

# PLANEAMIENTO DE PROYECTO CON ECHEVERRIMONTES

Una guía paso a paso con los aspectos más importantes a tener en cuenta al momento planificar un proyecto de vivienda.



## LOS PASOS ESENCIALES DE TODO PLANEAMIENTO DE PROYECTO:

### **01. HOJA RESUMEN ..... 03**

Una vez haya completado los pasos siguientes, podrá continuar con la Fase de Análisis.

### **02. MAPA DE RUTA DEL PROYECTO ..... 04**

Revise el mapa de ruta e identifique dónde se encuentra usted en este momento.

### **03. DIRECTORIO DEL EQUIPO EXPERTO ..... 05**

Directorio de profesionales que pueden apoyar el desarrollo de su proyecto en las distintas etapas.

### **04. ESTIMATIVO DE COSTOS ..... 06**

Simple ejercicio para estimar el costo de su proyecto y planear la inversión.

### **05. PREGUNTAS & RESPUESTAS ..... 07**

Las preguntas que se hacen frecuentemente y las que se deberían hacer, cuando usted trabaja con un equipo interdisciplinario de expertos.

### **06. MITO & REALIDAD ..... 08**

Algunas actividades adicionales complementarias a la labor propia del profesional en arquitectura.

### **07. CÓMO CREAR UN BRIEF DE DISEÑO A PARTIR DE 7 PREGUNTAS ..... 09**

7 preguntas para identificar la lista de profesionales idóneos para el proyecto.

### **08. DIAL DE PREPARACIÓN ..... 10**

Evalúe qué tan preparado se encuentra para iniciar la Fase de Diseño de su proyecto

# 01. Hoja resumen

**Paquete planeamiento de proyecto - Fase preliminar.**

"If I had six hours to chop down a tree, I'd spend the first 4 sharpening the axe" - **Abraham Lincoln**

**#1 Problema:** Proyectos con sobrecosto y fuera de la programación.

Regularmente vemos personas iniciando la fase de diseño sin haber cursado la fase preliminar de investigación. Es comparable a un profesional en medicina programando una cirugía sin un diagnóstico completo, o un constructor que construye sobre cimientos pobres. Por esta razón hemos desarrollado el paquete de planeamiento de proyecto. En este documento encontrará un proceso simple que le ayudará a desarrollar la fase preliminar de investigación y diagnóstico. Si usted aplica esta sencilla herramienta, puede reducir el riesgo y mejorar la calidad del diseño en su proyecto.



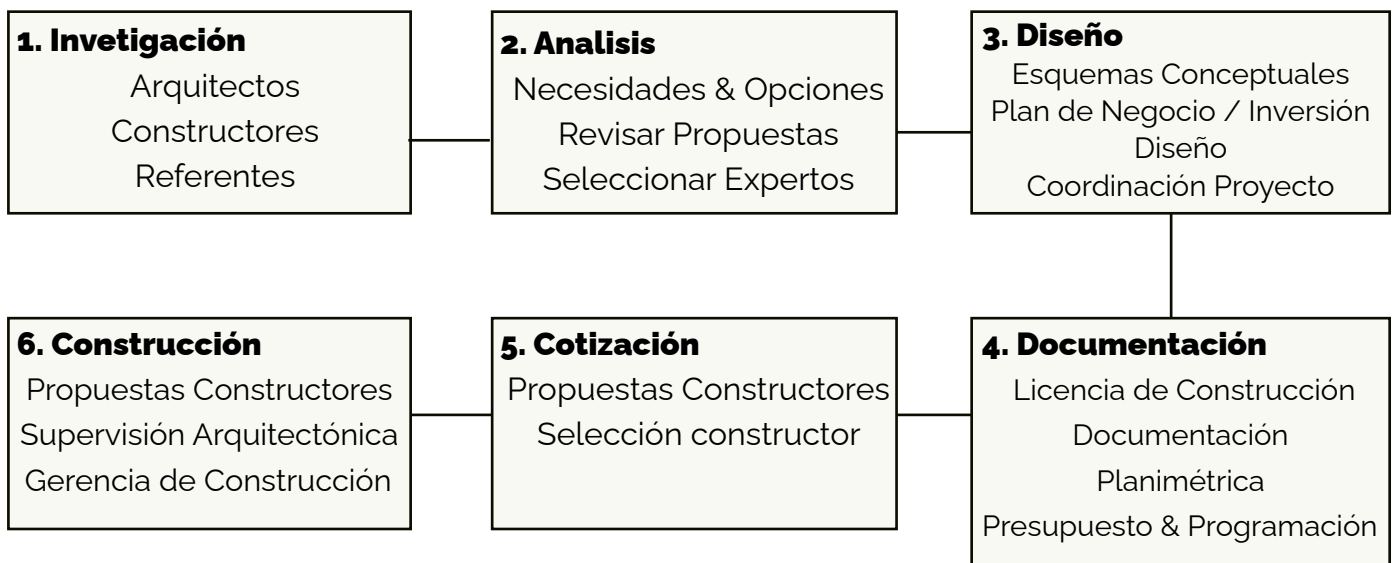
## 02. Mapa de ruta del proyecto

Pasos principales requeridos para diseñar y construir su proyecto.

