

15 de marzo 2019

Obra:  
Sr. Américo Deambrosi  
LA ASUNCION

## VIVIENDA NUEVA.

Según lo conversado, la construcción de la vivienda se realizara en 2 etapas.

### Etapas

- Living comedor, cocina independiente, toilet, suite principal con baño y vestidor, 2da suite con baño, escritorio, y garaje cerrado para 1 auto
- METRAJE ESTIMADO ETAPA 1: **130m<sup>2</sup>** (más espacios exteriores (terrazza parrillero, porche)

### Etapas

- Gimnasio, barbacoa, piscina.
- Sala de meditación en planta alta
- METRAJE ESTIMADO ETAPA 2: **75m<sup>2</sup>** mas PISCINA y terraza exterior

## ETAPAS DE TRABAJO

1. ETAPAS PRELIMINARES, ANALISIS PREVIO DE LA PROPUESTA, ELABORACION DEL PROGRAMA ARQUITECTONICO.
2. ANTEPROYECTO
3. PROYECTO ARQUITECTONICO
4. PERMISO DE CONSTRUCCION.
5. PROYECTO EJECUTIVO
6. DIRECCION DE OBRAS.

### I. ETAPAS PRELIMINARES

Consiste en la elaboración de un programa arquitectónico.

Se realizará una visita al terreno, y se definirá la idea conceptual del proyecto, parámetros, layout, alternativas de uso, flexibilidad, etc.

Se realizará una evaluación previa sobre áreas solicitadas y proyección de áreas estimadas con el esquema planteado.

Estos criterios y el programa arquitectónico deberán definirse y ser aprobados por el cliente previo a la elaboración del Anteproyecto.

### 2. ANTEPROYECTO

Está constituido por el conjunto de elementos, mediante los cuales el Arquitecto concreta con los medios de expresión que posee, la síntesis estético – funcional del programa desarrollado en la etapa preliminar.

Los estudios económicos de ejecución que integran esta etapa tendrán solamente valor estimativo

Se entregarán planos de plantas, cortes y Renderings necesarios para dar una cabal comprensión del Anteproyecto planteado, así como planillas de áreas.

### 3. PROYECTO ARQUITECTONICO (Ajustes del anteproyecto)

Está constituido por los planos de los distintos niveles, fachadas, cortes, a las escalas usuales necesarias debidamente acotadas, suficientes para la inequívoca interpretación de las obras.

FECHA ENTREGA: 3 semanas a partir de finalizada la etapa anterior.

#### **4. PERMISO DE CONSTRUCCION**

Una vez aprobado el anteproyecto, se comenzara con los trámites que sean necesarios ante los organismos pertinentes, para obtener el permiso de construcción

Para eso se entregarán los archivos correspondientes al Gestor que se encargue de los Trámites... Nuestro Estudio proveerá de los recaudos y datos necesarios a dicho Gestor, que será quien elabore las carpetas, planillas, documentaciones necesarias, inscripciones ante Catastro, y Organismos pertinentes para la obtención del Permiso de Construcción.

Todos los gastos de copias de planos, timbres, sellados y otros que lo requieran, serán de cuenta del Propietario, quién tratará directamente con el Gestor los mismos.

#### **5. PROYECTO EJECUTIVO**

Son los que con las precisiones generales y de detalle, a las escalas necesarias y acompañadas de las especificaciones escritas que correspondan, complementan el proyecto arquitectónico, definiendo exactamente la obra y proveyendo la base para su ejecución así como para la competencia de precios.

Comprenden: planos y planillas de estructuras, instalaciones relativas a los acondicionamientos físicos (sanitario, eléctrico, lumínico, térmico, acústico, etc. que correspondan), cerramientos, detalles constructivos, memorias descriptivas y constructiva y pliego de condiciones generales y particulares, si fuera del caso, para cada uno de los rubros citados y aquellos requeridos por: a) instituciones crediticias; b) organismos estatales; c) dependencias paraestatales; d) etc., si correspondiere.

Consiste en la Confección del Pliego General de Obras para el llamado a Licitación de Obras.

**FECHA ENTREGA:** 3 semanas a partir de finalizada la etapa anterior.

#### **6. DIRECCION DE OBRAS**

La función del Director de Obra es controlar la ejecución de la obra, a fin de que los trabajos se realicen de acuerdo a los recaudos del proyecto completo hasta su culminación física, y las habilitaciones finales que correspondan, sin que signifique que la vigilancia de la obra sea de su competencia..

Controla la calidad del trabajo y materiales; aprueba Certificados para el pago y elabora los detalles necesarios para la fiel ejecución de la obra. No hace pagos si no está contratada administración de obra, ni dirige personal, solamente comunica observaciones al responsable de obra o al Constructor contratado.

Si considera que los materiales o la mano de obra no son de la calidad requerida, lo comunicará al Constructor y al Propietario, pudiendo detener la obra, de común acuerdo con el Propietario, hasta que se resuelva el tema.

Las visitas de obra son periódicas y por un tiempo razonable que permita recorrer toda la obra, esto no implica que tenga que ver como se realiza cada trabajo en su totalidad; el Director ve cada trabajo en distintas etapas de realización, pero no durante todo su desarrollo.

El Director de obra controla, no ejecuta, o sea que no es responsable por trabajos mal ejecutados, aunque si los debe señalar.

Deberá haber un libro de órdenes con hojas numeradas, donde se anotarán las distintas instrucciones al Constructor con fecha de cada visita. Las órdenes deberán ser leídas y firmadas por el responsable de la constructora. El libro de órdenes es propiedad del Director de Obra y puede ser consultado por Constructor y Propietario. Es prueba de correcciones, llamadas de atención y detalles.

