



B3

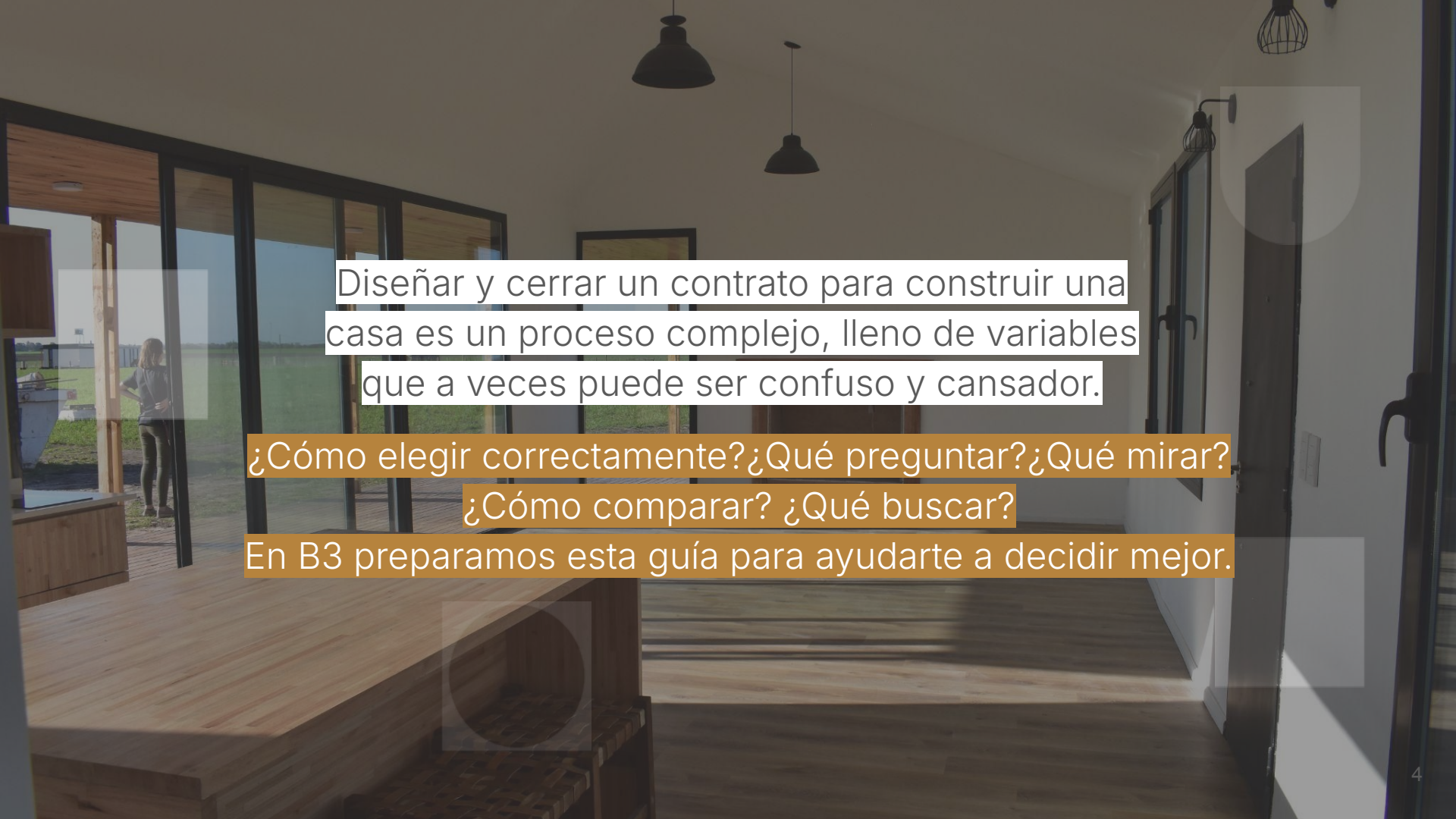
**Guía paso a paso
para planificar la
construcción**

¿Estás pensando
en hacerte una casa?

Conocé todas las
opciones y compará



B3

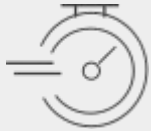
The background image shows a bright, modern interior space. On the left, there is a large wooden deck that extends from the house. A person is standing on the deck, looking out at a green field. The house has large glass windows and doors with dark frames. Inside, the floor is made of light-colored wood. There are several black pendant lights hanging from the ceiling. The overall atmosphere is clean and contemporary.

Diseñar y cerrar un contrato para construir una casa es un proceso complejo, lleno de variables que a veces puede ser confuso y cansador.

¿Cómo elegir correctamente? ¿Qué preguntar? ¿Qué mirar?
¿Cómo comparar? ¿Qué buscar?