***Esto es muy importante ... lea con cuidado.***

En este momento, usted debe estar en la Fase de Investigación y Diagnóstico. Es la fase en la cual usted recoge información y juega con muchas ideas. En este punto usted quiere concretar el proyecto, quiere asegurarse de la factibilidad de sus ideas, evaluando las oportunidades y las limitantes del proyecto.

Si usted trabaja con nosotros entrará a la Fase de Análisis desarrollando un documento de Necesidades y Opciones, mediante el cual podrá reducir el nivel de incertidumbre, identificar las limitantes y encontrar las mejores opciones. Este documento que le presentaremos puede ser usado con nosotros o con cualquier otro arquitecto, en la medida en que le permita reducir el riesgo y acceder a las mejores opciones para su proyecto en la ubicación y el rango de costo establecidos por usted.



## 03. Directorio del equipo experto

Nuestro directorio personal de profesionales expertos de nuestra confianza.

"It's not WHAT you know. It's WHO you know."

### ¿QUIÉNES SON ESTOS EXPERTOS?

Una cosa es entender QUÉ hacer, identificar QUIÉN puede ayudar es otra.

Regularmente, nuestro equipo recibe solicitudes de recomendación de profesionales en el área de arquitectura.

Para hacer más fácil este proceso, hemos listado los profesionales en quienes confiamos y con quienes hemos trabajado.

No solamente hacen un excelente trabajo sino que nos ofrecen su consejo también.

Si tiene otras preguntas sobre el proyecto, no dude en contactarnos directamente. Si no puedo responder su pregunta, lo redireccionaré a quien tenga la competencia para hacerlo.

Profession	Name	Company	Contact Details
Arquitecta	Paula EcheverriMontes	echeverrimontes	+57 315 643 2260 paulaem@echeverrimontes.com
Planeamiento Financiero	Miguel Montes Magdalena Barón	Selfinver	+57 315 318 6162
Abogados	Pinilla González Prieto	PGP	+57 (1) 210 1000
Suelos y Geotécnia	Carlos Restrepo	EyR	+57 317 515 3154

**El arquitecto correcto gerencia el equipo  
Y el proceso.**

## 04. Estimativo de costos

La forma simple para hacer un cálculo estimativo de costos.

La pregunta más incómoda que los arquitectos, constructores y otros profesionales no les gusta es, ¿cuánto va a costar mi proyecto?

Hay tantas variables asociadas al desarrollo de un proyecto que esta pregunta es literalmente imposible. Lanzarse con una cifra puede implicar un concepto equivocado, por lo que muchos expertos evitan hacerlo.

El problema es que la pregunta es MUY IMPORTANTE. Nadie puede seguir adelante con un proyecto si no se tiene una referencia del costo. Esta guía le ayudará a determinar el estimativo de costos totales de su proyecto. Su presupuesto le permitirá más adelante acotar el costo con cifras más precisas.

Estimativo de Costos Nueva Construcción				Estime sus Costos	
Estilo	Standard	Medio	Lujoso	Área	Costo
Costo x m2	\$ 1.800.000	\$ 2.000.000	\$ 2.500.000		

Estimativo de Costos Renovación				Estime sus Costos	
Estilo	Standard	Medio	Lujoso	Área	Costo
Costo x m2	\$ 800.000	\$ 1.200.000	\$ 1.600.000		

# 05. Preguntas & Respuestas

Cuando contrata un arquitecto es importante seleccionar la mejor persona a través de un proceso.

## PREGUNTAR LAS PREGUNTAS CORRECTAS

A pesar de que la educación para los arquitectos es similar, eso no quiere decir que los arquitectos sean iguales.

Encontrar el arquitecto CORRECTO depende de varios factores, que incluyen: personalidad, estilo de diseño, construir por la plata o por el gusto, presupuesto e inclusive la expertise del profesional.

Escoger el arquitecto correcto puede significar la diferencia entre una experiencia satisfactoria y una llena de problemas y frustraciones durante la Fase de Construcción de un proyecto. ¿Cómo le gustaría que fuera su proyecto?

### Las preguntas son la respuesta ...

Un gran arquitecto es su Diseñador, Promotor, Profesor, Lider de Proyecto y Coordinador

¿Que valor agregado tiene pensado para el tipo de proyecto?	¿Cómo le gustaría que yo le transmitiera mi iniciativa de proyecto, imágenes, necesidades, referentes?
¿Como puede usted agregar valor al proyecto para maximizar el retorno a la inversión durante la etapa de ventas?	¿Cómo puedo yo ayudar para que el entregable del proyecto sea el mejor posible?
¿Ofrece usted un análisis de pre-diseño que nos ayude a entrar seguros a una etapa de diseño?	¿Tiene usted una estrategia de trabajo en equipo que guíe el proyecto durante los periodos de mayor presión?
¿Cuáles son los retos principales de este tipo de proyectos, cómo ha salvado dichos retos en el pasado?	¿Dirigiría usted el proceso de selección de las mejores propuestas para el desarrollo técnico y constructivo del proyecto?
¿Si mi presupuesto, el cronograma y el alcance de mi proyecto es irreal, me lo haría saber?	¿Qué material documental podría usted proporcionarnos para entender los requerimientos específicos de nuestro proyecto?

