



ARQUITECTO/ GERENTE DE DISEÑO PARA PAÍSES DEL GOLFO PÉRSICO

UN EXPERTO GERENTE DE DISEÑO GLOBAL, MULTILINGÜE, CON 40 AÑOS DE EXPERIENCIA EN MEGA PROYECTOS REVISARÁ TU CV EN UNA VIDEOCONFERENCIA EN VIVO Y TAMBIÉN TE ASESORARÁ SOBRE PREGUNTAS ESPECÍFICAS QUE PUEDAS TENER PARA AYUDARTE A CONSEGUIR UN PUESTO COMO ESTE. DURANTE 20 MINUTOS DE ENTREVISTA ASESORAMIENTO MUY ESPECIALIZADO

CONSEJOS PRÁCTICOS E IDEALES PARA QUE ENCUENTRES TRABAJO DE ESTE PUESTO EN ESTA ZONA CONCRETA SI TE INTERESA

ESTE DOCUMENTO CONTIENE INFORMACIÓN MUY RESUMIDA. EXISTE UN PDF COMPLETO DISPONIBLE BAJO PEDIDO.





ARQUITECTO/ GERENTE DE DISEÑO

(DESAROLLO INMOBILIARIO)

DESCRIPCIÓN DEL PUESTO

El/La Gerente de Diseño es un miembro clave del Equipo de Gerencia del Proyecto. Él/Ella debe ser un Arquitecto Senior por profesión. El/Ella es jefe de otros ingenieros senior, como estructural, Mecánico, (HVAC), Eléctrico, drenaje, para formar un reporte integrado de la revisión del diseño, de cada entrega del Consultor para cada etapa del diseño, y presentar estos comentarios al Consultor para corregir e incorporar en la siguiente entrega.

Este Reporte está entregado al dueño del Desarrollo (El promotor) así también al Gerente del Proyecto, que es responsable de todos los aspectos del desarrollo.

De todos los participantes en el desarrollo inmobiliario, como todo tipo de Consultores, todo tipo de contratistas, y subcontratistas, y todos otros profesionales, el Gerente del Proyecto junto con el Gerente del Diseño, representando el dueño (son contratados por él) son los más poderosos y los más autorizados para emitir órdenes de todo tipo por el beneficio de desarrollo y el dueño.

LA PARTE DERECHA DEL CEREBRO HUMANO VERSUS LA PARTE IZQUIERDA

Los estudios científicos han comprobado de que el cerebro humano tiene 2 partes, una procesa la información lógicamente, y la otra es la creativa. Una se llama el cerebro azul y la otra el cerebro rojo.

Esto explica porque diferentes personas responden al mismo asunto en maneras diferentes.

Existen pruebas psicológicas que definen la personalidad de cada persona. Esto ayuda al Design Manager saber a qué persona debe delegar que tipo de tareas, así sacar lo mejor de cada uno, y evitar conflictos.

UN DESARROLLO INMOBILIARIO A GRAN ESCALA VERSUS UN SOLO EDIFICIO

Los grandes promotores inmobiliarios pueden comprar solares de tamaños muy grandes a veces llegan a 7 millones de m² o más, y crear una visión arquitectónica de como este Mega Desarrollo debe ser, utilizando los servicios de Planeadores urbanos, arquitectos, psicólogos, economistas, financieros y otros especialistas.

Estos crearán un Plan Maestro, que incluye reglamentos de control de diseño de cada parcela, para promotores individuales que compren una o más parcelas, se guían por estos reglamentos y códigos en el desarrollo de sus edificios.

DISTRICT COOLING (enfriamiento de todo el distrito) VERSUS CHILLERS EN LA AZOTEA

En los países donde la temperatura ambiental es alta y muy alta, los promotores de Mega desarrollos, optan por el district cooling, en lugar de que cada promotor individual ponga chillers en la azotea de su edificio.

El district cooling produce agua muy fría en una planta central y la envía a través de tubos subterráneos aislados con material aislante a múltiples edificios.

