

Guía Práctica: Cómo Gestionar un Proyecto Sustentable y Bioclimático

Metodología paso a paso para estudios de arquitectura y desarrollo inmobiliario de alto valor.

Fase 1

Visión y Definición Estratégica

Fase 2

Ingeniería y Desarrollo Técnico

Fase 3

Gestión y Ejecución Garantizada

Introducción: El Valor del Orden Metodológico

El problema del ejercicio tradicional

En el ejercicio tradicional de la arquitectura, gestionar un proyecto sustentable y bioclimático suele convertirse en un desafío permanente. Cada encargo opera como una emergencia distinta, generando un ciclo constante de improvisación que desgasta al equipo y compromete los resultados.

La solución metodológica

Ofrecer servicios difusos o cotizar por horas genera desgaste y proyectos eternos. Esta guía recopila el paso a paso estructurado en **tres fases** para liderar tu estudio con **predictibilidad, autoridad y rentabilidad**.

- ❑ Un método claro transforma cada proyecto en un proceso replicable, no en una emergencia única.

3

Fases del método

Visión, Ingeniería y Ejecución

2

Reuniones por fase

Hitos de decisión y aprobación formal

1

Contrato por etapa

Firma obligatoria antes de iniciar cada fase

Visión y Definición Estratégica

Anteproyecto — Primera fase del método. Establece las bases estratégicas, técnicas y contractuales del proyecto antes de comprometer recursos de diseño y cálculo.

1

Primera Reunión

Consultoría profesional pagada. Alineación de expectativas y firma de contrato Fase 1.

2

Estudio Bioclimático

Análisis del terreno, orientación solar, variables urbanas y condicionantes legales.

3

Segunda Reunión

Presentación de propuesta con 2 opciones de diseño, renders y memoria descriptiva.

4

Hito de Cierre

Firma de aprobación de distribución definitiva y paso formal a Fase 2.

Primera Reunión con el Cliente

¿Qué solicitar al cliente?

Requerimientos, deseos, expectativas, dudas y preguntas **redactados previamente por escrito** antes de la reunión.

¿Qué presentar en la reunión?

- Esquema visual del método de tres fases
- Cuadro de costos estimados por metro cuadrado
- Propuesta de honorarios del equipo multidisciplinario

Acuerdos para contratos

- ✓ Firma del contrato de prestación de servicios para la **Fase 1**
- ✓ Aprobación formal de los **tiempos de ejecución** de la etapa
- ✓ Solicitud de insumos previos: plano topográfico, variables urbanas y permisos de visita al terreno — ofrecerlos como **servicio adicional** si el cliente no los posee

Objetivos esperados

- 1 Establecer una **consultoría profesional pagada por hora**, independientemente de que el cliente contrate o no el proyecto completo.
- 2 Alinear la expectativa emocional del cliente con la **realidad técnica y bioclimática del terreno**.
- 3 Definir si el cliente contrata las **tres fases completas** o únicamente la Fase 1.

Segunda Reunión: Presentación de la Propuesta

Entregables de la propuesta

- **Plano de ubicación y emplazamiento** — cumplimiento de retiros legales y orientación solar.
- **Planta de distribución general** — 2 opciones de diseño adaptadas al estudio bioclimático.
- **Secciones y elevaciones principales** del proyecto.
- **Hasta 3 imágenes 3D / renders** clave de volumetría y espacios principales.
- **Memoria descriptiva preliminar** y cuadro cuantitativo de superficies.

Control y Cierre de Fase 1

01

Registro de observaciones y notas de modificaciones en **minutas de reuniones**.

02

Firma del **hito de decisión** y aprobación de la distribución definitiva.

03

Establecer **penalizaciones contractuales** por cambios posteriores fuera del alcance acordado.

Ingeniería y Desarrollo Técnico

Proyecto Ejecutivo — Segunda fase del método. Traduce la visión aprobada en documentación técnica completa, coordinando al equipo multidisciplinario y asegurando la integración de sistemas sustentables.

Estructura

Cálculo estructural y cimentación sismorresistente integrada al diseño bioclimático.

Instalaciones

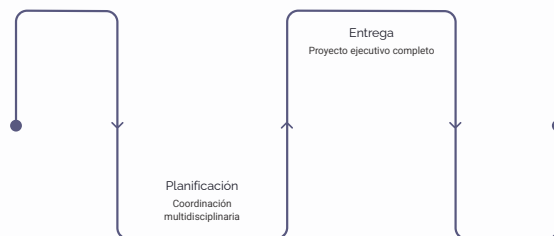
Hidrosanitarias, eléctricas, fotovoltaicas y climatización HVAC coordinadas.

Envolvente

Aislamientos térmicos y envolventes sustentables integrados al proyecto ejecutivo.

Permisología

Gestión municipal como servicio complementario independiente y claramente delimitado.



Planificación e Inicio Técnico

¿Qué solicitar al cliente?

El **anteproyecto debidamente firmado y aprobado** en la Fase 1, además de los permisos de inicio de trámites legales correspondientes.

Condición de inicio

No se inicia la Fase 2 sin la firma del hito de cierre de la Fase 1. Este control protege al estudio de retrocesos y cambios no remunerados.

Objetivos esperados

Coordinar al **equipo multidisciplinario**: arquitectura, cálculo estructural, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas/fotovoltaicas y climatización HVAC.

