



METODOLOGÍA DE TRABAJO

www.crfarquitectos.com

Lisandro de la Torre 1145 – (Vicente López - Bs. As.)

info@crfarquitectos.com

(011) 5194-0459

Instagram [/cgrarquitectos](https://www.instagram.com/cgrarquitectos)

Facebook [/crfarquitectos](https://www.facebook.com/crfarquitectos)

Linkedin [/crfarquitectos](https://www.linkedin.com/company/crfarquitectos)

ÍNDICE

- **Quienes Somos**
- **Que Hacemos**
- **Como lo Hacemos**
- **Preguntas Frecuentes**

QUIENES SOMOS

“CRF arquitectos” es un estudio de arquitectura dedicado al diseño y realización de obras de arquitectura, pensadas a partir de una visión integral de las múltiples variantes que intervienen en la construcción.

Nuestra prioridad es conocer y entender al cliente, sus deseos, expectativas, necesidades y requisitos. Creemos que este conocimiento es la base para poder elaborar una relación comercial a medida, equitativa y sostenible en el tiempo.

Todas las obras y los proyectos desarrollados comparten una misma búsqueda dirigida hacia una ágil y saludable metodología de trabajo en equipo junto al cliente.

Cada uno de nuestros trabajos son concebidos como una nueva oportunidad de reflexión sobre los caminos de producción de arquitectura en la propuesta de nuevos conceptos arquitectónicos, nuevas tipologías y formas de habitar el espacio, en la construcción nuevos lenguajes arquitectónicos y en la interacción de la obra con el contexto urbano preexistente.



Federico Canavese
Arquitecto FADU / UBA

- Coordina las áreas de documentación de proyecto, gestión de equipo de trabajo, planificación general y comunicaciones.



Martín Rodríguez Frank
Arquitecto FADU / UBA

- Coordina las áreas de dirección de obra, gestión de proveedores, administración financiera y relaciones comerciales.

Martín y Federico llevan adelante de forma conjunta la relación comercial con cada cliente y el desarrollo del diseño arquitectónico de todos los encargos.

Nuestro equipo técnico está conformado por especialistas con experiencia profesional en las áreas de diseño y construcción. Nos identifica nuestra búsqueda de calidad en el producto final como nuestra dedicación y compromiso durante el proceso de trabajo.

QUE HACEMOS

¿Que es un proyecto de diseño y construcción?

El Diseño y la construcción son procesos que se realizan de forma conjunta entre nuestros **Clientes** y el **Estudio de Arquitectura**. Involucran a una variada cantidad de participantes que entablan múltiples tipos de conexiones. Los proyectos pueden durar entre 4 a 16 meses (dependiendo de la escala del encargo asignado) y requieren de voluntad y flexibilidad de ambas partes para mantener una relación saludable y sostenible.

El Cliente aporta:

- Deseos y expectativas
- Necesidades y requisitos
- Disponibilidad para revisiones de presupuestos
- Disponibilidad para reuniones de trabajo
- Disponibilidad para revisiones de propuestas de diseño
- Recursos para realizar los trabajos

El Estudio de Arquitectura aporta:

- Metodología de trabajo para conocer al cliente y entender sus necesidades
 - Propuestas de Diseño Espacial e imaginarios para cumplir con los Deseos y expectativas
 - Disponibilidad para reuniones y revisiones de propuestas
 - Firma Profesional ante organismos municipales para aprobación de proyectos
 - Conocimiento técnico sobre planificación y dirección de proyectos
 - Conocimiento técnico sobre diseño espacial
- (Código urbanístico, código de edificación y sistemas constructivos)
- Traducción y registro de ideas y conceptos a documentos técnicos:
- (Perspectivas, Planos, Cronogramas y Presupuestos estimativos)
- Firma Profesional ante organismos municipales para dirección de construcción
 - Conocimiento técnico sobre presupuestos, cronogramas y formatos de contratación
 - Experiencia comercial del mercado local vigente
 - Conocimiento técnico sobre planificación y dirección de construcción
 - Gestión Comercial y política con empresas constructoras y de gremios de la obra
 - Aprobación de certificaciones de avance de obra
 - Gestión ante organismos municipales para garantizar la continuidad de la construcción

