

**trabajar
con un
arquitecto**

01 el arquitecto

02 por qué recurrir a un arquitecto

03 cómo se desarrolla un proyecto de arquitectura

04 ocho cuestiones a tener en cuenta

05 ocho cuestiones a preguntar al arquitecto

06 honorarios y contratos

07 cómo seleccionar al arquitecto

01

el arquitecto

El Arquitecto lidia diariamente con el proceso de construcción. A lo largo de años de formación y cualificación profesional, el arquitecto adquiere conocimientos para materializar sus aspiraciones.

El Arquitecto elabora proyectos con creatividad y talento, siempre con especial atención en los intereses, deseos y aspiraciones de su cliente en el desarrollo de sus tareas. Como tal, cuanto más pronto se envuelva en el proceso, mayor será su capacidad de actuación.

El arquitecto trabaja para sí mismo y para la sociedad.

02

por qué recurrir a un arquitecto

Las obras creadas por arquitectos son resultado de una mayor calidad de vida y de trabajo, pero muchas veces los ciudadanos optan por no recurrir a un arquitecto por los siguientes motivos:

Lo que yo necesito son cuatro paredes y un techo.... ¿para qué recurrir a un arquitecto?

Los arquitectos nos ayudan a tomar decisiones explorando todos los escenarios posibles, presentando aquella solución que mejor se adapta a sus necesidades.

Lo que yo necesito es un Arquitecto Técnico, un Aparejador o un Ingeniero.

Los arquitectos son los únicos profesionales que poseen los conocimientos y habilitaciones académicas legales para hacer proyectos de Arquitectura, siendo todos los otros técnicos que intervienen en la construcción, parte del proceso y no estando habilitados para firmar proyectos de arquitectura.

Los Arquitectos Técnicos no son Arquitectos. Básicamente, el Arquitecto redacta el proyecto y dirige la obra, mientras el Arquitecto Técnico vigila su ejecución y controla la calidad de materiales empleados.



Lo que yo necesito es un Constructor.

Los Constructores construyen, no proyectan. Una de las prioridades del arquitecto es la defensa de los intereses de su cliente, actuando como su representante en diversas situaciones. El Arquitecto es el profesional que no sólo conoce mejor su proyecto, sino que también domina los mejores procesos constructivos para su edificación, obteniendo al final, una mayor calidad constructiva de la misma. Trabajar con un Arquitecto es una garantía de calidad.

Un arquitecto es un lujo que no me puedo permitir.

Los honorarios de los Arquitectos son una cantidad más a sumar en el total. Por regla general, éstos representan un porcentaje sobre el coste estimativo de la obra.

Los Arquitectos elaboran presupuestos y trabajan con éstos, asegurando siempre la mejor relación posible entre las pretensiones del cliente y el precio/calidad. Un edificio bien concebido y bien construido resulta una excelente inversión a medio-largo plazo. El trabajo del Arquitecto introduce una plusvalía como garantía de una buena concretización de la obra. Los arquitectos, a petición, pueden estructurar el proceso de construcción en fases, adaptándolo a sus condiciones económicas.

Un Arquitecto sólo sirve para dibujar.

Hoy en día la mejor respuesta a la pregunta ¿Qué hace un arquitecto? puede ser ¿Qué quiere que él haga? ¿Rehabilitación? ¿Estudio de viabilidad? ¿Proyecto de interiores? ¿Análisis de costes? ¿Modificado de proyecto? ¿Legalización? ¿Proyecto de actividad?

Los Arquitectos ven el proyecto en su totalidad. Lo resuelven con creatividad y sensibilidad. Hacen de su inversión una buena inversión. Le facilitan la vida, liberándolo de tareas que usted desconoce.

03

cómo se desarrolla un proyecto de arquitectura

El trabajo de un Arquitecto se desenvuelve por fases. Por regla general un proyecto de arquitectura tiene 6 fases, pudiendo variar, dependiendo del grado de complejidad de éste. Pasar de una fase a la siguiente, requiere siempre la aprobación de la fase anterior por parte del cliente.

Fase 1

Definición del programa de necesidades preliminar / presentación de una primera propuesta de honorarios.

Fase en la cual el Cliente y el Arquitecto dialogan sobre aquello que va a ser proyectado, por ejemplo, cuántos dormitorios va a tener una casa y demás requisitos programáticos, así como cuáles pueden ser los condicionantes presupuestarios. Se analiza la normativa a seguir, planeamiento urbanístico en vigor y espacio disponible. Es también en esta fase cuando se discuten los plazos de elaboración del proyecto, constitución del equipo del proyecto y demás condicionantes.

En paralelo, se presenta una Propuesta de Honorarios y se firma la Hoja de Encargo, en caso de que el cliente acepte todas las condiciones. Además, el cliente aportará al Arquitecto todos los datos relativos a la parcela donde se va a actuar (si fuese necesario, levantamiento topográfico y/o arquitectónico).

