



RP-DAF-HIRAM-2013

HIRAM



PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

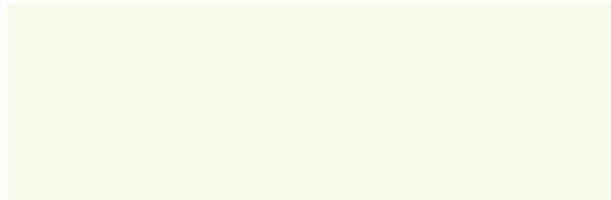
Estado:<Propuesto >

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >



PLAN GENERAL DEL PROYECTO
HIRAM
**“CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO
TÉCNICAMENTE DISEÑADO PARA EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
CANTÓN CUENCA”.**

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

Historial de Revisiones

Fecha	Versión	Descripción	Autor
<17/01/2013>	<1.1>	Definición Preliminar del CHARTER (Anteproyecto)	Claudio Crespo M.

Responsables de la aprobación del Plan de Gestión del Proyecto:

Nombre	Cargo
Dra. Andrea Brasales Jiménez	Registradora de la Propiedad

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

TABLA DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	DECLARACIÓN DEL PROBLEMA	1
1.2	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	2
1.2.1	FASE 1 PRELIMINARES	2
1.2.2	FASE 2 ELECCIÓN DEL TERRENO	3
1.2.3	FASE 3 CONTRATACION DE EQUIPO CONSULTOR.....	4
1.2.4	FASE 4 ANTEPROYECTO	5
1.2.5	FASE 5 ESTUDIO DE GESTIÓN DEL PROYECTO.....	5
1.2.6	FASE 6 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	6
1.2.7	FASE 7 ESTUDIOS DE INGENIERIA:.....	9
1.2.8	FASE 8 LICITACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LOS DISEÑOS.. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.	
1.2.9	FASE 9 CONTRATACIÓN DE FISCALIZACIÓN.....	6
1.2.10	FASE 10 EJECUCIÓN DE LOS EDIFICACIÓN.....	11
1.3	JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.....	11
1.4	METAS Y OBJETIVOS	12
1	SUMARIO EJECUTIVO	12
2	INTENCIÓN DEL PROYECTO	14
3	ALINEACIÓN AL NEGOCIO	14
3.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	14
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, ALCANCE Y ADMINISTRACIÓN.....	14
4.1	ALCANCE DEL PROYECTO	14
10.1	MODELO DE ADMINISTRACIÓN	15
10.2	APROXIMACIÓN DE RECURSOS	15
10.3	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIAMIENTO	17
10.4	ESTIMACIÓN DEL CRONOGRAMA	17
11	COMPLEJIDAD, RIESGO Y RELACIONES.....	17
11.1	COMPLEJIDAD.....	17
1.1	RIESGO	18
1.2	PROYECTOS RELACIONADOS	18
2	APROBACIÓN.....	18

PLAN GENERAL DE PROYECTO
DocId:<DAF-HIRAM-2013>
Fecha:<17/01/2013>
Estado:<Propuesto >

INTENCIONALMENTE EN BLANCO

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

Acta de Constitución del Proyecto HIRAM

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Declaración del problema

Los servicios a la ciudadanía de manera adecuada y oportuna, son una definición del Plan Nacional del Buen Vivir. Estos propósitos envuelven consigo una gran cantidad de definiciones de buen servicio, entre los cuales se encuentra un espacio cómodo, funcional y seguro.

Las definiciones de comodidad, van desde el dimensionamiento adecuado del espacio y de la ubicación dentro del territorio, de manera que sea accesible a todos los ciudadanos, mediante adecuados medios de comunicación sea particular o pública, es decir el local debe encontrarse en una zona en que el ciudadano se pueda trasladar fluidamente. El concepto de espacio, también es importante, pues el ciudadano debe estar correctamente insertado en un entorno de espacio de comodidad, en el cual no se sienta invadido en su privacidad y pueda tener la sensación de confort en las instalaciones. Otro aspecto no menos importante es el entorno; las instalaciones deben encontrarse en un entorno técnicamente insertado que no interrumpa y contamine la visión del transeúnte.

En cuanto a la comodidad, no se debe descuidar al empleado público, este debe contar con espacios adecuados para su trabajo, ergonómicamente diseñados y bajo un análisis de tiempos y movimientos que presten fluidez a las operaciones tendientes a lograr eficiencia y eficacia en la prestación de los servicios.

La Funcionalidad tiene un concepto de que las instalaciones estén adecuadas al servicio que presta la institución lo contrario a lo que actualmente sucede, que los servicios se han adaptado a funcionar en las instalaciones.