QUE HACEMOS

los servicios que brindamos



- Factibilidad Urbanística

- Diseño Arquitectónico

- Anteproyecto Municipal

- Documentación Técnica de Proyecto Licitatorio

- Documentación Técnica de Proyecto Ejecutivo

- Cómputo y cotización

- Preconstrucción

- Dirección de Obra

- Gestión de Construcción

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

DISEÑO DE
ANTEPROYECTO



DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO

GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN

- **FACTIBILIDAD URBANÍSTICA**

Las tareas de Factibilidad urbanística tienen como objetivo el estudio del potencial de constructibilidad de un terreno dentro del código urbanístico pertinente para brindarle al comitente o desarrollador las herramientas necesarias para obtener la información que le permita evaluar la rentabilidad de un emprendimiento.

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

**DISEÑO DE
ANTEPROYECTO**



DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO

GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN

• DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Las tareas de Diseño Arquitectónico tienen como objetivo la definición de la estrategia conceptual, estética y funcional a implementar en el encargo asignado. Aportamos al comitente las herramientas necesarias para una mejor visualización y comprensión espacial de la propuesta presentada con el fin de facilitar su involucramiento e intervención en el proceso de definición de requerimientos.

Comprende los esquemas, diagramas, planillas y dibujos necesarios para la interpretación preliminar del programa de necesidades planteado por el comitente y las resoluciones arquitectónicas posibles a partir de las disposiciones legales vigentes. Se estudia la información pertinente de los códigos urbanísticos y de edificación a partir de la ubicación del lote y se desarrollan los planos iniciales de planta, corte y vista necesarios para la comprensión del proyecto.

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

**DISEÑO DE
ANTEPROYECTO**



DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO

GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN

- **ANTEPROYECTO MUNICIPAL**

Las tareas de Anteproyecto Municipal parten de la base del Diseño Arquitectónico y tienen como objetivo la adecuación del Diseño Arquitectónico a los requerimientos que el Barrio y/o Municipio requieran y el desarrollo de los documentos gráficos y escritos que serán utilizados por el gestor municipal contratado por el comitente para iniciar y completar el trámite ante organismos municipales. Este trámite permite la aprobación del proyecto para poder obtener el permiso de construcción que habilita el inicio de la obra. Incluye además el seguimiento de las tareas de gestión para poder facilitar los trámites y evitar, dentro de lo posible, demoras ocasionadas por la calidad del sistema municipal.

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

DISEÑO DE
ANTEPROYECTO

DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO



GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN

DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN

• DOCUMENTACION TÉCNICA DE PROYECTO LICITATORIO

Las tareas de Documentación de Proyecto Licitatorio parten de la base del Anteproyecto Municipal y tienen como objetivo la definición y registro de los componentes constructivos que intervienen en la obra, sus terminaciones materiales y las instalaciones técnicas a utilizarse. Es la información técnica que se usará para la cotización de los trabajos a realizar. Incluirá toda la información necesaria para que los oferentes coticen la construcción de la obra en pie de igualdad. Es fundamental tener registrado esta amplia variedad de definiciones para que el precio sea lo más preciso posible y lograr así reducir los desvíos por indefiniciones genéricas.

• DOCUMENTACION TÉCNICA DE PROYECTO EJECUTIVO

Las tareas de Documentación de Proyecto Ejecutivo parten de la base del Proyecto Licitatorio y tienen como objetivo la realización del conjunto de todos los elementos gráficos y escritos (planos, planillas, esquemas y memorias explicativas) para ejecutar la obra. Registra todas las definiciones y actualizaciones surgidas a partir del proceso licitatorio y la demarcación de las referencias necesarias para la materialización del proyecto por parte de los contratistas o empresa constructora bajo la dirección de profesional director de obra que no necesariamente debe ser el autor del proyecto.

