

# PROYECTO EJECUTIVO

## ARQUITECTONICO

*By*

C A S T E L L



# PROYECTO EJECUTIVO

## ARQUITECTONICO

### INTRODUCCIÓN

**El éxito de cualquier obra radica en la precisión técnica de su planificación.**

Este documento tiene como objetivo desglosar de manera detallada los componentes que integran un Proyecto Ejecutivo, la herramienta fundamental que transforma una idea conceptual en una realidad constructiva ejecutable, segura y costeable.

Para que un Proyecto Ejecutivo se considere completo y funcional, se divide en dos grandes pilares interdependientes:

#### **1. El Proyecto Ejecutivo Arquitectónico:**

Es la base estética y funcional que define la esencia del espacio. Este apartado garantiza que cada detalle del diseño sea comprendido y ejecutado fielmente a través de:

- **Arquitectura Detallada:** Plantas por nivel, cortes, fachadas y planos específicos de acabados, carpintería, cancelería e iluminación.
- **Ingenierías (Instalaciones):** El "sistema nervioso" del edificio, que incluye las redes hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica.
- **Visualización Arquitectónica:** Una serie de renders exteriores e interiores que proporcionan una lectura clara de la volumetría, materialidad y atmósfera final de los espacios.

#### **2. El Proyecto Ejecutivo Técnico y Administrativo:**

Complementando el diseño, esta sección aporta la viabilidad estructural y financiera. No puede existir un proyecto integral sin el **Cálculo Estructural** y su respectiva Memoria de Cálculo, así como el rigor del **Presupuesto y el Programa de Obra**, que dictan los tiempos y recursos necesarios para la materialización del activo.

# PROYECTO EJECUTIVO

## A R Q U I T E C T O N I C O

### ENTREGABLES

#### I. ARQUITECTURA

##### I.I PLANTA ARQUITECTÓNICA (POR NIVEL)

Más allá de una representación bidimensional, la planta arquitectónica constituye el algoritmo espacial del proyecto. Es el documento donde se sintetiza la zonificación estratégica, articulando la relación entre áreas públicas, privadas y de servicios mediante una jerarquía de circulaciones que optimiza la huella constructiva y garantiza

##### I.II CORTES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

Los cortes o secciones constituyen la representación gráfica de la volumetría interior mediante planos de sección vertical. Su propósito es diseccionar el activo inmobiliario para revelar la interacción entre los diferentes niveles, la complejidad de los sistemas estructurales y la relación escala-espacio que no es perceptible en las plantas bidimensionales.

##### I.III FACHADAS (TODAS)

Es la representación gráfica de todas las caras exteriores del proyecto (frontal, posterior y laterales). En estos planos se traduce el diseño visual a datos técnicos, especificando dimensiones, materiales y niveles

##### I.IV PLANOS DE ACABADOS

Es el documento técnico que define con exactitud qué materiales se van a instalar en cada superficie de la obra: pisos, muros y plafones (techos). Su función es eliminar cualquier duda sobre la calidad, el color, la marca y la textura de los materiales finales

##### I.V PLANOS DE CARPINTERÍA Y CANCELERÍA

Es el conjunto de planos que definen todos los elementos que cierran y equipan los espacios de la obra. Incluye desde las ventanas y domos hasta las puertas, clósets y la cocina integral. Es el punto donde el diseño arquitectónico se une con la funcionalidad diaria.

# PROYECTO EJECUTIVO

## A R Q U I T E C T O N I C O

### I.VII DISEÑO DE ILUMINACIÓN.

Es el proyecto que define la estrategia de luz para cada espacio. No se trata solo de iluminar para ver, sino de diseñar escenas que resalten los materiales, generen sensaciones de confort y den jerarquía a los detalles arquitectónicos. Un buen diseño lumínico transforma por completo la percepción de un inmueble al caer la noche.

## II. INSTALACIONES

### II.I PLANOS HIDRÁULICA

Es el proyecto técnico que diseña la red de suministro de agua potable para todo el inmueble. Define el recorrido exacto de las tuberías desde la toma municipal hasta cada mueble de baño, cocina y área de servicio, garantizando que el agua llegue con la presión y el caudal necesario a cada rincón de la construcción.

### II.II PLANOS SANITARIA Y PLUVIAL

Es el proyecto técnico encargado de la evacuación eficiente de aguas residuales (negras y grises) y el desalojo del agua de lluvia (pluvial). Su función es diseñar una red que funcione por gravedad, garantizando que todos los desechos salgan del inmueble de forma rápida, higiénica y, sobre todo, sin generar malos olores o ruidos molestos.