Para esto, es necesario un estudio profesional de los servicios prestados y un diseño de las instalaciones en busca de excelencia en el servicio.

La seguridad que es el otro aspecto, tiene relación con la seguridad de las personas y de los bienes y en este segundo rubro con especial atención en la seguridad de la información, al tratarse de un archivo de referencia histórica y de regulación legal de las propiedades del cantón Cuenca.

Para ello las instalaciones deberán diseñarse de forma que se asegure a las personas con componentes del sistema de gestión de seguridad y salud ocupacional y en segundo lugar con componentes de seguridad física para el cuidado de un sistema bibliotecario.

Estos requerimientos se ven plasmados en la Ley Orgánica de Datos Públicos, en sus normativas y reglamentos, y en la normativa de salud en el trabajo.

El GAD Municipal del Cantón Cuenca, ha venido trabajando en este sentido desde la conformación del proyecto de transferencia de competencias del

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

servicio desde el sector privado al público, sin embargo, no se ha podido consolidar esta tarea en la fase inicial, al tener que concentrarse los esfuerzos en la transferencia del servicio mismo, quedando relegada la edificación para los años siguientes.

Para el año 2012, se inserta nuevamente en el Plan Operativo Anual, y se genera una Hoja de Ruta, con el fin de establecer el dimensionamiento del edificio, punto de partida para la apropiación del sitio y de la valoración de la edificación.

Se contrata en el año 2012 (finales de año) una consultoría de levantamiento funcional del trabajo y de los espacios necesarios para el servicio, de manera que se puedan incluir los presupuestos para el año 2013 de una forma más real.

Se definen las siguientes fases en la hoja de ruta:

FASE 1 PRELIMINARES

FASE 2 ELECCIÓN DEL TERRENO

FASE 3 CONTRATACION DE EQUIPO CONSULTOR.

FASE 4 ANTEPROYECTO

FASE 5 ESTUDIO DE GESTIÓN DEL PROYECTO

FASE 6 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

FASE 7 ESTUDIOS DE INGENIERÍA

FASE 8 LICITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN

FASE 9 FISCALIZACIÓN

FASE 10 EJECUCIÓN DE LOS EDIFICACIÓN

1.2 Descripción del proyecto

El propósito del proyecto es la construcción de un edificio técnicamente adecuado para el desarrollo de las actividades del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca en la que se han determinado OCHO fases.

1.2.1 FASE 1 PRELIMINARES

En esta fase se determinará las necesidades del RPCC en cuanto a las condiciones y áreas del local, realizando las siguientes actividades:

- A. Análisis de las condicionantes generales del Registro de la Propiedad
- B. Análisis de las condicionantes específicas del Registro de la Propiedad
- C. Pre análisis funcional (áreas generales necesarias)

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

- D. Consideración de crecimiento de personal y libros.
- E. Pre análisis formal (disposición de áreas en niveles, forma, proporción, escala, etc.).
- F. Levantamiento de una normativa arquitectónica – funcional de un edificio para el registro de la propiedad del cantón cuenca, a través de un estudio que contenga:
 - Detalle de especificaciones de requisitos funcionales,
 - Detalle de especificaciones de requisitos morfológicos y,
 - Detalle de especificaciones de requisitos tecnológicos
- G. Pre plan Arquitectónico funcional
- H. Cuadro de áreas óptimas
- I. Memoria técnica con lineamientos para la elección del terreno

1.2.2 FASE 2 ELECCIÓN DEL TERRENO

Esta fase es la mas complicada por el componente de dependencia de las desiciones del GAD Municipal, en esta fase se valora la posibilidad de la apropiación de un terreno de los del inventario del Municipio con posibilidades de donación, comodato o compra a un valor significativamente mas bajo que los del sector privado.

Como segunda alternativa se valorara un terreno privado para declararlo de utilidad pública y realizar su apropiación, sea por negociación o por expropiación, segunda opción que complicaría la ejecución del proyecto en tiempos adecuados.

- A. Búsqueda de terrenos que reúnan los requisitos establecidos en los estudios preliminares; Esta actividad la realizará directamente el Registro de la Propiedad, conjuntamente con la Dirección Administrativa del GAD Municipal y la Dirección de Planeamiento.
- B. Trámites en las Unidades de Tránsito y de Control Municipal, a fin de lograr los informes favorables para la edificación en el sector seleccionado.
- C. Trámites en Sindicatura Municipal, para los informes de viabilidad Legal.
- D. Trámites en Alcaldía, para la gestión de Apropiación.
- E. Gestión en el Concejo Cantonal para la Declaratoria de donación o comodato.
- F. Legalización.

