción. Involucrarme en la fase de Dirección Facultativa del proyecto permite que la visión del diseño del proyecto se integre en los detalles de la casa sin problemas. Los arquitectos y contratistas piensan de manera muy diferente, lo cual es bueno, pero no todas las decisiones de los contratistas equilibran la función y la estética.

Cuando se ha comprobado con todos los involucrados que la lista de tareas pendientes ha sido realizada se han hecho pruebas de equipos y accesorios el arquitecto y el D.R.O. Obtienen ante las autoridades le aviso de ocupación y terminación de obra y la autoridad emite el documento que certifica que el edificio se ha finalizado,

En ESPATIUM Arquitectos, tenemos diferentes paquetes de servicios opcionales de construcción, par que Ud. Escoja el mejor que se adapte a su presupuesto

OPCIONAL

ADMINISTRACIÓN DE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN:

Gestiona la contratación y ejecución de la obra directamente con cada empresa especialista (estructuristas, albañiles, electricistas, pintores, etc.) Y suministradores de materiales (aceros, concretos, etc.)

Representando al cliente y con total independencia de cada empresa que interviene, aconsejando al cliente sobre la contratación, y gestionando la ejecución de cada parte de obra contratada, hasta la entrega final de la obra, disponiendo para ello de equipos técnicos altamente capacitados en dichas funciones.



¿ESTAS LISTO PARA EMPEZAR CON EL PROYECTO DE TU CASA DE ENSUEÑO?

Este ejercicio tienes el propósito de ayudarte a evaluar, en general, en cuál de las etapas iniciales del proceso de diseño arquitectónico en el que te encuentras y si estás listo para contratar a un arquitecto.

Las preguntas son la respuesta ...

Pregunta	Valor
Del 1-10, ¿Qué tan claro tiene exactamente lo	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
¿Que necesita?	
Del 1-10, ¿Qué tan consciente está de las varias opciones donde se desplantará su proyecto en su terreno?	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Del a 1-10, ¿Qué tan seguro está de que conoce todos los requisitos legales y de permisos?	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Del a 1-10, ¿Qué tan consciente está del proceso que deberá tener implementado para completar el proyecto a tiempo y dentro del presupuesto?	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Del a 1-10, ¿Qué tan seguro está de saber que su presupuesto logrará sus sueños?	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Date una calificación general actual de preparación.	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

CALCULA TUS RESULTADOS

> 25 Todavía estás en la fase de investigación. Una sesión de preguntas y respuestas. Con un arquitecto puede ayudar a avanzar su proyecto. Reserva tu Consulta gratuita Consulta al experto ¡llámanos!

+41 Estás listo para contratar a un arquitecto y comenzar El diseño.

26-40 Es probable que te encuentres en la fase de Análisis, pero necesitas un estudio de Necesidades de Diseño, opciones & Revisión del sitio, para ayudarte a refinar sus objetivos y presupuesto.



SIGUIENTES PASOS

Con esta guía, te proporcionamos información clave que te ayudará a prepararse para tu proyecto de construcción con éxito, evitando errores costosos y comunes.



SIGUIENTES PASOS

Creamos esta guía para aquellos que Aprecian el buen diseño, buscan construir a la medida y quieren aprender más sobre cómo crear un proyecto bien diseñado sustentable seguro y asequible .



Lamentablemente no podemos incluir toda la información importante que necesitas en esta breve guía. Además, cada proyecto es completamente único y necesita un enfoque personal para obtener el mejor resultado.

PASO 2

Consulta Estratégica Gratuita de viabilidad de proyecto pregunta al experto

Al solicitar y leer esta guía, has recibido automáticamente un cupón para una consulta complementaria de 45 minutos, que les estamos ofreciendo a quienes están pensando construir en los próximos 3 meses.

Sugerimos que, como próximo paso, vengas y hables con el arquitecto Vicente Ochoa sobre la casa que has imaginado. Nos encantaría conocer tus planes y poder ayudarte a tomar las decisiones correctas. Si no te encuentras en la Cdmx, no hay ningún problema en absoluto; podemos hablar por Zoom, Google-meet o cualquier otra app.

No tendremos ningún problema para entendernos, ya que tenemos un equipo internacional increíble: además del español, hablamos inglés.

Nuestra oficina principal está en la Cdmx, pero a menudo trabajamos fuera de la provincia.

Si aún no has comprado un terreno o propiedad, hable con nosotros sobre la posibilidad de utilizar nuestro servicio de búsqueda de propiedad ideal. (find property)

Tenemos contactos locales que hacen que sea fácil encontrar exactamente lo que estás buscando, y gracias a nuestra experiencia en arquitectura, te ayudaremos a elegir una propiedad que se adapte a tus planes.

PASO 3

¿Ya tienes terreno o propiedad? Entonces nuestro **Estudio de necesidades de diseño, opciones & Revisión del Sitio** es el 3 paso de nuestro proceso de diseño.

Resuelve todas las preguntas importantes mencionadas en la página 8 y evita pasar a la fase de diseño sin tener claridad sobre los puntos importantes que deberían formar la base del diseño, incluido el coste.

¿Necesitas asesoramiento legal? Trabajamos con abogados especializados en derecho inmobiliario, que pueden asesorarte sobre todos los detalles de la compra de propiedades, y las implicaciones para el pago de impuestos.

¡Comencemos a crear la casa de tus sueños!

ESPATIUM Arquitectos

Calle Montes Urales # 755, Piso 5
Oficina 5459, C.P. 11000 CDMX.

T: +52 56 35 65 97 13

citas@espatium-arquitectos.com

<https://espatium-arquitectos.com>