En B3 preparamos esta guía para ayudarte a decidir mejor.

¿Qué necesito?



Necesidades propias:

¿Cuándo me quiero mudar?

¿Cuánto tiempo se demora en construir?



Necesidades del terreno:

¿Qué servicios básicos necesito tener garantizados para construir y para mudarme?

El sueño

¿Para qué?

¿Cuándo?

¿Cómo?



quiero mi casa.

El terreno

¿Qué necesito tener en cuenta antes de empezar a construir?



Energía eléctrica

¿Hay conexión a la red eléctrica local?

Si no hay y tampoco está prevista en el corto plazo, podés considerar sistemas alternativos como paneles solares.

Si optás por wood frame puede utilizarse un grupo electrógeno durante la construcción



Provisión de agua

¿Cuento con conexión a red de agua local?

Caso contrario, evaluar hacer una perforación para conseguir agua potable.

El almacenamiento de agua puede ser con tanque elevado o cisterna con bomba a presión.



Desagües

¿El terreno puede conectarse a la red cloacal?

En el caso de no contar con conexión se puede optar por un biodigestor con lecho nitrificante. Requiere contar con un espacio dentro del terreno para enterrarlo e instalarlo.

El terreno

¿Qué necesito tener en cuenta antes de empezar a construir?



Terreno

¿Tiene mucho desnivel?

¿Es susceptible a inundarse?

¿Cuánto y cómo necesito elevar mi casa?

La mejor opción es hacerlo con tosca y construir encima una platea, pero, de ser necesario, podría construirse sobre pilote.



Gas

¿Hay conexión a gas natural?

En el caso de que no exista la conexión se puede calefaccionar y cocinar con sistemas eléctrico o bien prever la instalación de una chancha de gas o garrafas.



Habilitaciones

¿Qué se puede y qué no se puede construir en el terreno?

Durante el proceso vas a tener que contratar a un profesional matriculado para que gestione el permiso de obra con la Municipalidad.

Te recomendamos que sea alguien local, ya inscripto en el municipio, dado que conoce mejor como realizar ágilmente el trámite para obtenerlo en el menor tiempo posible.

Presupuesto

Y financiamiento

¿Con qué presupuesto cuento?

¿Necesito financiamiento?

En base a tu presupuesto podés definir distintos tipos de terminaciones o sistemas constructivos.

A la hora de comparar opciones es clave que sepas bien qué incluye el contrato para poder saber cuánto va a salir todo el proyecto. Preguntá siempre si incluye:

- movimiento de suelos
- biodigestor
- muebles de cocina o baños
- calidad de la grifería y artefactos de baño
- calidad de pisos
- terminación de pintura

¿Qué presupuesto necesito para construir en wood frame?

¡Guardá una reserva!

Tené en cuenta que durante la obra pueden surgir imprevistos, o cosas que quieras hacer *"ya que estás"*.

Además, para mudarte, hay otros rubros que seguramente necesites contratar:

- jardinería
- muebles de cocina
- placares
- limpieza y mudanza
- pileta, etc



Diseño

Planificá bien los espacios de tu casa

(van algunos disparadores):

¿Qué uso le vas a dar la casa?

¿Cuántas personas van a vivir? ¿Cuántas te van a visitar?

¿Cuántos ambientes querés?

¿Para qué vas a usar cada ambiente?

¿Te gustan los espacios integrados o preferís tener distintos ambientes?

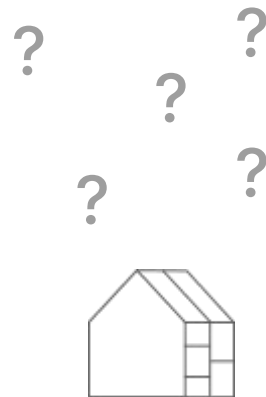
¿Querés una galería?

Pensá en la implantación de la casa en el terreno: ¿Dónde querés poner ventanales?

¿Hacia dónde querés mirar y hacia dónde no?

¿Qué orientación tiene el terreno? recordá que Norte es la más recomendable en el hemisferio sur.

¿Hacia dónde te gustaría que tu casa crezca? Pensá en posibles ampliaciones futuras antes de construir así queda previsto para cuando quieras modificar tu casa.



¿Qué estilo de casa te gusta?

Inspírate en Instagram, Pinterest, revistas de decoración pero también en casas que te gusten de amigos y familia.



