



PROCESO DE DISEÑO

Una guía para diseñar con DA Arquitecto

El proceso de diseño arquitectónico es una serie de pasos que se siguen para crear un proyecto arquitectónico, desde la concepción inicial hasta la ejecución final. El objetivo de este proceso es satisfacer las necesidades y expectativas del cliente, así como cumplir con los requisitos técnicos, legales y ambientales. En esta guía, se explican las principales fases del proceso de diseño arquitectónico, los roles y responsabilidades de los participantes, y las herramientas y métodos que se utilizan para facilitar la comunicación y la colaboración entre ellos.

FASE 1	PREDISEÑO
FASE 2	DISEÑO ESQUEMATICO
FASE 3	DESARROLLO DEL DISEÑO
FASE 4	DOCUMENTOS CONSTRUCTIVOS
FASE 5	SUPERVISIÓN CONSTRUCTIVA
FASE 6	ENTREGA

Las fases de un proyecto son pasos ordenados y progresivos que se basan en la fase previa. Empezamos con las ideas más generales que se van ajustando a medida que se define lo más específico. En el proceso de diseño y construcción hay muchas decisiones que se toman en el camino y el objetivo de estas fases es tenerlas en porciones más manejables.





INFORMACION REQUERIDA

- Levantamiento topográfico del terreno, delimitación de linderos, vías y cualquier elemento significativo que se encuentre en el predio. En caso de no tenerlo los contactare con un topógrafo para realizarlo.
- Levantamiento de planos de estructuras existentes. en caso de no tenerlo, se acordará el costo para el levantamiento.
- Levantamiento de y confirmación de disponibilidad a servicios públicos.
- El documento de identidad del solicitante si es una persona natural o el certificado de cámara de comercio si es una persona jurídica.
- Copia de certificado de tradición y libertad
- Copia de escritura pública
- Preguntas de los clientes.
- -Para brindarle un mejor servicio, le pedimos que nos envíe sus preguntas sobre el proceso de diseño o cualquier aspecto que le interese junto con los documentos necesarios para iniciar el proyecto. De esta manera, podremos resolver sus dudas y ofrecerle una propuesta personalizada que se adapte a sus necesidades y expectativas.

CONTRATO:

La cotización y el contrato serán enviados de acuerdo con las necesidades encontradas en nuestras primeras reuniones y posiblemente tendrá correcciones en la fase de prediseño cuando ajustemos el proyecto a lo que podemos construir.

Las aclaraciones respecto a responsabilidades y pagos serán acordadas en este contrato

En esta se especificará los costos de los diseños arquitectónicos y otros diseños subcontratados.



FASES DE DISEÑO:

FASE 1: PREDISEÑO

En este primer paso, nos familiarizaremos con el proyecto, sus requerimientos y restricciones, para así tener una visión clara de lo que se desea hacer y lo que podemos alcanzar con los recursos disponibles. También informaremos al cliente sobre el proceso que seguiremos y la información que tenemos hasta el momento sobre el presupuesto y la construcción.

1. ANALISIS NORMATIVO o CONCEPTO NORMATIVO
2. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACION
3. REFERENTES
4. PROGRAMA DE AREAS
5. ANALISIS DEL LUGAR Y SOLAR
6. ESQUEMA DE SERVICIOS Y REDES
7. CARTA DE AUTORIZACIÓN DE ESTUDIOS
8. ORDEN DE LIMPIEZA Y DESCAPOTE DEL LUGAR
9. CONTRATACIÓN DE LEVANTAMIENTO Y TOPOGRAFÍA
10. DISPOSICION PRELIMINAR Y ACCESO
11. ESQUEMAS INICIALES
12. ESTUDIO PRESUPUESTO, MATERIALES Y MANO DE OBRA
13. REVISION DEL PRESUPUESTO
14. ENTREGA PREDISEÑO

Entregables:

- a. Concepto de norma y análisis. Realizado por el estudio y/o requerido a curaduría de ser necesario.
- b. Presentación de referentes y ayudas visuales que inspiraron hasta ahora el proyecto
- c. Tabla del programa de áreas ajustado a revisiones.
- d. Ilustraciones del análisis del lugar
- e. Planos y cartas del acceso a servicios públicos
- f. Plano arquitectónico y/o levantamiento topográfico
- g. Ilustración de la implantación y acceso iniciales
- h. Ilustraciones de los esquemas iniciales del proyecto.