Fase 2

ANTEPROYECTO

Es en esta fase en la que el Arquitecto desarrolla el concepto preliminar del proyecto, según lo acordado en la fase anterior. Normalmente, consiste en la presentación de dibujos a diferentes escalas. Algunos Arquitectos presentan también maquetas de estudio y/o simulaciones tridimensionales de la propuesta para facilitar la comprensión del mismo por parte del Cliente.

Fase 3

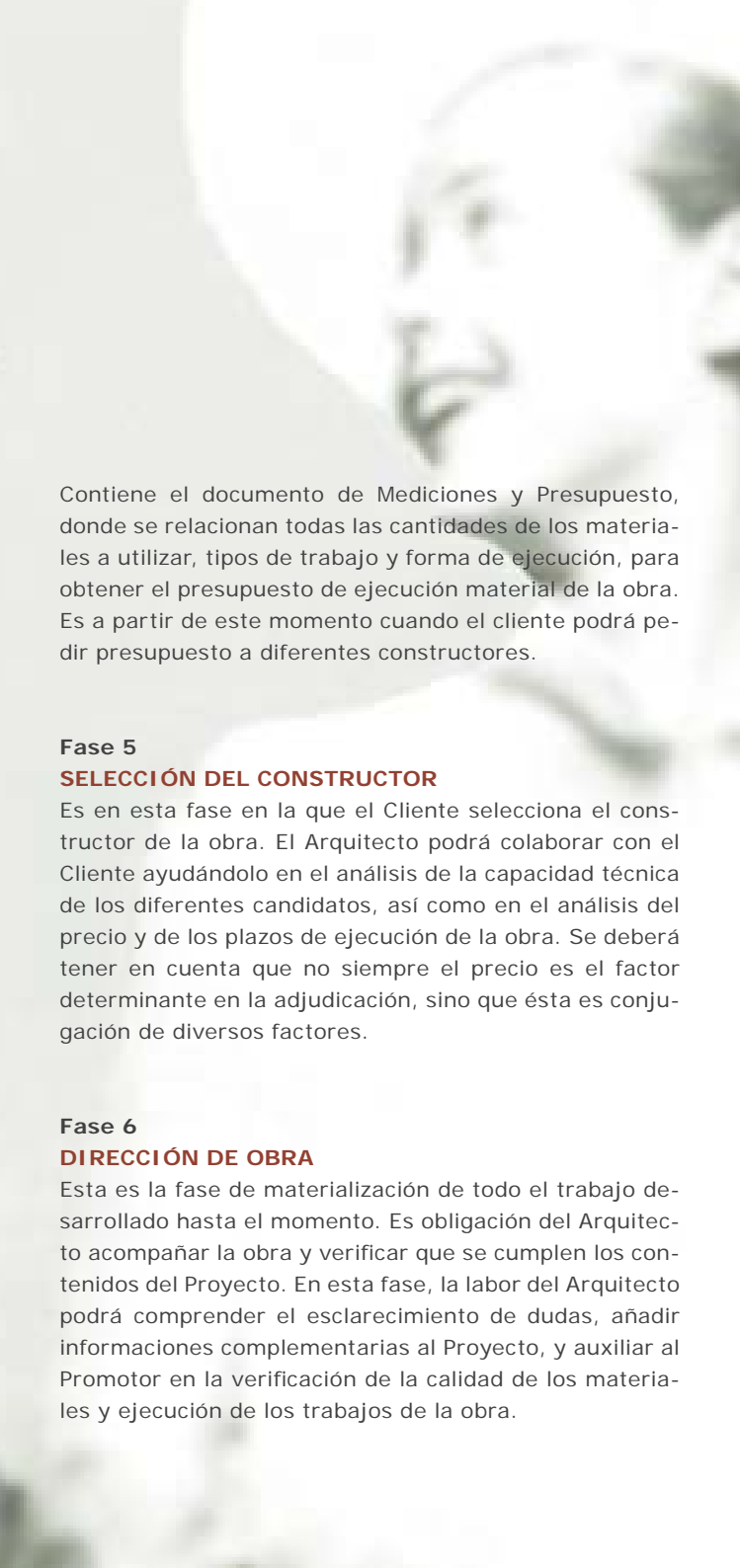
PROYECTO BÁSICO / SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS

Fase donde el Arquitecto desarrolla el Proyecto en conformidad con lo establecido en la fase anterior, preparando el proceso de aprobación por parte de la Administración para la concesión de la pertinente Licencia de Obras.

Fase 4

PROYECTO DE EJECUCIÓN

Después de la concesión de la Licencia de Obras, el Arquitecto prepara el Proyecto de Ejecución, conteniendo memoria y planos, de fácil interpretación por parte de los distintos intervinientes en su materialización y donde se especifican todos los trabajos necesarios para la ejecución de la obra (por ejemplo: procesos constructivos, materiales y carpinterías, etc.).