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

DISEÑO DE
ANTEPROYECTO

DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO

GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN



DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN

• PRECONSTRUCCIÓN

Las tareas de Preconstrucción parten de la base del Proyecto Ejecutivo y tienen como objetivo establecer cuál es la estrategia de licitaciones y contrataciones más apta y favorable para la ejecución de la obra según la escala de la misma y las necesidades del cliente. Se puede elegir entre los formatos de “contrato llave en mano”, “contratista principal más gremios separados y compras directas”. Las tareas consisten en gestionar la distribución de la información para la cotización, gestionar la homologación y comparativa de ofertas presentadas, elaborar la presentación de recomendación al comitente para la negociación comercial, adjudicación de contratos de construcción y el asesoramiento para la revisión de los contratos de construcción.

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

DISEÑO DE
ANTEPROYECTO

DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO

GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN

**DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN**



• DIRECCIÓN DE OBRA

Las tareas de Dirección de obra tienen como objetivo representar al cliente y sus intereses en la obra durante el periodo de construcción. Consiste en aportar la firma profesional ante la municipalidad para poder iniciar y mantener vigente a la obra dentro de los requisitos municipales. Incluye el acta de inicio de obra, visitar la obra con la frecuencia apropiada en función del grado de avance de la misma y coordinar y supervisar a la empresa constructora y/o contratistas impartiendo las ordenes necesarias para garantizar el fiel cumplimiento de los contratos, supervisar el estado de los seguros y garantías legales dentro de la obra y los planes de higiene y seguridad en el trabajo.

Incluye también verificar la fiel interpretación de los planos técnicos ejecutivos y los planos de ingeniería de detalle de los distintos contratistas, supervisar el nivel de calidad de terminaciones en los trabajos ejecutados por los contratistas, realizar la revisión y aprobación de mediciones, recepciones y certificados de avance de obra a ser pagados por el comitente, la gestión de coordinación con los verificadores de obra de la municipalidad y las compañías de servicios y realizar el acta de la recepción provisoria y definitiva.

