



GUÍA ORIENTATIVA - TU LOTE

NUESTRA EMPRESA

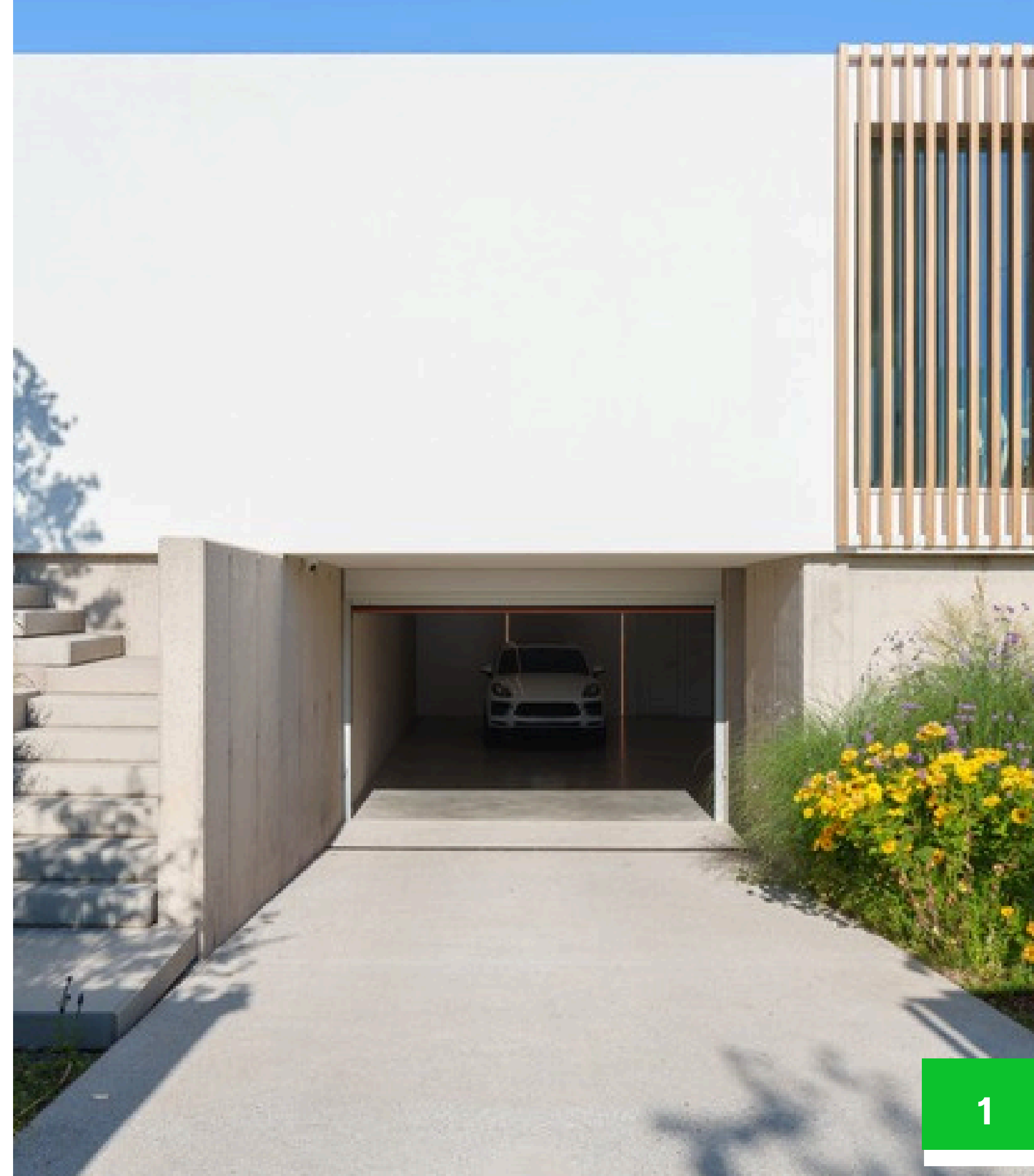
Under Construction nació como una empresa de diseño arquitectónico y servicios de construcción, especializado en proyectos de pequeña escala: remodelaciones, reformas y ampliaciones.

En 2024, dimos un paso evolutivo: nos consolidamos como una empresa constructora enfocada en obras nuevas llave en mano, especializándonos en viviendas unifamiliares, desarrollos multifamiliares y proyectos comerciales de escala media.

Nuestra misión es construir con estándares de excelencia, priorizando la calidad, la transparencia y la confianza con cada cliente.

Cada proyecto refleja nuestro compromiso:

Construimos cada casa como si fuera la nuestra.