Como plan alternativo y en función de la inviabilidad del proceso de apropiación de un sitio del inventario del GAD Municipal se procedería con:

- A. Búsqueda de terrenos que reúnan los requisitos establecidos en los estudios preliminares.-Esta actividad la realizará directamente el Registro de la Propiedad.
- B. Tabla comparativa de las opciones existentes en el mercado

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

- C. Pre selección de 3 opciones idóneas
- D. Tabla comparativa de las 3 opciones preseleccionadas
- E. Elección del terreno
- F. Trámites de las unidades de tránsito y control municipal, para la viabilidad de la edificación.
- G. Tramites de Sindicatura, para la viabilidad Legal.
- H. Preparación de la documentación para trámite de declaratoria de utilidad pública.
- I. Tramites de declaratoria de utilidad pública.
- J. Negociación del precio del sitio.
- K. Juicio de Expropiación.
- L. Legalización.

1.2.3 FASE 3 CONTRATACION DE EQUIPO CONSULTOR.

Esta fase determinaría la determinación de los parámetros para la contratación de los estudios definitivos a un equipo de profesionales.

La selección se realizaría por lista corta o selección de propuestas de consultoría evaluadas por un comité de contrataciones que determinara el equipo profesional idóneo para la adjudicación del contrato de consultoría, basándose en los siguientes parámetros:

1	Experiencia General del Consultor Principal		20
2	Experiencia Específica del Arquitecto Diseñador de Interiores		10
	EXPERIENCIA PERSONAL TECNICO:		65
3	Experiencia Específica del Ingeniero Civil en estructuras	15	
4	Experiencia Específica del Ingeniero Eléctrico o Electrónico	10	
5	Experiencia Específica del Ingeniero Civil hidrosanitario	10	
6	Experiencia Específica del Ingeniero Mecánico	10	
	Experiencia Específica del Especialista en Seguridad	10	
	Experiencia Específica del Especialista en Paisajismo	10	
7	Plan de Trabajo y metodología de trabajo.		5
TOTAL			100

Para la evolución se pedirá a profesionales principales del equipo de trabajo, presenten su interés en la participación y estimen un equipo de trabajo que se comprometa a los estudios.

No se califica tiempo de ejecución de la consultoría, para no crear parámetros de diferenciación por tiempo, sino por calidad.

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

El precio debería regularse en función de la calidad de la propuesta y quedaría a criterio del comité de contrataciones, levantar un análisis de costo beneficio para finalmente recomendar al equipo que se le adjudique, de ser necesario, se asignaría apoyo técnico en una comisión.

- A. Convocatoria a Consultores.
- B. Análisis de propuestas y estilos arquitectónicos.
- C. Selección de consultor por ternas o lista corta.

1.2.4 FASE 4 ANTEPROYECTO

Esta fase determinaría la adjudicación de un estudio profesional de consultoría, en función del estilo arquitectónico acorde a lo establecido en la fase 1 del proyecto.

- A. Análisis de las condicionantes naturales (Topografía, asoleamiento, vientos, orientación, etc.)
- B. Análisis funcional (ergonomía, organigramas y flujo gramas)
- C. ARQUITECTÓNICO
- D. Análisis formal (forma, proporción, escala, etc.)
- E. Plan Arquitectónico funcional
- F. Plan Masa
- G. Propuesta.
- H. Preparación de términos de referencia.
- I. Preparación de presupuestos.

1.2.5 FASE 5 ESTUDIO DE GESTIÓN DEL PROYECTO.

El equipo profesional deberá estar compuesto además por un profesional de análisis de proyectos para luego de determinado los precios preliminares en el ante proyecto, se elabore un análisis de la inversión que debe realizarse en función de etapas, el mismo que servirá para el análisis y gestión del financiamiento con las instituciones de crédito, para cubrir los valores adicionales a la capacidad económica propia del Registro de la Propiedad:

- A. Análisis del costo de la obra en función del anteproyecto.
- B. Análisis de la capacidad de inversión del Registro de la Propiedad por año y proyectado.
- C. Determinación del déficit de capacidad.
- D. Planificación de la ejecución por etapas para determinar la inversión por año.
- E. Valoración del financiamiento o de la ejecución de la obra en mayor tiempo por etapas.