QUE HACEMOS

En que consiste cada servicio

DISEÑO DE
ANTEPROYECTO

DOCUMENTACIÓN DE
PROYECTO

GESTIÓN DE
PRECONSTRUCCIÓN

**DIRECCIÓN DE
CONSTRUCCIÓN**

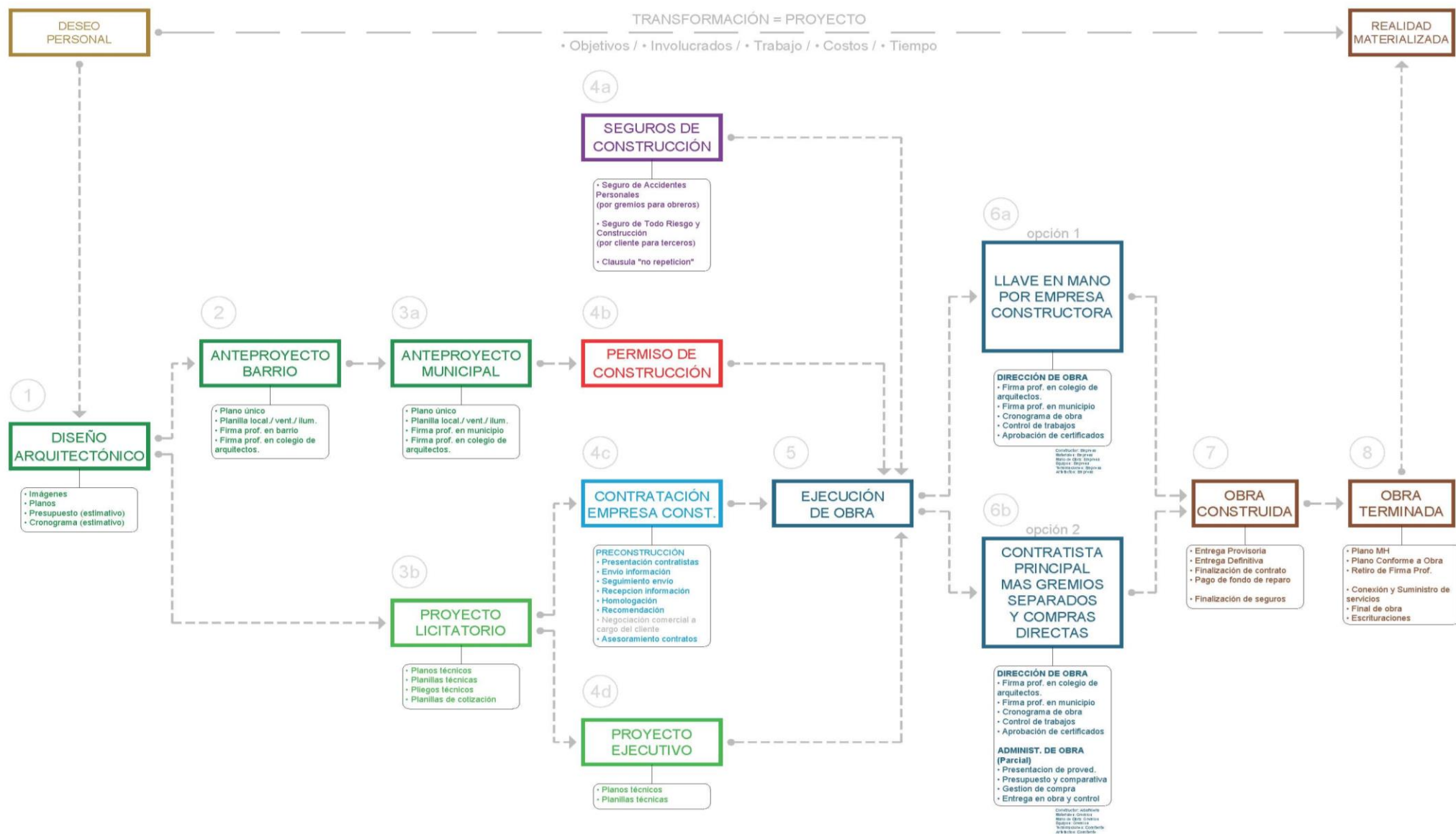


- **GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN**

Las tareas de Gestión de Construcción tienen como objetivo gestionar la búsqueda de compra de materiales (de obra blanca) para las terminaciones y/o artefactos eléctricos, sanitarios o termomecánicos, gestionar el registro de las operaciones de compra (no la operación de compra en si misma) y gestionar la coordinación de entrega y supervisión de los mismos en la obra.

COMO LO HACEMOS

flujo del proceso de diseño y construcción



COMO LO HACEMOS

principales involucrados en los pasos relevantes

ETAPAS y PASOS							
INVOLUCRADOS	INICIO	Diseño Arquitectónico	Anteproyecto Municipal	Proyecto Licitatorio y Ejecutivo	Construcción	Recepción y Aprobaciones Municipales	CIERRE
	Cliente	Paso 02 Aprobación y Pago de adelanto	Paso 03 Definición de Requisitos y Pago de Honorarios	Paso 08 Pago de Derechos y Pago de Honorarios	Paso 12 Negociación de Contratos y Pago de Adelantos y Acopios	Paso 16 Pago de Avances y Pago de Honorarios	Paso 20 Recepción definitiva Tramite Final de Obra y Pago de Honorarios
	Oficina de Arquitectura	Paso 01 Presentación de presupuesto	Paso 04 Producción de Documentación	Paso 05 Producción de Documentación y Seguimiento trámite	Paso 10 Producción de Documentación y Preconstrucción	Paso 15 Dirección de Obra Administración de Obra Control y Supervisión	Paso 22 Finalización de contrato y responsabilidades
	Asesores (Municipales y Tecnicos)	--	--	Paso 06 Presentación PLANO ÚNICO	Paso 9 Producción de Documentación	--	Paso 18 Presentación MH Conforme a Obra
	Municipalidad	--	--	Paso 07 Aprobación	--	Paso 14 Inspecciones	Paso 21 Aprobación
	Contratistas	--	--	--	Paso 11 Presentación de Ofertas	Paso 13 Ejecución de obra	Paso 17 Entrega Provisoria Entrega Definitiva Conforme a Obra