El Director de Obra deberá indicar adicionales o modificaciones de obra, pedidas o aprobadas por el Propietario solicitando al Constructor: presupuesto y plazo adicional, haciéndolos aprobar por el Propietario antes de indicar su realización. Esta operación no deberá ser obviada para mantener la claridad

de plazos y costos. Si el Propietario o el Constructor deciden ejecutar sin precio ni plazo, serán ellos responsables y el Director de Obra solo lo indicará por posibles reclamos.

Controlará días de lluvia o fuerza mayor que puedan atrasar la obra, ratificando u observando los presentados por el Constructor, trasladándolos al cronograma, avisando al Propietario el atraso reconocido o no por mes.

Estudia y aprueba u observa los certificados mensuales estableciendo el monto exacto que debe pagar el Propietario al Constructor cada mes. Deberá indicar atrasos del constructor o del Propietario.

## HONORARIOS PROFESIONALES

Los honorarios profesionales se calculan según el costo de obra

### **Definición de costo de obra según la Sociedad de Arquitectos del Uruguay**

El referido monto se integrará con los siguientes rubros:

- 1) Materiales incorporados a la obra, incluidos sus aumentos sufridos en el transcurso de la misma.
- 2) Mano de obra efectivamente pagada, con los aumentos ocurridos en dicho transcurso e incluidos los aportes correspondientes a las Leyes Sociales respectivas.
- 3) Beneficios y Gastos Generales de la o las empresas intervinientes (su implantación en obra, desgaste y amortización de su propio equipamiento, madera y herramientas, etc.).
- 4) Subcontratos.
- 5) Equipos e instalaciones especiales eventualmente necesarios según el carácter y funcionalidad prevista del edificio.
- 6) Obras extraordinarias, para las que se aplican los ítems que anteceden en todo lo que corresponda.
- 7) I.V.A. sobre todo lo que corresponda relacionado con la obra hasta su terminación y habilitación
- 8) Todo gasto generado por la obra no comprendido en el presente detalle,
- 9) Asimismo el costo de todo otro trabajo vinculado con la obra que implique la intervención técnica del Arquitecto y no esté comprendido en las definiciones del Cap. 3 "Prestación de Servicios Profesionales", inciso 3.1. del Arancel.

### **Honorarios por Proyecto y Dirección, según Arancel de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay**

**1- Obras Nuevas.**

**10% del costo total**

**En este caso en particular, los mismos serán del 7.5% del costo total**

El Honorario que se detalla a continuación, es un Honorario Fijo, para una Vivienda de 130 mt<sup>2</sup> más espacios exteriores, (1er etapa de obra) a un costo estimado de US\$ 1400,00 / mt<sup>2</sup>.

Valor estimado de Obra:	U\$S	182.000, 00
Honorarios (7.5% del valor de obra)	U\$S	13.650,00

En caso de variar el metraje de la vivienda o el valor del metro cuadrado, se realizará un ajuste basado en el mismo porcentaje.

Los honorarios para la 2da etapa de obra se cotizarán al momento de definirse la misma, siguiendo estos mismos parámetros que para esta 1er etapa.

## ETAPAS DE PAGOS

<b>I.1</b>	<b>ETAPAS PRELIMINARES.</b>	<b>Sin costo.</b>	
<b>I.2</b>	<b>ANTEPROYECTO (1%)</b>		<b>US\$ 1.820,00</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% al contratar el trabajo</li> <li>• 50% a la entrega del anteproyecto</li> </ul>		
<b>I.3.</b>	<b>PROYECTO (1.5%)</b>		<b>US\$ 2.730,00</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contra entrega del anteproyecto</li> </ul>		
<b>I.5.</b>	<b>PROYECTO EJECUTIVO. (3%)</b>		<b>US\$ 5.460,00</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contra entrega del proyecto</li> </ul>		
<b>I.6.</b>	<b>DIRECCION DE OBRAS (2%)</b>		<b>US\$ 3.640,00</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los Honorarios de Dirección de Obra se liquidaran en cuotas iguales mensuales según duración de la obra.</li> <li>• Se harán 2 o 3 visitas de obra semanales según etapa de obra</li> <li>• Si la obra se atrasa más de un mes, la Dirección de Obra seguirá cobrando la misma cuota hasta la finalización de los trabajos</li> <li>• Administración de Obra. Implica hacer pagos en nombre del Propietario a los distintos gremios, entes nacionales o municipales etc. En caso que el cliente decida contratar este servicio, los honorarios serán del 3.2% del valor involucrado.</li> </ul>		

## ADICIONALES

Una vez aprobados los planos, estipulados los honorarios y firmado el contrato, todo cambio a los planos implica un adicional.

Los adicionales deberán ser aprobados por el Propietario.

Los adicionales se liquidan de igual forma que el resto de los Honorarios del Proyecto y Dirección de Obra.

**IMPUESTOS. IVA.** Representa el 22% de los honorarios.



## NO INCLUIDO

Los Honorarios no incluyen:

- Honorarios de Asesores, Ingeniero Civil, Ingeniero Agrimensor, Proyecto Hidráulico, Bomberos, Cateos de Suelo, Estudio de Acondicionamiento Térmico o Acústico, Proyecto Sanitario, Acondicionamiento Eléctrico y Lumínico, y todo subcontrato que sea necesario.
- Honorarios Gestor (permisos de construcción y habilitaciones).
- Derechos Municipales, tasas y cualquier tipo de Impuestos asociados a los trámites.
- Copias de Planos, Timbres Profesionales.