COUNTRY CLUB
LA PLANICIE

CUMBRA



# AGENDA:

1. PLANEAMIENTO
2. ESTIMACION COSTOS

# 1. PLANEAMIENTO

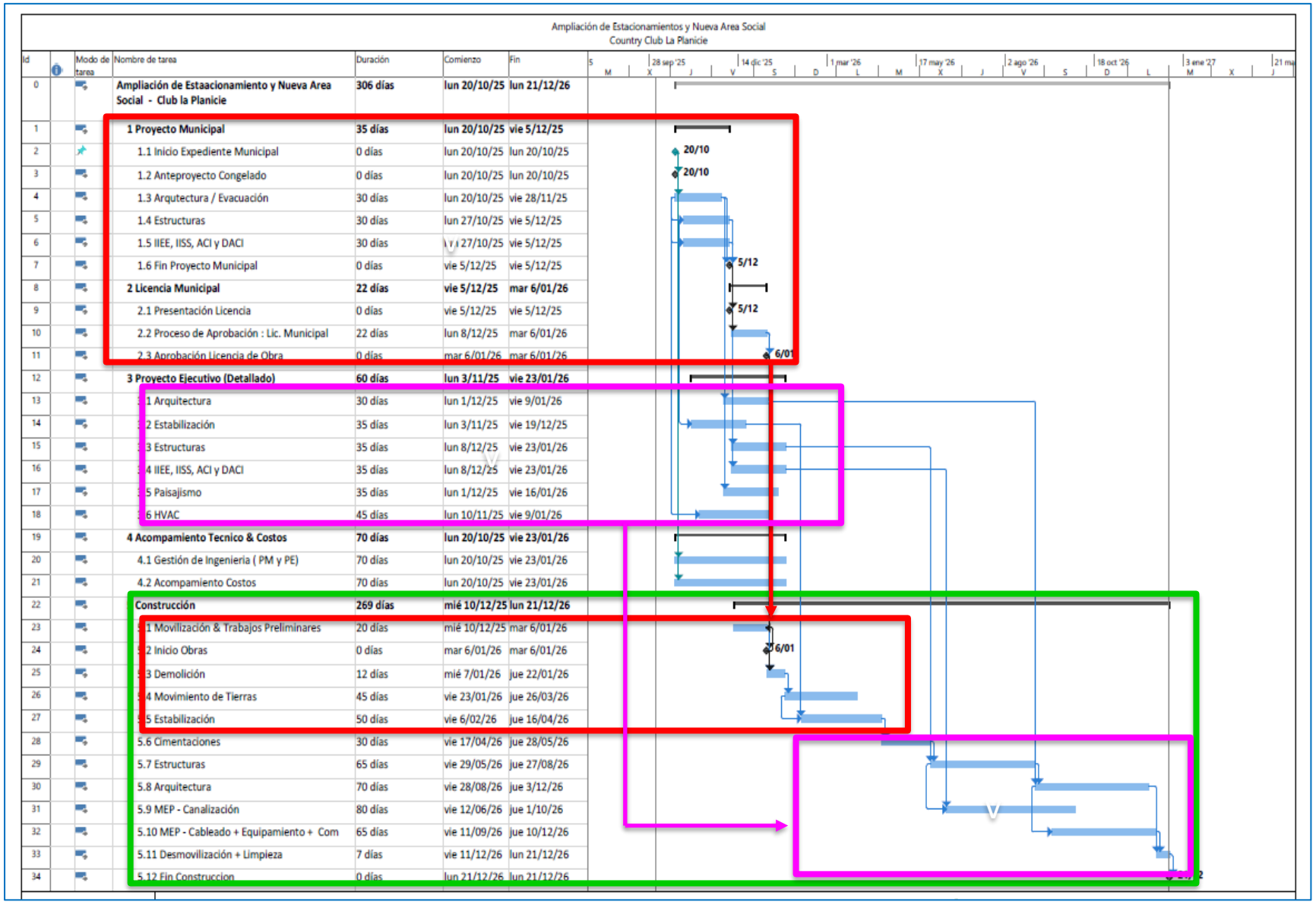
## Alcance del Proyecto

- Desarrollo de Especialidades Básicas (Licencia) compatibilizadas con Anteproyecto de Arquitectura .
- Desarrollo de Detalles Constructivos y Especialidades (No municipales)
- Acompañamiento Presupuestal (Capex)

Áreas de referencia:

- Ampliación de estacionamientos en primer y segundo sótano + mezanine.
- Nuevo edificio de Área Social (dos niveles + terrazas y azotea técnica).
- Intervenciones en circulación vehicular, accesos y área de servicio (carga y descarga).
- Áreas de soporte: cisternas, cuartos técnicos y circulación vertical.