QUE HACER DESPUES DE COMPRAR TU LOTE

Construir tu casa es uno de los proyectos más importantes de tu vida. Es una decisión que combina emoción, inversión y planificación.

Si acabás de comprar tu primer lote estás dando un paso enorme hacia tu futuro !!!

Por eso creamos esta guía integral, profesional y completa, pensada como una hoja de ruta definitiva para quienes van a construir su vivienda familiar por primera vez.





Nuestro objetivo es ayudarte a planificar tu proyecto con visión, eficiencia y seguridad, evitando errores comunes que pueden costarte tiempo y dinero.

Esta guía reúne nuestra experiencia profesional en dirección de obra, desarrollo inmobiliario y gestión de proyectos, traducida en pasos claros, consejos aplicables y herramientas prácticas.




GUÍA PRÁCTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TU VIVIENDA

ETAPA / TEMA	QUÉ HACER	RECOMENDACIONES PROFESIONALES	TIPS Y CLAVES DE VALOR
 1. Documentación y situación legal del lote	Reunir todos los documentos legales del terreno.	<ul style="list-style-type: none">- Tener título de propiedad o cesión firmada ante escribano con datos del lote.- Verificar que el emprendimiento esté aprobado o en trámite municipal y provincial.- Pedir libres de deuda de tasas y ARBA. - Confirmar factibilidad técnica de servicios (luz, agua, accesos).	<ul style="list-style-type: none">◆ No iniciar obra sin habilitación del barrio.◆ Guardar copias físicas y digitales de todo.◆ En cesiones: contemplar que la escritura puede demorar 4-6 años.
 2. Análisis del lote y entorno	Estudiar las condiciones físicas, ambientales y normativas del terreno.	<ul style="list-style-type: none">- Evaluar orientación solar, pendiente, vistas y vientos predominantes.- Revisar nivel freático y tipo de suelo (hacer estudio de suelo antes del diseño).- Chequear reglamento del barrio o código de edificación municipal.	<ul style="list-style-type: none">◆ Orientaciones norte y noreste = mejor confort térmico.◆ Hacer estudio de suelo antes de definir estructura (ahorra costos).
 3. Diseño y planificación del proyecto	Diseñar la vivienda de acuerdo con necesidades, presupuesto y estilo de vida.	<ul style="list-style-type: none">- Definir programa de necesidades (ambientes, usos, crecimiento futuro).- Diseñar pensando en funcionalidad, luz natural y ventilación cruzada.- Incluir planos completos desde el inicio (pileta, quincho, ampliaciones).- Incorporar estrategias bioclimáticas y eficiencia energética.	<ul style="list-style-type: none">◆ Planificar por etapas, pero presentar el proyecto integral.◆ Un buen diseño puede reducir el consumo energético hasta un 40 %.◆ Incluir preinstalaciones (paneles solares, agua caliente solar, domótica).
 4. Elección de profesionales y empresas	Armar el equipo técnico adecuado.	<ul style="list-style-type: none">- Contratar un arquitecto matriculado en PBA como director de obra.- Evaluar constructora local con experiencia en el municipio.- Pedir presupuestos comparativos (mínimo 3).- Exigir contratos claros con plazos, materiales y penalizaciones.	<ul style="list-style-type: none">◆ Revisar antecedentes de obras previas.◆ Asegurarse de que el arquitecto gestione los trámites municipales.◆ Un contrato bien hecho evita el 80 % de los conflictos.