### II.III PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Es el proyecto técnico que diseña la red de energía de toda la propiedad. Define cómo se distribuye la electricidad desde el medidor hasta el último contacto de la casa. Su objetivo principal es garantizar un suministro eficiente

### II.IV PLANOS VOZ Y DATOS / TELECOMUNICACIONES

Es el proyecto que diseña la infraestructura digital del inmueble. No se trata solo de poner cables; es la planeación de la red que permite la conectividad a internet de alta velocidad, telefonía, intercomunicadores (interfonos) y sistemas de seguridad. Es la base técnica para que una casa pueda ser "inteligente" (Smart Home) y funcional para el trabajo y el entretenimiento moderno.

# PROYECTO EJECUTIVO

## A R Q U I T E C T O N I C O

### II.V PLANOS GAS LP

Es el proyecto técnico que diseña la red de almacenamiento y conducción de gas licuado de petróleo (LP) hacia los puntos de consumo (estufa, calentador, secadora, chimeneas o alberca). Su objetivo principal es garantizar que el combustible se transporte de forma segura, con las presiones adecuadas y bajo las normas de protección civil

### II.VII PLANOS AIRE ACONDICIONADO Y PANELES SOLARES

Es el proyecto técnico que integra la ubicación, capacidad y canalización de los sistemas de enfriamiento con el diseño estratégico para la captación de energía solar. Esta especialidad define tanto la infraestructura necesaria para garantizar el confort térmico en cada espacio, como la cantidad de paneles requeridos para cubrir el consumo eléctrico de la propiedad y su correcta interconexión con la red eléctrica

## RENDERS

### I. RENDERS EXTERIORES

#### I.I FACHADA PRINCIPAL Y POSTERIOR

Es la representación digital en alta resolución que permite previsualizar con exactitud la volumetría, los materiales y la iluminación del proyecto antes de colocar el primer ladrillo. A través de estos modelos 3D, se simula el comportamiento de la luz natural y artificial sobre las texturas, ofreciendo una imagen real de cómo se integrará la construcción en su entorno.

### II. RENDERS INTERIORES

#### II.I RENDERS INTERIORES

Es la representación fotorrealista de los espacios más importantes de la casa. El objetivo es mostrar cómo conviven los materiales, la iluminación y el mobiliario para crear atmósferas únicas. Aquí validamos que el diseño no solo sea funcional. Espacios incluidos, Recibidor, Sala, Comedor, Cocina, Conjunto (sala, comedor y cocina), Habitación Principal, Baño Principal

# PROYECTO EJECUTIVO

## I PROGRAMA DE OBRA

El Programa de Obra es el instrumento de planeación y control que define la secuencia lógica y el tiempo de ejecución de cada una de las actividades que integran el proceso constructivo. Su objetivo es optimizar el uso de los recursos (humanos, materiales y financieros) para asegurar que el proyecto se entregue en la fecha pactada.

Componentes Clave:

- Calendario de Actividades (Gantt): Una representación gráfica que muestra la fecha de inicio y término de cada etapa (desde la limpieza del terreno hasta la entrega de llaves).
- Ruta Crítica: La identificación de aquellas tareas que, de retrasarse un solo día, afectarían directamente la fecha de entrega final del proyecto.
- Hitos de Control: Puntos de referencia o eventos importantes dentro de la obra (por ejemplo: el colado de la primera losa o el cierre de la envolvente) que permiten medir el progreso real frente al planeado.
- Asignación de Recursos: La distribución de las cuadrillas de trabajo y la maquinaria necesaria en momentos específicos para evitar tiempos muertos.

## II EL PRESUPUESTO DE OBRA

es el documento económico detallado que traduce el proyecto técnico a términos monetarios, desglosando cada concepto de trabajo, unidad de medida y cantidad para determinar la inversión total requerida. Su función principal es proporcionar una estructura de costos precisa mediante el análisis de precios unitarios, permitiendo al cliente y al constructor gestionar el flujo de efectivo, controlar los gastos durante la ejecución y evitar desviaciones financieras que pongan en riesgo la culminación del proyecto.

## III CÁLCULO ESTRUCTURAL Y LA MEMORIA DE CÁLCULO

constituyen el sustento técnico y legal que garantiza la seguridad, estabilidad y durabilidad de la edificación ante cargas vivas, muertas y eventos sísmicos o eólicos. Este conjunto de documentos traduce el diseño arquitectónico en un sistema de elementos resistentes (como cimentaciones, columnas, vigas y losas), detallando mediante modelos matemáticos y normativas vigentes el comportamiento de los materiales y la justificación de las secciones y armados propuestos. Es, en esencia, la garantía de que la estructura no solo es estéticamente viable, sino físicamente capaz de soportar todas las fuerzas a las que será sometida durante su vida útil sin comprometer la integridad de sus ocupantes.