

En LOMISA tenemos una amplia experiencia en ejecución y dirección de Proyectos Integrales industriales, residenciales, oficinas, comerciales y dotacionales en varios países del mundo, adaptándonos a las condiciones ambientales y cumplimentando las normativas existentes en cada país o región.

Nuestras obras y proyectos se llevan a cabo integralmente en todas sus fases de desarrollo desde que el cliente se pone en contacto con nosotros. Para ello realizamos Estudios Previos, exponemos el Anteproyecto, definimos el Proyecto Básico, determinamos el Proyecto de Ejecución, coordinamos la Dirección de Obra y el control de calidad hasta la Entrega del Proyecto.

ESTUDIOS PREVIOS

Los Estudios Previos constituyen la fase preliminar. Una vez que el cliente ha tomado la decisión de contar con nosotros para el desarrollo de su proyecto, realizamos un estudio del lugar en el que se va a enclavar la edificación, desde las características ambientales y físicas del lugar hasta el análisis de las condicionantes culturales y normativas que puedan afectar al proyecto, es requisito indispensable para poder llevar a cabo la mejor propuesta posible que cumpla con las expectativas y necesidades expresadas por nuestro cliente. A la vez que se comienzan a integrar dichas necesidades con las diferentes condicionantes que afectan al tipo de edificación a desarrollar, comienzan a expresarse las primeras ideas mediante los primeros bocetos de cómo puede llegar a ser el proyecto definitivo.

Incluimos también en esta fase la recogida y sistematización de la información precisa, el planeamiento del programa técnico de necesidades y una estimación de coste económico, que permita a nuestro cliente adoptar una decisión inicial.

Los documentos que componen básicamente esta fase son:

- Memoria expositiva
- Croquis y dibujos a escala o sin ella
- Estimación de coste



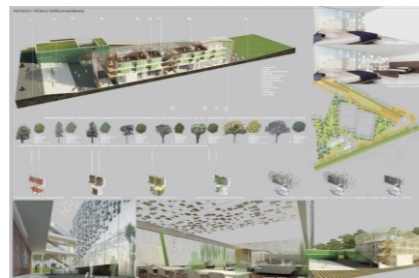
ANTEPROYECTO

El Anteproyecto es la fase de trabajo con una idea inicial del diseño, en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra ya sean funcionales, formales, constructivas o económicas, a objeto de proporcionar una primera imagen global.

Emplearemos las herramientas necesarias para la perfecta comprensión de la propuesta que le hacemos para la mejor resolución de su proyecto, le entregaremos un cuestionario preparado por nuestros expertos, que una vez completado nos permitirá definir los servicios requeridos por el edificio para el diseño, la circulación, el número de plantas, etc., y así producir un nuevo archivo, con algún alzado o imagen virtual del posible resultado final de la edificación.

Esta fase se compone de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las soluciones generales adoptadas
- Planos de plantas, alzados y secciones a escala, sin acotar
- Avance de presupuesto estimado global, por superficie construida u otro método que se considere idóneo



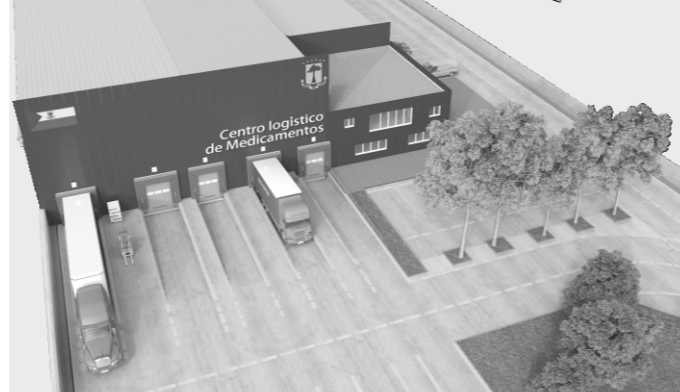
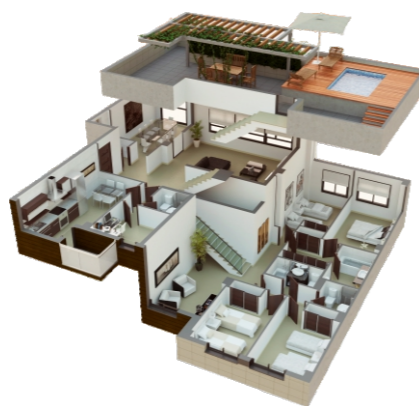
PROYECTO BÁSICO

El Proyecto Básico es la fase del trabajo en la que se define de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. El contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción, de modo que sólo afecta el aspecto y el control de la legalidad urbanística.