ELEVADOR DE BOMBEROS VERSUS ELEVADORES DE PERSONAS

En un edificio de multinivel, los elevadores (ascensores) son obligatorios debido a las leyes de accesibilidad que obligan a los promotores inmobiliarios ofrecer accesibilidad completa a los minusválidos a todas partes de sus edificios.

Los elevadores de bomberos son obligatorios para evacuar gente con camillas de hospital en casos necesarios, y además los bomberos son los únicos que los pueden utilizar en casos de incendio, con una llave especial, porque los otros elevadores no se pueden usar en estos casos.

LOS BAÑOS PARA LOS MINUSVÁLIDOS VERSUS BAÑOS PARA RESTO DE LA GENTE

Cada edificio habitable requiere tener baños especiales para los minusválidos. Estos permiten a los minusválidos utilizar las instalaciones sin la ayuda de otra persona. Todas requieren tener un espacio libre de 120 cms diámetro adentro del cubículo, además de equipamiento especial por ejemplo el WC más bajo y más largo con barras de soporte, el lavabo más largo con la llave de agua que se puede manipular sin usar los dedos.

APARTAMENTOS (PISOS) RESIDENCIALES ESPECIALES PARA LOS MINUSVÁLIDOS

Cada promotor inmobiliario de un edificio residencial multifamiliar está obligado por las leyes del gobierno local a ofrecer un porcentaje de los apartamentos designados para inquilinos minusválidos. Estos están diseñados para la accesibilidad completa, con cocinas mas bajas, baños accesibles, armarios que permiten acercar la ropa colgada mediante un palo especial y luego devolver la barra con la ropa colgada a su posición alta. Además de pasillos con mínimo ancho libre de 120 CMS.

BIM Y REVIT VERSUS AUTOCAD

BIM (building information modelling): un proceso inteligente que controla toda la vida del edificio agregando materiales, costes, y datos a un modelo 3D compartido con otros profesionales.

Autodesk REVIT, es un software específico que utiliza BIM.

BIM ha sido obligatorio en proyectos de construcción (mayormente públicos o mega proyectos) en países como Reino Unido, Singapur, Alemania, Emiratos Árabes Unidos, Arabia Saudí entre otros.

LOS EDIFICIOS DESARROLLADOS POR Y PARA LOS PROMOTORES DE MEGA DESARROLLOS

Normalmente los promotores de mega desarrollos, seleccionan las mejores parcelas para desarrollar sus propios edificios. Sea para vender o alquilar, para su beneficio propio. Por supuesto deben ellos también cumplir y atenerse con los mismos reglamentos para los demás promotores individuales.

El design manager (DM) tiene la responsabilidad de seleccionar las firmas de consultores arquitectura / ingeniería, para invitar a un concurso de diseño. Él envía una carta de invitación (LOI) para que ellos envíen sus precalificaciones. Las firmas invitadas pueden aceptar o rechazarla (por estar muy ocupados) o por otras razones.

Las firmas que aceptan envían sus cualificaciones, el DM selecciona 3-4 finalistas (short list). Él después tiene que crear los términos del concurso de diseño, y los objetivos del dueño en este proyecto, su visión, presupuesto de construcción, tiempo de completar el desarrollo, etc.

ESPACIOS UTILIZABLES ABAJO DEL NIVEL CALLE

En un edificio alto, existen espacios que son abajo del nivel calle, y son utilizados por los empleados, como por ejemplo una cocina central en un hotel, o un taller de mantenimiento, un comedor para los empleados, áreas de cambio de uniformes, baños y vestidores, oficinas para el chef, el director de mantenimiento, etc.

El código de construcción requiere que todos estos espacios tengan luz natural y ventilación natural. Esto se puede lograr teniendo patios sumidos abajo del nivel calle, colindantes con estos espacios habitables, que permiten la luz natural y aire entrar a estos espacios.

ESCALERAS DE ESCAPE DE INCENDIOS

Sean abajo del nivel calle, o arriba, estas escaleras están diseñadas para no permitir el humo de un incendio penetrar estas escaleras, tampoco el fuego puede entrar. Por eso la gente las usa en caso de incendio u otra emergencia para escapar del edificio.