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

1.2.6 FASE 6 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- A. Adjudicación a consultor para la preparación de los diferentes planos en los que deberá incluir el diseño de interiores en cada una de las plantas y espacios de los siguientes:
 - A.1 Planos de Plantas acotadas y amobladas
 - A.2 Planos constructivos amoblados y acotados
 - A.3 Planos de Detalles Varios
 - A.4 Elevaciones y Cortes acotados
 - A.5 Plano de Ubicación y Orientación
 - A.6 Estudio de Cubiertas e Implantación
 - A.7 Estudio de Áreas
 - A.8 Memorias y Especificaciones Técnicas
 - A.9 Análisis de precios unitarios y presupuesto referencial
 - A.10 Tiempo de Ejecución de Obra
 - A.11 NORMAS URBANÍSTICAS
 - A.12 ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO
 - A.12.1 Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas
 - A.13 DISEÑO VIAL
 - A.13.1 Estudio de tráfico requerido para la aprobación y registro de planos.
 - A.13.2 Jerarquización del Sistema Vial
 - A.13.3 Sistema Vial Urbano
 - A.13.4 Vías Locales
 - A.13.5 Vías Peatonales Cruces Peatonales Ciclo vías
 - A.13.6 Escalinatas
 - A.13.7 Rampas para Minusválidos
 - A.14 ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA EL DISEÑO DE VÍAS
 - A.14.1 Ancho de carril
 - A.14.2 Carril de estacionamiento lateral Carril de estacionamiento transversal Ancho de calzada
 - A.14.3 Parterre
 - A.14.4 Radios de acera/ calzada en intersecciones
 - A.14.5 Radios de giro
 - A.14.6 Vegetación y obstáculos laterales
 - A.14.7 Ocupación de aceras Facilidades de tránsito Pavimentos
 - A.14.8 Área de protección especial
 - A.15 EQUIPAMIENTO COMUNAL
 - A.15.1 Equipamiento de servicios Sociales y Servicios Públicos
 - A.16 REDES DE INFRAESTRUCTURA
 - A.16.1 REDES DE AGUA POTABLE
 - A.16.1.1 Dotación
 - A.16.1.2 Abastecimiento
 - A.16.1.3 Red de Distribución Periodo de Diseño Caudales de Diseño Caudal de Incendio Velocidades Presiones
 - A.16.1.4 Hidrantes Diámetro Mínimo Materiales Profundidad

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

- A.16.1.5 Conexiones Domiciliarias
- A.16.1.6 Reserva
- A.16.2 SISTEMA DE ALCANTARILLADO
 - A.16.2.1 Planificación
 - A.16.2.2 Caudal de Diseño Población de Diseño Periodo de Diseño Áreas de Aportación Velocidades
 - A.16.2.3 Coeficiente de Escorrentía
 - A.16.2.4 Pozos de revisión Conexiones Domiciliarias Tratamiento
 - A.16.2.5 Cuerpo Receptor y Descarga
- A.16.3 ENERGÍA ELÉCTRICA
 - A.16.3.1 Campo de aplicación
 - A.16.3.2 Distancia de Seguridad a líneas de 46.000 voltios Distancia de Seguridad a Líneas de 138.000 voltios Casos Especiales
 - A.16.3.3 Tipo de postería y estructuras
 - A.16.3.4 Responsabilidades
 - A.16.3.5 Redes Subterráneas
- A.16.4 REDES DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA
- A.16.5 INSTALACIONES DE GAS COMBUSTIBLE PARA EDIFICACIONES.
- A.16.6 ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO
 - A.16.6.1 Clasificación del Mobiliario
 - A.16.6.2 Criterios Indicativos de Implantación Elementos de Comunicación Elementos de Organización Elementos de Señalización Elementos de Ambientación Elementos de Servicios
 - A.16.6.3 Elementos de Salud Pública e Higiene
 - A.16.6.4 Pavimentos en Espacios de Circulación Peatonal
- A.16.7 ARBORIZACIÓN URBANA
 - A.16.7.1 Criterios Morfológicos de Manejo
 - A.16.7.2 Criterios de Manejos Técnico Ambientales
 - A.16.7.3 Criterios de Manejo Urbano, zonas viales
 - A.16.7.4 Criterios de Alternativas Propias de Vegetación Urbana
 - A.16.7.5 Especies para Arborización
- A.16.8 SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO
 - A.16.8.1 Señalización
 - A.16.8.2 Tránsito y Señalización vehicular
- A.17 NORMAS GENERALES DE DIMENSIONES DE LOCALES
 - A.17.1 ARQUITECTURA
 - A.17.1.1 Base del Dimensionamiento
 - A.17.1.2 Altura de Locales
 - A.17.1.3 Área Higiénico Sanitaria
 - A.17.2 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES
 - A.17.2.1 Áreas de Iluminación y Ventilación de Locales
 - A.17.2.2 Ventanas
 - A.17.2.3 Ventilación e Iluminación Indirecta, Ventilación por medio de ductos Patios de Iluminación y Ventilación
 - A.17.2.4 Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales
 - A.17.2.5 Cobertura y aplicación en Patios