Esta fase es la que, una vez nuestro cliente está satisfecho con la solución propuesta a su proyecto, define el hecho arquitectónico de manera concreta, de forma que es el documento con el que se va a iniciar el proceso constructivo con la solicitud de las preceptivas autorizaciones administrativas.

Incluirá esencialmente los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales técnicas y constructivas del proyecto
- Cumplimiento de normativa, leyes, reglamentos, etc.
- Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones
- Vistas tridimensionales del edificio
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio y tecnología



El Proyecto de Ejecución es la fase técnica de trabajo que desarrolla el Proyecto Básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos, equipos, memoria de cimentaciones y estructura, que puede llevarse a cabo en su totalidad, antes del comienzo de la obra, o parcialmente, antes y durante la ejecución de la misma. Su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras.



En esta fase el proyecto de arquitectura adquiere todas las características técnicas, económicas y constructivas que van a permitir llevar a cabo correctamente la construcción. Si fuese necesario, por decisión de nuestro cliente o por cualquier otro motivo, se pueden llevar a cabo cambios en la arquitectura desarrollada en el Proyecto Básico, siempre y cuando no afecten al conjunto de normativas urbanísticas para las cuales se haya otorgado la licencia con la presentación de la anterior fase. Si estos posibles cambios necesitasen ser de mayor entidad, el Proyecto de Ejecución deberá ser presentado para su visado nuevamente con toda la información corregida igual a la desarrollada en el anterior Proyecto Básico.

Esta fase incluirá básicamente los siguientes documentos:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios
- Planos de cimentación y estructura. Planos de detalle
- Esquemas y dimensionado de instalaciones
- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares
- Estado de mediciones

DIRECCIÓN DE OBRA

La Dirección de Obra constituye la fase en la que se lleva a cabo la coordinación del equipo técnico-facultativo de la obra, la interpretación técnica, económica y estética del Proyecto de Ejecución, así como la adopción de medidas necesarias para llevar a término el desarrollo del proyecto, estableciendo las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones que puedan requerirse con el fin de alcanzar la realización total de la obra, según lo establecido en el Proyecto de Ejecución.

Es en esta fase, es cuando la edificación va a tomar forma de acuerdo a las necesidades resueltas en el proyecto. Para llegar a buen fin, en Lomisa no sólo desarrollaremos los trabajos en los términos generales, sino que velaremos por la consecución de la realización de las obras salvaguardando nuestras tres premisas principales para la entera satisfacción de nuestro cliente: el plazo, el coste y la calidad de la obra proyectada.

Esta fase se compone básicamente de lo siguiente:

- Libro de órdenes escritas
- Visitas regulares a la obra
- Informes mensuales sobre los avances de la obra
- Órdenes de obra gráficas
- Certificaciones de obra
- Declaración final y período de garantía

ENTREGA FINAL

La Entrega Final del Edificio es la fase en que nuestro cliente recibe su edificio terminado en perfectas condiciones de uso tras la finalización de las obras.

En esta fase se efectúa la determinación del estado económico final de la obra, mediante la aplicación de los precios que rijan en ella al estado real de las mediciones, facilitadas por el técnico competente, de las partidas que la componen, y comprende también el recibo de la misma en nombre del cliente con arreglo a los documentos y especificaciones contenidos en el proyecto de ejecución, y en los demás documentos incorporados al mismo durante el desarrollo de la obra.

Esta fase incluirá los siguientes documentos:

- Estado económico final de la obra
- Actas de recepción de obra