Contratar el arquitecto **CORRECTO** es la decisión más importante en la estructuración de un proyecto.

## 06. Mito & Realidad

### ¿Qué es lo que hacen realmente los arquitectos?

El rol del arquitecto es más amplio de lo que muchos tiene presente. cuando un arquitecto gerencia un proyecto, se asegura que cada componente del proceso sea correctamente manejado para asegurar que la inversión sea segura y que se cumpla con las expectativas de retorno.

Mito	Realidad
Planimetría de un proyecto para construcción.	<p>Chequeo de las condiciones y determinantes normativas del proyecto.</p> <p>Revisión de las condicionantes técnicas del proyecto respecto a las exigencias y regulaciones. el proyecto puede estar cobijado por regulaciones que comrenden el manejo medioambiental o la preservación de bienes de interés cultural.</p> <p>Liderazgo de proyecto. El arquitecto puede encargarse de la gestión integral del proyecto, gestionando el equipo de expertos así como los procesos.</p> <p>Documentación planimétrica y técnica del proyecto, con la revisión de cumplimiento de norma y la coordinación técnica del proyecto.</p> <p>Gerencia Integral de Proyecto - el arquitecto puede encargarse de la administración y gerencia del proyecto en sus aspectos técnicos, financiero y legal.</p>

**En sumatoria, el arquitecto es el conductor de la orquesta de un proyecto.**



## 07. Cómo crear un brief de diseño

A partir de 7 preguntas.

"Focusing is About Saying No."- Steve Jobs

Alicia: "¿Podrías decirme, por favor, qué camino debo seguir para salir de aquí?"

El Gato Cheshire: "Esto depende en gran parte del sitio al que quieras llegar."

Alicia: "No me importa mucho el sitio.."

El Gato Cheshire: "Entonces tampoco importa mucho el camino que tomes."

EL MÉTODO A CONTINUACIÓN ES EL FAMOSO CREADOR  
DE UN BRIEF DE DISEÑO EN 7 PREGUNTAS.

Pregunta	Respuesta
1 Describa su situación actual en el desarrollo de la idea de proyecto.	
2 ¿Cómo percibe su modelo de negocio, cuál es su oportunidad?	
3 ¿Cuál es su expectativa de éxito?	
4 ¿Cómo le gustaría sentirse a lo largo del desarrollo del proyecto?	
5 ¿Quiénes con las personas importantes para quienes se diseña este proyecto?	
6 ¿Cuál es el presupuesto, el cronograma y las limitantes generales del proyecto?	
7 ¿Qué significa el proyecto para usted?	

## 08. Dial de preparación

### ¿Está usted preparado para empezar la fase de diseño?

¿Necesita un Arquitecto?

Este ejercicio le permite valorar que tan preparado está usted para iniciar la Fase de Diseño. Si no logra un 10 en todas las escalas, le recomendamos buscar el apoyo de un experto en el proceso de investigación y análisis?

Si se precipita en pasar a la Fase de Diseño si la información necesaria, se arriesgará con un nivel de incertidumbre muy alta, razón #1 por la cual los proyectos sobrepasan los presupuestos y no cumplen los cronogramas.

‘Mida dos veces, corte una sola vez,’ Mantra de los Constructores.

Pregunta	Dial (0-10, cero = bajo, 10 = alto)	
De 1 a 10 ¿qué tan clara tiene usted la idea de su proyecto?	0	10
De 1 a 10 ¿qué tan claras tiene usted las opciones de su proyecto?	0	10
De 1 a 10 ¿está usted conciente de todos los requerimientos legales que tiene su proyecto?	0	10
De 1 a 10 ¿qué tan conciente es usted de las condiciones necesarias para cumplir el el cronograma de su proyecto?	0	10
De 1 a 10 ¿qué tan conciente es usted del alcance del presupuesto que tiene para su proyecto? 0 10	0	10
Evalúe el cumplimiento integral del cuestionario de 1 a 10	0	10

No se preocupe si no alcanza el 100%. Antes de avanzar hacia la fase de diseño de su proyecto, haremos juntos una revisión de **Necesidades & Opciones** que le permitirá completar la información.

# Acerca de Echeverrimontes

Somos una firma de diseño arquitectónico con más de 15 años de experiencia, gran reconocimiento y excelente reputación en el mercado colombiano. Nos especializamos en la gestión integral de proyectos, y trabajamos desde un modelo de arquitectura sustentable que busca hacer un mejor uso de los recursos, procurando la la innovación en armonía con el contexto y el medioambiente.

*¿Necesita asesoramiento para su proyecto?*

**Consulta a un experto**

**QUIERO CONTACTARME**

**echeverrimontes**

Calle 69A #9-21  
Bogotá, Colombia (110231)

Teléfono: +57 1 2350253  
Lunes a viernes de 8:00 a 18:00