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

- A.17.2.6 Patios de Iluminación y ventilación con formas irregulares
- A.17.2.7 Servidumbre de iluminación y ventilación Accesos a patios de iluminación y ventilación mecánica
- A.17.3 CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES
 - A.17.3.1 Corredores o pasillos
 - A.17.3.2 Galerías
 - A.17.3.3 Escaleras
 - A.17.3.4 Escaleras de seguridad
 - A.17.3.5 Rampas fijas
 - A.17.3.6 Agarraderas, bordillos y pasamanos
- A.17.4 ACCESOS Y SALIDAS
 - A.17.4.1 Dimensiones mínimas
 - A.17.4.2 Señalización Puertas Vestíbulos
- A.17.5 ASCENSORES O ELEVADORES
 - A.17.5.1 Memoria de Cálculo
 - A.17.5.2 Parada en niveles intermedios
 - A.17.5.3 Vestíbulo de Ascensores
 - A.17.5.4 Condiciones del Pozo de Ascensores
 - A.17.5.5 Sala de máquinas Condiciones de la Cabina Instalaciones Eléctricas Disposiciones Específicas Ascensores Residenciales Montacargas
 - A.17.5.6 Elevadores no usuales
 - A.17.5.7 Escaleras Mecánicas y Eléctricas
 - A.17.5.8 Protecciones
 - A.17.5.9 Mantenimiento
- A.17.6 PROTECCIÓN Y DETECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS
 - A.17.6.1 Construcciones Existentes Separación de Edificios Accesibilidad a Edificaciones Limitación de Áreas Libres Aberturas de Ataque
 - A.17.6.2 División de Sectores de Incendio
 - A.17.6.3 Muros Cortafuegos
 - A.17.6.4 Protección de Elementos Estructurales
 - A.17.6.5 Precauciones durante la ejecución de obras
 - A.17.6.6 Escapes de líquidos inflamables
 - A.17.6.7 Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles
 - A.17.6.8 Vivienda del Guardián, conserje o portero
 - A.17.6.9 Elevadores y montacargas Instalaciones Eléctricas Calentadores de Agua a gas (GLP) Instalación Centraliza de Gas (GLP) Chimeneas
 - A.17.6.10 Puertas
 - A.17.6.11 Pisos, techos y paredes
 - A.17.6.12 Rampas y Escaleras
 - A.17.6.13 Cubos de escaleras abiertos Cubos de escaleras cerrados Escaleras de Seguridad
 - A.17.6.14 Vías de evacuación
 - A.17.6.15 Salidas de escape o emergencia
 - A.17.6.16 Extintores de Incendio

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

- A.17.6.17 Sistema Hidráulico contra Incendios
- A.17.6.18 Boca de incendio equipada
- A.17.6.19 Boca de impulsión para incendio Reserva de agua para incendios Hidrantes
- A.17.6.20 Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios
- A.17.6.21 Iluminación de emergencia, Señalización de emergencia Ubicación de implementos
- A.17.6.22 Disposiciones adicionales y soluciones alternativas
- A.17.6.23 Diversidad de Usos
- A.17.6.24 Casos no previstos
- A.18 NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA - RÉGIMEN DE SUELO
- A.18.1 CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES
 - A.18.1.1 Referencias a Normas Específicas (Código Ecuatoriano de la Construcción)
 - A.18.1.2 Dentro de los Límites del GAD MUNICIPAL DE CUENCA

1.2.7 FASE 7 ESTUDIOS DE INGENIERIA:

En esta fase se generará los estudios de las múltiples especialidades de ingeniería para la construcción de un edificio de la magnitud esperada.

B. ESTRUCTURAL

- B.1 Estudio de Suelos
- B.2 Memoria de Calculo
- B.3 Plano Estructural
- B.4 Presupuesto referencial y Análisis de Precios Unitarios
- B.5 Detalles Constructivos
- B.6 Consideración especial por crecimiento de personal y libros según definición fase 1, y carga especial por Archivo.
- B.7 Memoria y Especificaciones Técnicas

C. ELÉCTRICO

Cada uno de los componentes eléctricos del proyecto deberá tener los siguientes documentos:

- C.1 Planos de diseño.- En los planos de diseño se realizara el recorrido sugerido de la canalización (Tubería y/o canaletas) con sus respectivos diámetros o dimensiones, incluyendo cajas de paso para derivaciones. (Aunque el sistema se modifique en la práctica, el recorrido sugerido permite aproximar la cantidad de materiales y costos).
- C.2 Los niveles de iluminación deben ser los recomendados por las normas internacionales.
- C.3 Las luminarias fluorescentes deberán dibujarse a escala y considerando la ubicación de las lámparas en el cielo falso.
- C.4 Identificación de cada uno de los circuitos en los planos.
- C.5 Planos Unifilares.
- C.6 Precios Unitarios desglosando los materiales, mano de obra y equipo necesarios para realizar el rubro. En los rubros que se utilice tubería,

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

deberá incluirse el costo de la pintura que identifique el sistema al que pertenece.