Contiene el documento de Mediciones y Presupuesto, donde se relacionan todas las cantidades de los materiales a utilizar, tipos de trabajo y forma de ejecución, para obtener el presupuesto de ejecución material de la obra. Es a partir de este momento cuando el cliente podrá pedir presupuesto a diferentes constructores.

Fase 5

SELECCIÓN DEL CONSTRUCTOR

Es en esta fase en la que el Cliente selecciona el constructor de la obra. El Arquitecto podrá colaborar con el Cliente ayudándolo en el análisis de la capacidad técnica de los diferentes candidatos, así como en el análisis del precio y de los plazos de ejecución de la obra. Se deberá tener en cuenta que no siempre el precio es el factor determinante en la adjudicación, sino que ésta es conjugación de diversos factores.

Fase 6

DIRECCIÓN DE OBRA

Esta es la fase de materialización de todo el trabajo desarrollado hasta el momento. Es obligación del Arquitecto acompañar la obra y verificar que se cumplen los contenidos del Proyecto. En esta fase, la labor del Arquitecto podrá comprender el esclarecimiento de dudas, añadir informaciones complementarias al Proyecto, y auxiliar al Promotor en la verificación de la calidad de los materiales y ejecución de los trabajos de la obra.

04

ocho cuestiones a tener en cuenta

Reflexione durante unos momentos sobre estas cuestiones. Las respuestas a las mismas le serán útiles al planear su proyecto y en su primera conversación con el técnico.

- 01. ¿Cuáles son los espacios que utiliza con más frecuencia? ¿Qué le gusta? ¿Qué no le gusta? ¿Qué le falta?**
- 02. ¿Quiere una obra nueva o rehabilitar una existente?**
- 03. ¿Quiere sólo ampliar el espacio donde quiere intervenir?**
- 04. ¿Cuáles son los motivos que le llevan a hacer una construcción / ampliación / rehabilitación?**
- 05. ¿De cuánto tiempo dispone para la redacción del Proyecto y del seguimiento de la obra? Si dispone de poco tiempo. ¿Quién supervisará y coordinará la obra?**
- 06. ¿De cuánto presupuesto dispone para este proyecto?**
- 07. Si está pensando renovar / rehabilitar / ampliar, ¿qué le gustaría cambiar o añadir?**
- 08. Si ya posee un terreno / inmueble, ¿qué prevé el Planeamiento?**

05

ocho cuestiones a preguntar al arquitecto

01. ¿Cómo va a abordar el proyecto?
02. ¿Cuál es su disponibilidad para la realización del proyecto?
03. ¿Qué tipo de información necesita para comenzar el proyecto?
04. ¿Cuáles son los honorarios? ¿Qué fases incluye el proyecto?
05. Aparte del proyecto de arquitectura:
¿Qué tipo de información me será entregada?
¿Dibujos? ¿Alzados y secciones? ¿Maquetas?
¿Simulaciones tridimensionales?
06. ¿Cuáles son los plazos de tiempo estimados para cada fase del Proyecto?
¿Qué servicios están incluidos?
07. ¿Qué tipo de seguimiento va a tener el proyecto?
08. ¿Está colegiado? Según la normativa vigente es obligatorio para poder firmar proyectos.

06

honorarios y contratos



07

cómo seleccionar al arquitecto

Es importante establecer una relación de confianza con el Arquitecto a escoger.

Elabore una lista de posibles candidatos

La manera más común de encontrar un Arquitecto es recurrir a los amigos y familiares que ya trabajaron o conocen a uno. Otra forma es tratar de saber cuál es el autor de obras con las cuales se identifica, o recurrir al Colegio de Arquitectos, que dispone de una Bolsa de Arquitectos voluntarios para realizar el trabajo que usted necesite.

Contacte con los posibles candidatos

Llame por teléfono a los arquitectos que seleccionó. Cuénteles su objetivo y pregúnteles si están disponibles para realizarlo.

Si lo estuvieran, marque una reunión, preferentemente en su estudio o en el lugar donde se va a intervenir.

Reúname con los posibles candidatos.

El objetivo de esta reunión preliminar es conocer a las personas con quien posiblemente vaya a trabajar, su personalidad y su trabajo. Solicite la consulta del portafolio del arquitecto.

Un proyecto es un proceso lento, por lo tanto la persona que seleccione deberá ser alguien con quien esté a gusto para trabajar. Es necesario que exista compatibilidad entre las dos partes. Dígale qué pretende y cuál es el presupuesto disponible.

A algunos clientes les gusta pedir una pequeña propuesta de proyecto antes de decidirse. Tenga en cuenta que dicha propuesta es, por regla general, pagada por el Cliente.

Por fin, seleccione a su arquitecto.