CUMBRA


Ampliación de Estacionamientos y Nueva Area Social
Country Club La Planicie
Id
Modo de tarea
Nombre de tarea
Duración
Comienzo
Fin
0 Ampliación de Estaacionamiento y Nueva Area Social - Club la Planicie 306 días lun 20/10/25 lun 21/12/26
1 1 Proyecto Municipal 35 días lun 20/10/25 vie 5/12/25
2 1.1 Inicio Expediente Municipal 0 días lun 20/10/25 lun 20/10/25
3 1.2 Anteproyecto Congelado 0 días lun 20/10/25 lun 20/10/25
4 1.3 Arqutectura / Evacuación 30 días lun 20/10/25 vie 28/11/25
5 1.4 Estructuras 30 días lun 27/10/25 vie 5/12/25
6 1.5 IIEE, IISS, ACI y DACI 30 días lun 27/10/25 vie 5/12/25
7 1.6 Fin Proyecto Municipal 0 días vie 5/12/25 vie 5/12/25
8 2 Licencia Municipal 22 días vie 5/12/25 mar 6/01/26
9 2.1 Presentación Licencia 0 días vie 5/12/25 vie 5/12/25
10 2.2 Proceso de Aprobación : Lic. Municipal 22 días lun 8/12/25 mar 6/01/26
11 2.3 Aprobación Licencia de Obra 0 días mar 6/01/26 mar 6/01/26
12 3 Proyecto Ejecutivo (Detallado) 60 días lun 3/11/25 vie 23/01/26
13 3.1 Arquitectura 30 días lun 1/12/25 vie 9/01/26
14 3.2 Estabilización 35 días lun 3/11/25 vie 19/12/25
15 3.3 Estructuras 35 días lun 8/12/25 vie 23/01/26
16 3.4 IIEE, IISS, ACI y DACI 35 días lun 8/12/25 vie 23/01/26
17 3.5 Paisajismo 35 días lun 1/12/25 vie 16/01/26
18 3.6 HVAC 45 días lun 10/11/25 vie 9/01/26
19 4 Acompamiento Tecnico & Costos 70 días lun 20/10/25 vie 23/01/26
20 4.1 Gestión de Ingenieria ( PM y PE) 70 días lun 20/10/25 vie 23/01/26
21 4.2 Acompamiento Costos 70 días lun 20/10/25 vie 23/01/26
22 Construcción 269 días mié 10/12/25 lun 21/12/26
23 5.1 Movilización & Trabajos Preliminares 20 días mié 10/12/25 mar 6/01/26
24 5.2 Inicio Obras 0 días mar 6/01/26 mar 6/01/26
25 5.3 Demolición 12 días mié 7/01/26 jue 22/01/26
26 5.4 Movimiento de Tierras 45 días vie 23/01/26 jue 26/03/26
27 5.5 Estabilización 50 días vie 6/02/26 jue 16/04/26
28 5.6 Cimentaciones 30 días vie 17/04/26 jue 28/05/26
29 5.7 Estructuras 65 días vie 29/05/26 jue 27/08/26
30 5.8 Arquitectura 70 días vie 28/08/26 jue 3/12/26
31 5.9 MEP - Canalización 80 días vie 12/06/26 jue 1/10/26
32 5.10 MEP - Cableado + Equipamiento + Com 65 días vie 11/09/26 jue 10/12/26
33 5.11 Desmovilización + Limpieza 7 días vie 11/12/26 lun 21/12/26
34 5.12 Fin Construccion 0 días lun 21/12/26 lun 21/12/26
28 sep '25
14 dic '25
1 mar '26
17 may '26
2 ago '26
18 oct '26
3 ene '27
20/10
20/10
5/12
5/12
6/01
6/01

# Hitos Críticos

- **Hitos críticos:**
  - **Licencia Municipal (06-Ene-2026)**
  - **Inicio de obras (09-Ene-2026)**
  - **Fin Demolición (22-Ene-2026)**
  - **Cimentaciones completas (28-May-2026)**
  - **Fin Estructuras (27-Ago-2026)**
  - **Inicio Arquitectura (28-Ago-2026)**
  - **Cableado/Equipamiento (Sep–Dic-2026)**
  - **Fin de Comisionado (10-Dic-2026)**
  - **Fin de Construcción (21-Dic-2026)**

CUMBRA

# Etapa: Construcción — 269 días

(10–Dic-2025 al 21-Dic-2026)

- 5.1 Movilización & Trabajos Preliminares: 10-Dic-2025 → 06-Ene-2026
- 5.2 Inicio de Obras: 06-Ene-2026 **(hito)**
- 5.3 Demolición: 07-Ene-2026 → 22-Ene-2026
- 5.4 Movimiento de Tierras: 23-Ene-2026 → 26-Mar-2026
- 5.5 Estabilización: 06-Feb-2026 → 16-Abr-2026
- 5.6 Cimentaciones: 17-Abr-2026 → 28-May-2026
- 5.7 Estructuras: 29-May-2026 → 27-Ago-2026
- 5.8 Arquitectura: 28-Ago-2026 → 03-Dic-2026
- 5.9 Canalización: 12-Jun-2026 → 01-Oct-2026
- 5.10 Cableado + Equipamiento + Comisionado: 11-Sep-2026 → 10-Dic-2026
- 5.11 Desmovilización + Limpieza: 11-Dic-2026 → 21-Dic-2026
- 5.12 Fin Construcción: 21-Dic-2026 **(hito)**