- C.7 Volumen de Obra con todos los rubros necesarios para concluir la obra eléctrica.
- C.8 Especificaciones Técnicas de cada uno de los rubros necesarios para concluir la obra eléctrica. Debe realizarse una especificación por rubro con la misma numeración que se indica en el volumen de obra.
Cuadros de carga de cada uno de los tableros y sub tableros eléctricos, en donde se debe incluir:
 - C.8.1 La carga instalada.
 - C.8.2 La carga demandada.
 - C.8.3 El cálculo de la caída de voltaje del alimentador.
 - C.8.4 El calibre del alimentador.
 - C.8.5 El diámetro de tubería necesario para llevar el alimentador (Si no va en canaleta)
 - C.8.6 La protección para cada uno de los circuitos del sub tableros
 - C.8.7 La protección para el alimentador al sub tableros
 - C.8.8 Buenas prácticas ambientales.- Se dará especial preferencia a los equipos que generen menor consumo energético. (Ej: Iluminación led, sensores de movimiento, temporizadores, etc.)
 - C.8.9 Domótica y control energético

D. HIDROSANITARIAS

- D.1 Planificación
- D.2 Memoria Técnica
- D.3 Elaboración de los Respectivos Planos Sanitarios
- D.4 Planos de Detalles
- D.5 Caudal de Diseño
- D.6 Población de Diseño
- D.7 Periodo de Diseño
- D.8 Áreas de Aportación
- D.9 Velocidades
- D.10 Pozos de revisión
- D.11 Tratamiento
- D.12 Cisternas
- D.13 Buenas prácticas ambientales.- Se dará especial preferencia a los aparatos sanitarios que generen menor consumo de agua potable y gasto energético.
- D.14 Entre otros

E. ESPECIALES

- E.1 Sistemas de detección y extinción contra incendios
- E.2 Sistemas de detección y extinción contra incendios con agente limpio para área de libros (reutilización de los equipos existentes en el actual edificio)
- E.3 Estudio de tráfico
- E.4 Estudio de impacto ambiental
- E.5 Análisis de paisajismo y entorno.

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

**1.2.8 FASE 8 LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DEL
CONSTRUCTOR.**

Esta fase se establece para realizar las tareas precontractuales, de selección y contratación del constructor de la obra.

- A. Levantamiento de los pliegos de contratación.
- B. Formación del equipo de contratación pública.
- C. Concurso de ofertas y su análisis
- D. Adjudicación
- E. Contratación.

1.2.9 FASE 9 CONTRATACIÓN DE FISCALIZACIÓN.

Esta fase se establece para realizar las tareas precontractuales, de selección y contratación del constructor de la obra.

- A. Levantamiento de los pliegos de contratación.
- B. Formación del equipo de contratación pública.
- C. Concurso de ofertas y su análisis
- D. Adjudicación
- E. Contratación.

1.2.10 FASE 10 EJECUCIÓN DE LOS EDIFICACIÓN.

Esta fase se establece para realizar las tareas de administración del contrato.

- A. Administración económica
- B. Administración de avances de planes.

1.3 Justificación del Proyecto

El Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, nace por Ordenanza Municipal como una Institución Adscrita a la I. Municipalidad de Cuenca con características de autonomía Administrativa, Financiera y Registral.

Los servicios que debe brindar, deben enmarcarse en la calidad, oportunidad y en el Buen Vivir de los ciudadanos que requieren de los servicios públicos; y de ello la I. Municipalidad ha encargado al Registro de la Propiedad, lo realice en función de la Visión de Cuenca Ciudad de las Ciencias, y en la historia que tiene los archivos de Registro de Propiedades, existen muchos saberes patrimonio de la cultura de Cuenca.

El concepto de Buen Vivir, también protege el medio ambiente y promueve la austeridad y el reciclaje y sería inaplicable que se utilice indiscriminadamente papel para que termine en la basura.

El Registro de la Propiedad tiene necesidad de proteger la información y crear seguridad en la continuidad del servicio que presta a la ciudadanía, por lo que

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

es necesario un establecimiento adecuado con las protecciones necesarias para el mantenimiento de los activos documentales de la Institución.

Así mismo, es necesaria la protección de la información que se va digitalizando y de las bases de datos de índices e información que se va digitando, para lo cual el centro de cómputo tendrá una adecuada infraestructura.