FASE 2: DISEÑO ESQUEMATICO

En esta Fase, el objetivo es profundizar en el proyecto y sus detalles, así como conocer mejor las preferencias de los clientes. También se definirán los roles y responsabilidades de los miembros del equipo que trabajarán en el proyecto. Se trata de un proceso de especificación y exploración que dará forma al proyecto final.

1. ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN VOLUMETRICA
2. ESQUEMA DE LOCALIZACION
3. ESQUEMA DE PLANTAS ARQUITECTONICAS
4. ESQUEMA DE ELEVACIONES DE FACHADA

nota: Hasta este punto podremos realizar múltiples cambios al proyecto, pero a partir de este punto tendrá que ser acordado un ajuste si estos son de gran impacto.

5. CONTRATACIÓN CONSULTORES (PRESUPUESTO Y BIM, ESTRUCTURAL, HIDROSANITARIOS Y ELECTRICOS)
6. CONCEPTO ESTRUCTURAL
7. CONCEPTO MATERIALES
8. CONCEPTO ACABADOS
9. CONTRATACION CONSTRUCCIÓN
10. REVISIÓN PRESUPUESTO
11. ENTREGA DEL DISEÑO ESQUEMATICO

Entregables:

- a. Maqueta digital volumétrica del proyecto.
- b. Plano esquema de Localización.
- c. Plano esquema planta arquitectónica.
- d. Planos esquemas de elevaciones de fachada.
- e. Cotización y contratos de consultores de diseño.
- f. Programa de presentación de materiales y acabados.



FASE 3: DESARROLLO DEL DISEÑO

En esta fase se desarrollará la mayor parte de los documentos necesarios para ser aprobados para una licencia constructiva, y podrá comenzar el diseño de los demás profesionales, el presupuesto del constructor y subcontratistas. Las anotaciones de presupuesto y cambios al proyecto de existir se informarán a los clientes, de igual manera podrá ser consultado por el cliente.

1. PLANTA DE LOCALIZACION 1:150
2. PLANTAS ARQUITECTONICAS 1:50
3. ELEVACIONES DE FACHADA 1:50
4. SECCIONES ARQUITECTONICAS 1:100
5. DETALLES ARQUITECTONICOS 1:10
6. ESQUEMA DE ILUMINACION Y ELECTRICA 1:50
7. MAQUETA 3D Y RENDERIZADO
8. COORDINACION PARQUETE ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL
9. PAQUETE ARQUITECTONICO DE LICENCIA Y SU COPIA.
10. PAQUETE ESTRUCTURAL DE LICENCIA Y SU COPIA.
11. ELECCION DE MATERIALES Y ACABADOS
12. PROPUESTA DE ACCESORIOS Y HARDWARE
13. REVISION DE PRESUPUESTO
14. INICIO DEL TRAMITE DEL PERMISO CONTRUCTIVO





FASE 4: DOCUMENTOS CONSTRUCTIVOS

Esta etapa final del diseño tiene como objetivo definir al 100% con el constructor y los subcontratistas todos los elementos diseñados, entregará los detalles de instalación de todos los acabados y especificaciones presupuestadas para hacer seguimiento durante toda la obra.

El mayor esfuerzo que se dedique a especificar todo lo estudiado en el proyecto garantizará mejores resultados y menos retrasos, que se traducirán en costos, existen muchas metodologías que serán propuestas por nuestro equipo, para que más adelante con lo producido en esta etapa realicemos la supervisión de la construcción y protejamos los intereses de nuestros clientes.