CUMBRA

# PARAMETROS DE GESTIO EN AMPLIACION DEL CCLP

| FRENTES DE TRABAJO | LOGISTICA |
| --- | --- |
| • Mov. de Tierras y Estabilización<br>• Estructuras<br>• Arquitectura<br>• MEP<br>• Control Productividad | • Coordinación de horarios<br>• Dimensión Transporte<br>• Lotes de pedido<br>• Accesos y carga/descarga<br>• Acopio y circulación |
| **CALIDAD**<br>• Plan de Calidad desde diseño<br>• QA/QC por partidas críticas<br>• Inspecciones con checklist.<br>• Levantamiento inmediato desviaciones | **Safety & Securty**<br>• Control de accesos<br>• Personal registrado con photocheck<br>• Control de almacenes y seguridad privada<br>• Señalización, rutas de evacuación.<br>• Estándar sobre G.050 |

CUMBRA

# Riesgos & Mitigación

1. Permisos y accesos operativos para iniciar 06/01/2026 → Oportuna Gestión Municipal por CCLP y Cumbra
2. Interferencias MEP vs Arquitectura → coordinación BIM/Clash semanal + 4WLA
3. Accesos y logística (carga/descarga) → definición de ventanas de tiempo de ser requerido
4. Abastecimiento equipos MEP → compras tempranas y contratos con lead times garantizados
5. Temporada de lluvias (Niño Costero) → bombeo y contención movimiento de tierras
6. Seguridad y usuario club → cierres, señalización y gestión de tráfico interno durante obra

CUMBRA

# Cierre y Entregables

- Cierre & Entregables:
  - Pruebas, Comisionado MEP y Limpieza final
  - Manuales O&M, planos as-built y protocolos
  - Acta de fin de construcción (21/Dic/2026)
  - Actas de cierre y liberación de garantías.

CUMBRA

# 2. ESTIMACION COSTOS

- CALCULO POR RATIOS HISTORICOS

| | | Area Techada m2 | US$/M2 por tipo Edificacion | Subtotal US$ |
|---|---|---|---|---|
| estacionamiento | 57% | 4,888.00 | 550.00 | 2,688,400.0 |
| almacenes | 4% | 369.00 | 650.00 | 239,850.0 |
| ZonasTecnica y servicio | 13% | 1,154.00 | 800.00 | 923,200.0 |
| Zona social (c/ fachada y estab) | 25% | 2,162.00 | 1,133.17 | 2,449,914.2 |
| exteriores (metrado referencial) | | | 200.00 | 400,000.0 |
| **TOTALES** | **100%** | **8,573.00** | | **6,701,364.16** |

| | |
|---|---|
| **Costo Promedio US$/m2** | **781.68** |

**Incluye Costo Directo e Indirecto de Obra , Gasto Generales y Utilidad**
**No incluye Desarrollo de Ingenierias , estudios , permisos , licencias , IGV**

CUMBRA

# costos sótano

| | | | US$ |
|---|---|---|---|
| **concreto** | 0.40 | m3/m2t | 57.14 |
| **encofrado** | 1.85 | m2/m2t | 68.71 |
| **acero** | 45.00 | kg/m2t | 70.71 |
| | | | **196.57** |

| **Costo de estacionamiento (aprox)** | **$** |
|---|---|
| instalaciones provisionales | 40.00 |
| movimiento de tierras | 35.50 |
| estabilizacion | 54.00 |
| estructura | 196.57 |
| acabados | 40.00 |
| instalaciones y equipamiento | 100.00 |
| inst electricas, sanitarias, contra incendios, extraccion | |
| Costo Directo | 466.07 |
| Costos Indirectos de Obra | 40.00 |
| Fee & Overhead | 44.01 |
| | 550.08 |

CUMBRA

# costos área común

**Referencia : Centro Recreacional**
**Actualizado al presente $ 1,434 ( venta)**
**Se quitaron las complejidades y particularidades de ese proyecto**

| **Costo de Zona Social** | **$** |
|---|---|
| Obras Provisionales | 40.00 |
| Estructuras | 190.00 |
| Arquitectura y Acabados | 450.00 |
| Instalaciones Electricas | 120.00 |
| Instalaciones Sanitarias | 25.09 |
| Agua Contra Incendios | 24.61 |
| Control de Accesos y Alarma | 17.10 |
| Sistema de deteccion | 8.87 |
| Aire acondicionado y Ventilacion | 110.00 |
| Voz y Data | 15.42 |
| Instalaciones de Gas | 1.43 |
| Costo Directo | 1,002.52 |
| Costos Indirectos de Obra | 40.00 |
| Fee & Overhead | 90.65 |
| | **1,133.17** |

CUMBRA