

A-430 EJEMPLO DE CRONOGRAMA INICIAL PARA UN ENCARGO DE PROYECTO Y DIRECCION

1ª edición: 1979 / 2ª edición: 1984 / 3ª edición: 1993 / 4ª edición: 1996 / 5ª edición: 2003 / 6ª edición: 2010 / 7ª edición: 2014 / 8ª edición: 2018 / 9ª edición: 2023

El ejemplo de cronograma que se presenta en este documento, expresado mediante un diagrama de barras, abarca la totalidad del proceso que se desarrolla para cumplir un encargo de proyecto y dirección de obra, desde la firma del contrato arquitecto/a/comitente hasta la recepción definitiva de la obra, oportunidad en que se dan por concluidos: a) el contrato de construcción comitente/constructor y b) el contrato de servicios profesionales arquitecto/a/comitente.

El interés del ejemplo consiste en exhibir la secuencia y concatenación de las distintas acciones que cumplen los agentes que intervienen en el proceso: comitente, arquitecto/a y contratistas. Los plazos adoptados para graficar el ejemplo son totalmente aleatorios, pues en cada caso dependerán de múltiples factores relacionados principalmente con la envergadura y complejidad del proyecto y de la obra, de la condición del/la comitente y de la disponibilidad de los recursos asignados.

Resulta conveniente que, a partir del momento en que el/la arquitecto/a cuenta con suficiente información con respecto a los factores comentados en el párrafo anterior, presente a su cliente un cronograma tentativo, pues es usual que las expectativas de éste difieran de la realidad, entre otros, por los siguientes motivos:

- subestima las tareas de documentación de proyecto y consecuentemente el tiempo necesario para su ejecución
- no prevé los lapsos necesarios para la aprobación de las distintas etapas del proyecto ni los necesarios, en su caso, para introducir ajustes o modificaciones a sus pedidos.
- no prevé o subestima los sucesivos lapsos que demanda la cotización, adjudicación y contratación de la obra.

El cronograma sufrirá su primer ajuste a la firma del contrato arquitecto/a-comitente, en donde quedarán establecidos los plazos para la ejecución de las tareas por parte del/la arquitecto/a. Los modelos de contrato del Consejo disponen la fijación del plazo de cada etapa a partir de la aprobación de la anterior, con lo que se logran dos objetivos: a) desvincular el cumplimiento de los plazos a cargo del/la arquitecto/a de los lapsos que demande el/la comitente para el estudio y aprobación de las distintas presentaciones que realiza el/la arquitecto/a y b) las conformidades parciales son constancias valederas que, en su caso, contribuyen a despejar dudas si se introducen modificaciones. Siempre que sea posible, se recomienda convenir con el/la comitente plazos razonables para que éste otorgue su conformidad o para que presente, en su caso, las observaciones que la supeditan.

El cronograma sufrirá un nuevo ajuste cuando arquitecto/a y comitente deciden la forma en que se contratará la obra, su plazo de ejecución y los procedimientos y plazos para la licitación, adjudicación y contratación de la misma.

A partir de la iniciación de la obra las previsiones del cronograma anterior serán reemplazadas por: a) el plazo estipulado para la ejecución de la obra en el contrato de construcción y b) el plazo del período de garantía establecido en el mismo contrato. La empresa constructora en caso de un contrato único y el responsable por la coordinación de contratistas en el caso de contratos separados deberán preparar y

someter a aprobación del/la comitente un plan de trabajo en función del o de los plazos establecidos.

El plan de trabajo permitirá a la Dirección de Obra el seguimiento y control de los plazos contractuales y al comitente la programación de la disponibilidad de los fondos. El documento Ejemplo de plan de trabajo para la construcción de una obra ([A-432](#)) exhibe y comenta el plan de trabajo para una obra de reducida envergadura.

	MESES																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 a 21	22	23	24	25	26	27	28										
Programa de necesidades	■																												
Reconocimiento del terreno / Normativa oficial	■																												
Croquis preliminar	■	■																											
Aprobación croquis preliminar		■																											
Mensura y nivelación del terreno		■																											
Ensayo de suelos		■	■																										
Anteproyecto			■	■																									
Aprobación anteproyecto				■																									
Documentación de proyecto				■	■	■	■	■																					
Planos y trámites municipales						■	■	■	■																				
Aprobación documentación de proyecto									■																				
Preparación llamado a concurso de precios										■																			
Preparación de propuestas por los oferentes											■																		
Estudio de propuestas por el Arq-Informe												■																	
Adjudicación-Negociación -Firma contratos													■																
Plazo previo a la iniciación de la obra														■															
Construcción de la obra															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Recepción provisoria																													
Plazo de garantía																													