PREGUNTAS FRECUENTES

01 - ¿Como establecen el precio para cada servicio?

A partir del volumen de construcción del proyecto, el tipo de calidad constructiva y la complejidad del encargo se elabora una plan de trabajo específico para cada una de las tareas y servicios solicitados y se presenta una propuesta comercial al cliente.

02 - ¿Cómo cobran?

Al inicio cobramos un porcentaje en concepto de adelanto por cada servicio solicitado y establecemos un cronograma de pago de cuotas mensuales por avance de trabajos. Estas cuotas son actualizadas por un índice que puede combinar la variación del dólar, el índice de la inflación y el índice de la CAC.

03 - ¿Cómo entregan la documentación?

La documentación se entrega en formato PDF, para una agilidad de circulación, e impresa (a costo del comitente) para temas formales.

04 - ¿Cómo definen decisiones?

Para cada etapa de decisiones hacemos reuniones con el comitente y le presentamos las propuestas trabajadas, luego de evaluarlas y ajustarlas en forma conjunta con el cliente si el resultado es satisfactorio validamos formalmente las decisiones y registramos los datos en planos y planillas.

05 - ¿Que es el programa de necesidades?

Es un documento que define las funcionalidades que el comitente requiere para su proyecto de diseño, junto con las dimensiones y proporcionalidades de los locales que albergan esas funciones (cantidad, ancho, largo y alto).

06 - ¿Que es el computo de superficie?

Es un documento que determina las superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas, utilizado para trabajos relacionados con aspectos de gestión municipal y licitatoria.

07 - ¿Que es la superficie real? ¿Qué es la superficie ponderada?

La superficie real es la superficie medida, es el dato directo que se toma, la superficie ponderada es la incidencia de esa superficie en relación a la superficie cubierta según un factor de ponderación, con el objetivo facilitar el uso de esas superficies al unificarlas en una misma unidad de medida.

08 - ¿Que es el costo del M² de construcción?

Es el costo que incluye todos los materiales, mano de obra, gestiones, seguros, administración y beneficio por parte de los contratistas para realizar 1m² de superficie cubierta.

No están incluidos en ese costo trámites municipales de aprobación de proyecto, permisos de construcción, aprobación de planos MH, Agrimensuras, Honorarios profesionales e impuestos.

09 - ¿Que es el costo del M² de venta?

Es el costo que incluye la construcción de las superficies a venderse y la superficie que hace posible ese espacio de venta como espacios comunes de circulación, accesibilidad y apoyos técnicos y requerimientos municipales.

10 - ¿Que es el índice de la CAC?

Es el índice emitido por la Cámara Argentina de Construcción que indica la variación del costo de materiales y mano de obra en la construcción.

¡GRACIAS!

www.crfarquitectos.com

Lisandro de la Torre 1145 - (Vicente López - Bs. As.)

info@crfarquitectos.com

(011) 5194-0459

Instagram [/cgrarquitectos](https://www.instagram.com/cgrarquitectos)

Facebook [/crfarquitectos](https://www.facebook.com/crfarquitectos)

Linkedin [/crfarquitectos](https://www.linkedin.com/company/crfarquitectos)