Las puertas de estas escaleras normalmente se abren en dirección del escape con una barra de empujar, y estas puertas también resisten el humo, y el fuego. El código pide que el espacio frente estas puertas este libre siempre, para poder acceder estas escaleras a toda hora.

A veces existen espacios para aparcar vehículos en los sótanos cerca de estas puertas, pero nunca en frente la puerta ni bloquearlas.

PLANTAS MECÁNICAS EN LA MITAD DE EDIFICIOS ALTOS

Los ingenieros suelen planear una planta de equipos mecánicos en la mitad de edificios altos, (cada 10-15 niveles ocupados) para obtener eficiencia en la presión del agua, la circulación del aire, y las zonas de distribución de electricidad. En edificios muy altos, estas plantas mecánicas pueden tener 2 volúmenes (doble piso), dividiendo la torre en distintas zonas de servicio.

ESPECIFICACIONES GENERALES

Las especificaciones generales, escritos por el consultor, son un documento que acompaña los planos arquitectónicos, y los documentos de construcción. Ellas definen la calidad de los materiales que se usarán en la construcción, sus estándares de comportamiento (performance), además deben conformar a las leyes y reglamentos de construcción de la región.

Existe un sistema estándar de organizar las especificaciones generales se llama MASTER FORMAT

Publicado por “Construction specification institute CSI”, que contiene 50 divisiones.

LAS MEDICIONES (BOQ)

Las mediciones que prepara el consultor, son un documento que incluye todos los materiales que se necesita para la construcción y sus cantidades, describiendo la forma de instalación brevemente.

Esta lista de componentes está relacionada con las especificaciones generales de cada material, mencionados arriba.

El BOQ debe ser estudiado por el DM en detalle, y verificar sus cantidades, y otros datos, antes de ser aprobado y enviado a los constructores competidores que preparan sus propuestas de construcción en base de esos documentos.

MUESTRA DE MATERIALES

Durante la etapa de construcción, el Contratista lleva a la oficina de la obra muestras de todos los materiales, a medida que estén listos para su instalación, como azulejos cerámicos, porcelana, accesorios de baño, de diferentes marcas y colores (todos deben cumplir con las especificaciones de rendimiento), y luego invita al gerente de diseño a seleccionar el material que será aprobado para la instalación.

VISITAS A LA OBRA Y APROBACIÓN DE MUESTRAS DE MATERIALES

Una vez que se ha completado los acabados interiores de un espacio específico (según las instrucciones del DM), se invita al DM a inspeccionar y dar la aprobación final, o si hay un área con algunos defectos, o que no cumple con las especificaciones, el DM indica al Contratista que rehaga esa área o repare el defecto.

ACABADOS INTERIORES DE COCINAS Y BAÑOS

Las áreas especialmente críticas e importantes en un desarrollo residencial son la cocina y los baños, por lo que el contratista debe tener un cuidado especial en todos los acabados, hasta la perfección. Por ejemplo, encimeras de mármol, lavabos, rincones del lavabo, etc.

VILLAS PRIVADAS PARA LOS CIUDADANOS EN LOS PAÍSES DEL GOLFO PÉRSICO

Los ciudadanos de países como Kuwait, Qatar, Emiratos Árabes Unidos, Arabia Saudita y Baréin, suelen tener un estilo de vida muy especial, debido a su riqueza (sus gobiernos han creado políticas que comparten la riqueza pública con sus ciudadanos, ofreciéndoles un terreno gratuito para recién casados, un incentivo económico por matrimonio y por hijos, servicios básicos gratuitos de por vida como electricidad, agua, gas, teléfono y otros).

Además, otras políticas incluyen que cada inversionista extranjero debe tener un socio local que posea el 51 % del negocio.

La villa privada de un ciudadano generalmente es un edificio de tres plantas, así como un garaje subterráneo para unas 4-6 vehículos de lujo. Debe haber un ascensor desde el sótano hasta todos los niveles.

Algunos hombres locales tienen más de una esposa (generalmente 2), por lo que necesitan construir 2 villas muy similares contiguas en estructura y componentes, excepto en los acabados interiores, que cada esposa selecciona según su gusto.