GUÍA PRÁCTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TU VIVIENDA

ETAPA / TEMA	QUÉ HACER	RECOMENDACIONES PROFESIONALES	TIPS Y CLAVES DE VALOR
 5. Trámites municipales y reglamentarios	Iniciar correctamente la carpeta de obra.	<ul style="list-style-type: none">- Presentar planos aprobados ante Obras Particulares o sistema digital- Solicitar certificado de zonificación y aprobación del reglamento del barrio.- Pagar derechos de construcción.- Obtener permiso de inicio de obra.	<ul style="list-style-type: none">◆ Presentar documentación completa ahorra 30–40 % de tiempo.◆ En countries, gestionar también aprobación de la Comisión de Arquitectura.
 6. Planificación financiera y flujo de fondos	Organizar el presupuesto y flujo de dinero de la obra.	<ul style="list-style-type: none">- Dividir la obra en etapas: movimiento de suelo, estructura, cerramientos, instalaciones, terminaciones.- Estimar costo total (USD 1100–1.400/m² estándar, según calidad).- Calcular un 10–15 % de imprevistos.- Definir cronograma de pagos según avance certificado.	<ul style="list-style-type: none">◆ No comprometer más del 35–40 % de ingresos mensuales en pagos.◆ Negociar descuentos por pago anticipado de materiales grandes (cemento, hierro).◆ Mantener una planilla de control financiero semanal.
 7. Ejecución y control de obra	Coordinar el proceso constructivo y controlar calidad y tiempos.	<ul style="list-style-type: none">- Colocar cartel de obra reglamentario con datos y seguros.- Exigir ART y seguro de responsabilidad civil.- Hacer reuniones semanales con el arquitecto para revisar avance, costos y calidad.- Documentar con fotos y certificados de avance.	<ul style="list-style-type: none">◆ Obra típica (150–200 m²): 10–14 meses.◆ Mantener comunicación diaria entre propietario y profesional.◆ Implementar checklist de control en cada etapa (estructura, instalaciones, terminaciones).
 8. Eficiencia energética y sostenibilidad	Incorporar soluciones sustentables desde el diseño.	<ul style="list-style-type: none">- Analizar orientación para ganancias solares pasivas.- Usar aislaciones térmicas adecuadas (muros, techos, aberturas DVH).- Instalar paneles solares, termosolar o luminarias LED.- Recolectar agua de lluvia o implementar riego	<ul style="list-style-type: none">◆ La eficiencia energética puede reducir el gasto anual hasta 40 %.◆ Preparar preinstalaciones para futuras mejoras (solar, domótica).

GUÍA PRÁCTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TU VIVIENDA

ETAPA / TEMA	QUÉ HACER	RECOMENDACIONES PROFESIONALES	TIPS Y CLAVES DE VALOR
 9. Gestión del tiempo y logística de obra	Planificar cronograma realista y ordenado.	<ul style="list-style-type: none">- Elaborar un Gantt simple con hitos semanales.- Orden recomendado: fundaciones → estructura → techos → cerramientos → instalaciones → terminaciones.- Coordinar anticipadamente proveedores y materiales críticos.	<ul style="list-style-type: none">◆ Prever atrasos por clima o entregas: sumar 10 % de tiempo extra.◆ Contratar transporte y acopio con antelación.
 10. Control de calidad y seguimiento técnico	Garantizar estándares y evitar errores costosos.	<ul style="list-style-type: none">- Inspecciones de obra en cada etapa (estructura, instalaciones, terminaciones).- Solicitar ensayos de materiales (hormigón, suelo, aislaciones).- Documentar en informes fotográficos y actas de avance.	<ul style="list-style-type: none">◆ Revisar siempre antes de ocultar instalaciones.◆ Cada error no detectado a tiempo puede multiplicar el costo ×5.
 11. Final de obra y legalización	Cerrar el proceso técnico y legal.	<ul style="list-style-type: none">- Gestionar final de obra municipal.- Tramitar conexiones definitivas (agua, gas, electricidad).- Solicitar numeración oficial y registrar propiedad terminada.	<ul style="list-style-type: none">◆ Guardar copia de planos finales firmados.◆ Con esto, la vivienda queda lista para habitar o escriturar.
 12. Puesta a punto y mantenimiento	Preparar la vivienda para el uso a largo plazo.	<ul style="list-style-type: none">- Hacer inspección general post-obra (instalaciones, terminaciones, filtraciones).- Crear un plan de mantenimiento anual (pintura, sellados, limpieza de techos y canaletas).	<ul style="list-style-type: none">◆ Registrar todos los proveedores y garantías.◆ Programar revisiones cada 12 meses.
 13. Estrategia patrimonial y seguros	Proteger el valor del activo construido.	<ul style="list-style-type: none">- Contratar seguro de vivienda y responsabilidad civil.- Actualizar tasación e impuesto inmobiliario.- Considerar certificación energética o valuación patrimonial si se piensa vender o alquilar.	<ul style="list-style-type: none">◆ La obra terminada debe asegurarse desde el día uno.◆ Mantener documentación contable y fiscal al día.
 14. Lecciones y planificación futura	Aprovechar la experiencia para futuras etapas.	<ul style="list-style-type: none">- Registrar aprendizajes del proceso.- Evaluar qué mejorarías en próximos proyectos (tiempos, decisiones, proveedores).	<ul style="list-style-type: none">◆ Esta documentación es clave si querés construir o invertir de nuevo.

¿ ESTÁS LISTO PARA TU PRÓXIMO PROYECTO ?

PROYECTOS DE OBRA NUEVA

REFORMAS Y AMPLIACIONES

RENOVACIONES INTEGRALES



Arq. Gastón Roberts
011 15 6596 0110



Ing. Carlos Roberts
011 15 5165 9116



@underconstructionba



www.underconstruction.com.ar