No es menos importante la seguridad y la salud ocupacional de los servidores, debiéndoseles dotar de espacios adecuados y con equipamiento ergonómicamente diseñado para sus labores.

1.4 Metas y objetivos

General:

Conformar un proyecto para la edificación de un local técnicamente adecuado para el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca.

Específicos:

- Levantamiento de requisitos.
- Estudio de tiempos y movimientos.
- Levantamiento funcional del local
- Estimación de espacios necesarios para la actualidad y una proyección conveniente.
- Estudio de la morfología del local.
- Estudio de factibilidad.
- Anteproyecto arquitectónico.
- Planificación arquitectónica y de ingenierías.
- Estudio económico y de financiamiento.
- Licitación para la ejecución.
- Contratación de la fiscalización

NORMATIVA.

- Plan de ordenamiento territorial del cantón cuenca.
- Ordenanzas de la Ciudad de Cuenca.
- Normas de Gestión de Medio Ambiente.
- Normas de Seguridad.
- Normas de Salud Ocupacional.

1 SUMARIO EJECUTIVO

El Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca desde su transferencia al GAD Municipal de Cuenca, ha sentido la necesidad de contar con un espacio adecuado para la atención y la protección de los bienes documentales, de las personas y de los activos institucionales, sin embargo, se ha convertido en un

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

proyecto de mediana duración con carácter plurianual, pues se ha definido el dimensionamiento, la apropiación de un cuerpo de terreno adecuado, los estudios y la edificación, asunto que debido a los periodos requeridos para cada fase, se convierte en un plan de alcance mayor a un período económico.

La constitución del proyecto nace como una hoja de ruta de actividades tendientes al logro del terreno, como un hito demarcatorio de los estudios en un cuerpo cierto, que permita valorar la inversión y realizar los estudios económicos y de financiamiento estos ya enmarcados dentro de un plan de proyecto.

Se ha definido ya un local de aproximadamente 2.000 metros cuadrados y está definido ya el sitio, lo que permite seguir con las fases de la tres en adelante.

El proyecto será tramitado en el año 2013, hasta la definición de la licitación, quedando la adjudicación y la construcción para los subsiguientes años, dependiendo del cronograma que salga de los estudios.

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

2 INTENCIÓN DEL PROYECTO

Obtener un Edificio técnicamente adecuado para el servicio del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca.

3 ALINEACIÓN AL NEGOCIO

3.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

El presente proyecto genera una inversión, para el mejoramiento de las actividades y la protección de los activos de la ciudadanía, que garanticen la legalidad de sus propiedades.

Objetivo General del Proyecto:	Edificación de un local técnicamente adecuado.
Aspecto o Iniciativa Estratégica:	Cuenca Ciudad de las Ciencias mediante la seguridad de su información y la eficiencia de sus servicios.
Plan Estratégico:	Ciudad de las Ciencias como medio de alcanzar el Buen Vivir

4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, ALCANCE Y ADMINISTRACIÓN

4.1 Alcance del proyecto

Objetivos del Cliente

Obtener seguridad en la protección de la información y en la continuidad del servicio en un local adecuado y cómodo.

Objetivos Institucionales

Cumplir con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Proteger la información almacenada en los sistemas informáticos.

Garantizar la continuidad del servicio.

Lo que NO incluye el Proyecto

Suposiciones

El proyecto será aprobado por resolución.

Una vez definidos los objetivos, no va a existir cambios en las definiciones dentro de este proyecto

Se otorgará el equipo humano y los recursos necesarios para el proyecto es decir: Patrocinador, Administrador de Producto, Administrador de

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

Proyecto, Equipo Multidisciplinario para el desarrollo de temas especializados, Gestores de calidad y pruebas, Delegado de Producción. El presupuesto requerido para el desarrollo del proyecto será gestionado para que esté disponible.

Dependencias

Que se entreguen los recursos completos y a tiempo
Que se asigne un administrador de Proyectos con experiencia por ser un proyecto de alto riesgo.

Restricciones

Aproximación de Tareas.

- 1 FASE 1 PRELIMINARES
- 2 FASE 2 ELECCIÓN DEL TERRENO
- 3 FASE 3 CONTRATACION DE EQUIPO CONSULTOR.
- 4 FASE 4 ANTEPROYECTO
- 5 FASE 5 ESTUDIO DE GESTIÓN DEL PROYECTO
- 6 FASE 6 PROYECTO ARQUITECTÓNICO
- 7 FASE 7 ESTUDIOS DE INGENIERÍA
- 8 FASE 8 LICITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN
- 9 FASE 9 FISCALIZACIÓN
- 10 FASE 10 EJECUCIÓN DE LOS EDIFICACIÓN

10.1 Modelo de Administración

El proyecto a realizarse se lo dividirán en 10 Grupos de objetivos.