Asegurar la **integración de aislamientos térmicos** y envolventes sustentables en todos los sistemas del proyecto.

Deslindar formalmente los servicios de **domótica y seguridad electrónica** como adiciones a cargo de profesionales específicos externos al equipo base.

Reunión de Entrega del Proyecto Ejecutivo

Entregables técnicos

Estructura y Cimentación

Planos de estructura y cimentación
sismorresistente.

Proyecto Hidrosanitario

Agua potable, lluvia, grises/negras y trampas
de grasa.

Eléctrico y Fotovoltaico

Proyecto eléctrico y sistema solar
fotovoltaico en cubierta.

Ventilación Mecánica

Proyecto VMC y extracción de sótanos.

Minutas y Especificaciones

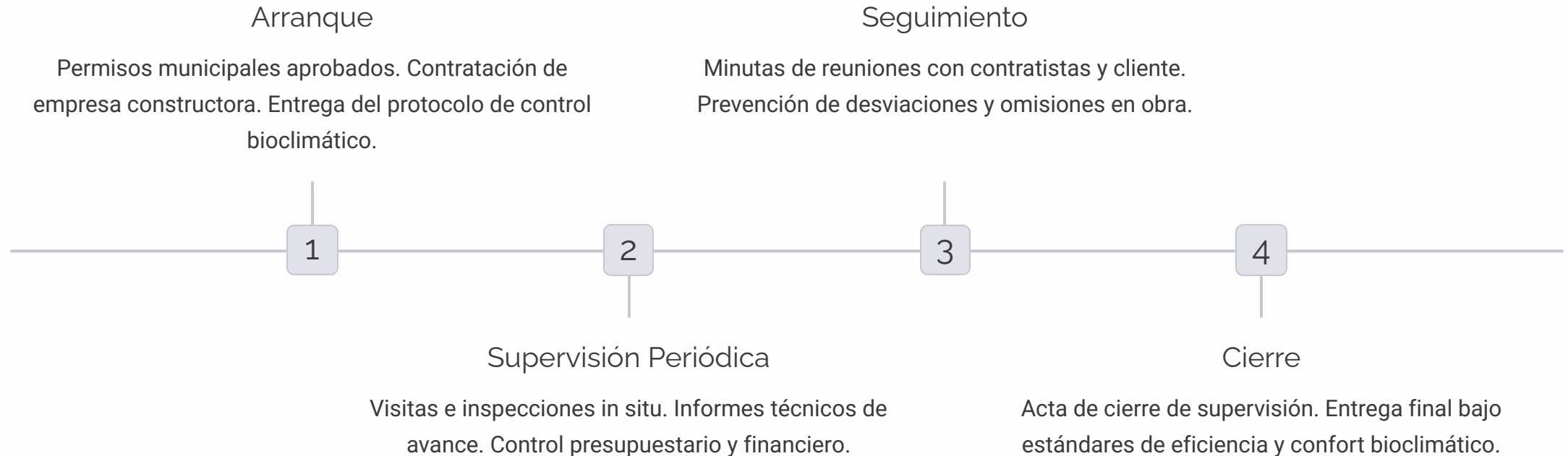
Minutas técnicas y especificaciones de materiales constructivos.

Control de Costes y Permisología

- ✓ Entrega de bases para **cálculos métricos y presupuesto de obra** según acuerdo contractual
- ✓ Definición de la **gestión de permisología municipal** como servicio complementario independiente
- ✓ Firma de **actas de recepción** para dar paso formal a la Fase 3

Gestión y Ejecución Garantizada

Control de Obra — Tercera y última fase del método. Garantiza que la visión bioclimática aprobada y la ingeniería desarrollada se ejecuten en obra con los estándares de calidad, eficiencia y confort definidos desde el inicio.



Arranque de la Supervisión

¿Qué solicitar al cliente?

Permisos de construcción municipales **aprobados** y contratación formal de la empresa constructora o contratistas de obra física.

Condición de inicio

La Fase 3 no inicia sin los permisos municipales vigentes y la empresa constructora formalmente contratada. Este control protege la responsabilidad profesional del estudio.

Objetivos esperados

- 1 Establecer el **cronograma de visitas periódicas e inspecciones in situ**, con frecuencia y responsables claramente definidos en contrato.
- 2 Entregar a los constructores el **protocolo de control de ejecución** enfocado en la calidad bioclimática: aislamientos, orientaciones, materiales y sistemas activos.

Seguimiento y Cierre de Obra

Entregables de control periódico

1

Informes de Avance

Informes técnicos de avance de obra y cumplimiento de plazos según cronograma aprobado.

2

Control Presupuestario

Control presupuestario y financiero para **prevenir desviaciones u omisiones** en obra que comprometan el alcance o la calidad bioclimática.

3

Minutas de Seguimiento

Minutas de reuniones de seguimiento con contratistas y cliente, con registro formal de acuerdos y pendientes.

4

Acta de Cierre

Acta de cierre de supervisión y **entrega final del proyecto ejecutado** bajo estándares de eficiencia y confort bioclimático.

- ❏ El cierre formal con acta firmada protege al estudio de reclamaciones posteriores y consolida la reputación profesional del equipo ante el cliente y el mercado.