1. PLANTA DE LOCALIZACION Y APROXIMACION CONSTRUCTIVA 1:150
2. PLANTA ARQUITECTONICA CONSTRUCTIVA 1:50
3. ELEVACIONES DE FACHADA CONSTRUCTIVAS 1:50
4. SECCIONES ARQUITECTONICAS CONSTRUCTIVAS 1:50
5. DETALLES ARQUITECTONICOS CONSTRUCTIVOS 1:10
6. DISEÑO DE ILUMINACIÓN Y ELECTRICA 1:50
7. PLANOS DE ESPACIOS EN GRAN ESCALA 1:25
8. ELEVACIONES INTERIORES 1:25
9. ELEVACIONES DE PUERTAS Y VENTANAS
10. DETALLES DE PUERTAS Y VENTANAS 1:5
11. PROGRAMA DE ACABADOS
12. ESPECIFICACIONES FINALES
13. MAQUETA 3D Y RENDERIZADO
14. COORDINACION CON CONSTRATISTAS
15. REVISION DEL PRESUPUESTO
16. ENTREGA Y APROBACION DEL LA LICENCIA CONSTRUCTIVA





FASE 5: SUPERVISION CONSTRUCTIVA

Nuestro servicio de supervisión del proyecto consiste en verificar que la construcción se realice de acuerdo con lo planeado con el cliente, y que se cumplan los estándares de calidad y seguridad. Si hay algún cambio en el proyecto, nos encargamos de hacer los ajustes y detalles necesarios para garantizar una correcta ejecución, sin costos adicionales para el cliente. Estos cambios serán diseñados y supervisados por nuestro equipo profesional y experimentado, que buscará la satisfacción del cliente.

1. CONTRATO DE SUPERVISION
2. TABLA DE TARIFAS
3. REUNIONES DE SUPERVISION CONSTRUCTIVAS
4. REUNIONES SEMANALES O ACORDADAS.
5. SUPERVISION PROGRAMA Y RUTA CRITICA DE CONSTRUCCIÓN
6. PROCESO DE REVISION Y CORRECCION DE CAMBIOS
7. LISTAS DE VERIFICACIÓN
8. SUPERVISION DE LOS PROGRAMAS DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO

FASE 6: ENTREGA

Una vez que el proyecto se ha completado, proporcionamos toda la documentación relevante sobre el diseño y la ejecución de este, estos documentos son imprescindibles para la inscripción definitiva de la obra y se entregan a los clientes en formato digital y físico.

1. ENTREGA DE CONTRATOS, MANUALES, FACTURAS Y GARANTIAS
2. FOTOGRAFIAS ARQUITECTONICAS.
3. DOCUMENTACION Y ENTREGA DE PLANOS RECORD
4. MANUAL DE MANTENIMIENTO DEL PROPIETARIO





TARIFAS POR FASE DE DISEÑO

Las fases de los servicios arquitectónicos que se enumeran a continuación. Cada categoría indica un porcentaje de tiempo que normalmente paso en esa fase. Estos servicios junto con los gastos reembolsables son adicionales a la estimación tarifa acoplada de \$45.000 pesos colombianos por metro cuadrado del proyecto arquitectónico.

FASE DE DISEÑO	NOMBRE	PORCENTAJE
FASE 1	PREDISEÑO	10%
FASE 2	DISEÑO ESQUEMATICO	20%
FASE 3	DESARROLLO DEL DISEÑO	20%
FASE 4	DOCUMENTOS CONSTRUCTIVOS	30%
FASE 5	SUPERVISIÓN CONSTRUCTIVA	20%
FASE 6	ENTREGA	0%
TOTAL		100%

NOTAS COSTOS ADICIONALES:

COSTOS POR ENTREGABLE	Según complejidad y numero de entregables acordados
COSTO HONORARIOS DIA	\$110.000 pesos colombianos
REEMBOLSOS	según costo contratado
VISITAS AL PREDIO	costo de honorarios día más viáticos
VISITAS A LARGAS DISTANCIAS:	costo de honorarios día, transporte más viáticos
FASE DE PREDISEÑO:	costo por entregables acordados o porcentaje del total del costo directo de obra

Aunque todas las tarifas se facturan por tiempo. Los servicios de prediseño son de naturaleza variable particular, lo que hace que sea difícil enumerar un porcentaje de la tarifa para asignarlos. Esta variabilidad se debe a que cada proyecto comienza con un conjunto o condición previa diferente, como espacios, presupuesto y ubicación.

PROCESO DE DISEÑO

Arquitecto Daniel Felipe Aguirre Salazar