10.2 Aproximación de Recursos

Para el presente proyecto se han definido algunos cargos, que ya han sido identificados, pudiendo variar estos cuando se realice el trabajo en detalle:

Para el presente proyecto se han definido algunos cargos:

Nombre	Cargo	Teléfono	E-mail
Dra. Andrea Brasales	Patrocinador del Proyecto	4091999	abrasales@regprocue.gob.ec
Dra. Andrea Brasales	Requirente del Proyecto Gerente del Producto	4091999	rmerchan@regprocue.gob.ec
Ing. Claudio Crespo	Levantamiento de perfil del proyecto	4091999	ccrespo@regprocue.gob.ec

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

- Dra. Andrea Brasales, Sponsor (Patrocinador) del proyecto, será quién viabilice su ejecución, además es cliente que solicita el proyecto, actuará como Administrador del Producto.
- Equipo Multidisciplinario del para la conformación de infraestructura y procesos.

Definición del Equipo Multidisciplinario.

Para la conformación y ejecución del proyecto es necesario definir los responsables de los siguientes temas.

A. Establecimiento de Políticas y Normativa de seguridad.

Responsables de las áreas de Infraestructura y Sistemas, Asesoría Jurídica.

B. Establecimiento de los Espacios, Maquinaria y Equipos.

Responsables de las áreas de Administración, Financiero, Informática.

C. Definición de los presupuestos necesarios para el proyecto y su financiamiento.

Responsables de las áreas de Administración, Financiero, Informática, Operaciones.



Herramientas

Área de Uso

Base de Datos

Modelado

Ofimática, Migración de Base

Herramienta

Indeterminada

Indeterminada

Microsoft Office 2010

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

de datos

Planos Plantas, espacios

Autocad

10.3 Estudio Económico y Financiamiento

Partidas presupuestarias asociadas:

7.5.01.07	Construcciones y edificaciones	1.620.464,25
-----------	--------------------------------	--------------

Los montos invertidos en este proceso, tienen un valor de retorno en el servicio prestado, pues servirían para mejorar el tiempo de ejecución de las transacciones y para dar seguridad.

10.4 Estimación del Cronograma

El cronograma inicial de trabajo, estimado para la ejecución del proyecto, el presente tiene por objeto definir las aproximaciones iniciales en tiempo, para cada fase.

Evento	Fecha Estimada [mm/aaaa]	Duración Estimada
JUICIO DE EXPROPIACIÓN		360 días
Contratación de Consultoría		30 días
Planificación		150 días
Licitación		60 días
Edificación		540 días
Cierre del Proyecto.		60 días

11 Complejidad, Riesgo y Relaciones

11.1 Complejidad

La complejidad de las diferentes fases del proyecto en esta fase de definición son estimativos aproximados, pudiendo el momento de la construcción de las DTS visualizarse complejidades en diferente escala a la percibida en este momento.

FASE	Alcance	Complejidad
1	PRELIMINARES	MEDIO
2	ELECCIÓN DEL TERRENO	ALTO
3	CONTRATACION DE EQUIPO CONSULTOR.	MEDIO
4	ANTEPROYECTO	MEDIO

PLAN GENERAL DE PROYECTO

DocId:<DAF-HIRAM-2013>

Fecha:<17/01/2013>

Estado:<Propuesto >

5	ESTUDIO DE GESTIÓN DEL PROYECTO	MEDIO
6	PROYECTO ARQUITECTÓNICO	ALTO
7	ESTUDIOS DE INGENIERÍA	ALTO
8	LICITACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN	ALTO
9	FISCALIZACIÓN	ALTO
10	EJECUCIÓN DE LOS EDIFICACIÓN	ALTO

1.1 Riesgo

Se valora en este punto como un proyecto de Alto riesgo, debido a que es un producto de transferencia complejo, de corto alcance, de bajo costo auto sustentado por la Institución.

COMPONENTE	NIVEL
Riesgo Financiero	ALTO
Riesgo Externo	ALTO
Riesgo Administrativo	ALTO
Riesgo de Misión Crítica	ALTO
Riesgo de Fracaso	MEDIO
Riesgo de Complejidad	ALTO

1.2 Proyectos Relacionados

Como estrategia se ha considerado que este proyecto no tiene dependencias con otros proyectos.

2 APROBACIÓN

Sección en la que se valida y aprueba el Plan General del Proyecto.

Dra. Andrea Brasales Jiménez

Ing. Claudio Crespo Merchán