Instagram



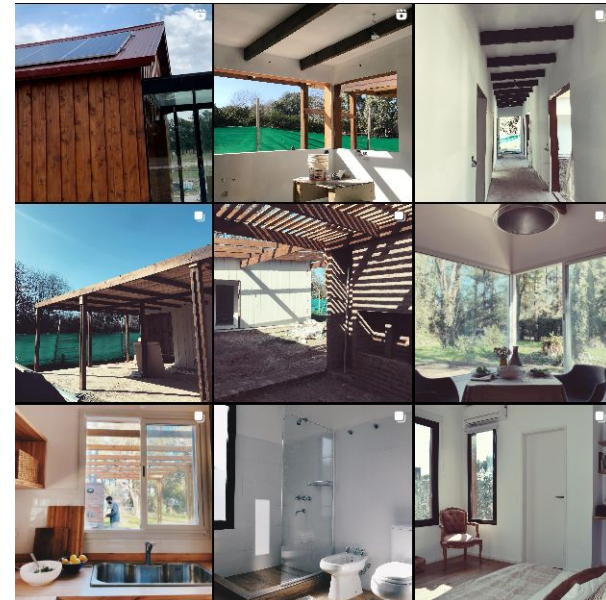
IMF INÉS MARTINEZ FERRARIO

PK Estudio PK



PITT

LACROZE DESIGN STUDIO



Contratá a un arquitecto para que diseñe tu casa:

Es importante que tenga en cuenta todo lo que querés, todo lo que te gusta y que contemple tu presupuesto.

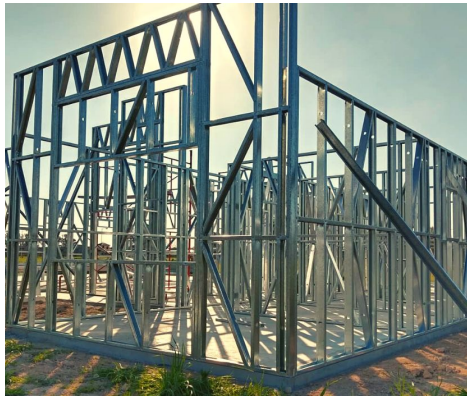
Para esto último es importante su **experiencia en gestión y administración de obras**. Alguien que no lo hace a diario, en una economía adversa como la nuestra, puede ofrecer presupuestos irreales con un desenlace inconcluso o insatisfactorio de tu vivienda



Sistemas constructivos

Conocé todas las formas de construir tu casa

Steel Frame



Wood Frame



Prefabricada



Tradicional



Conocé más sobre los diferentes sistemas.

	Steel Frame	Wood Frame	Prefabricada	Tradicional
Estructura	Acero	Madera	Componentes prefabricados	Ladrillos portantes y/o hormigón
Velocidad	+++++ Rápida por la prefabricación y montajes	+++++ Rápida por la prefabricación, montaje y liviandad de la estructura	+++++ Rápida ya que conlleva únicamente el tiempo de ensamble	+++++ Lleva más tiempo por los tiempos de fraguado y los distintos procesos de los materiales que componen este tipo de construcción
Aislamiento térmico	+++++ Nivel A o B (según la cantidad de capas de aislación)	+++++ Nivel A o B (según la cantidad de capas de aislación). La madera genera mejor aislación que el acero.	+++++ Se puede incluir de fábrica Nivel A o B, depende de la composición	+++++ Nivel D siendo ladrillo del 18 con mampostería. No cumple mínimos
Sustentabilidad	+++++ De la construcción en seco, tiene mayor huella de carbono por la producción del acero. Aprox 590 kg Co/m2	+++++ Sistema con menor huella de carbono en el mercado. Aprox 270 kg Co/m2	+++++ Tiene eficiencia de recursos por la automatización en la construcción, la huella de carbono dependerá de los materiales con que se lleve a cabo	+++++ Varía según los materiales que se usen pero tiene una alta huella de carbono por la producción de cemento y acero. Aprox 790 kg Co/m2
Durabilidad	+++++ Duradero con mantenimiento correspondiente	+++++ Duradero con mantenimiento correspondiente	+++++ Depende de la calidad de los componentes	+++++ Duradero con mantenimiento correspondiente
Resistencia al fuego	+++++ Requiere tratamiento	+++++ Menor resistencia, requiere tratamiento	+++++ Se puede incluir de fábrica	+++++ Depende de los materiales y el tratamiento
Resistencia a insectos	+++++ Resistente	+++++ Resistente con tratamiento antibicho durante la construcción	+++++ Resistente con tratamiento antibicho durante la construcción	+++++ Resistente
Peso	+++++ Ligero	+++++ Ligero	+++++ Variable	+++++ Pesado
Flexibilidad de diseño	+++++ Flexible en diseño y ampliaciones	+++++ Flexible en diseño y ampliaciones	+++++ Limitada al diseño prefabricado por el fabricante	+++++ Menos flexible que la construcción en seco
Costos	+++++ Más costoso que el wood frame	+++++ Más económico	+++++ Eficiente en tiempos de mano de obra	+++++ Variable

Modalidades de construcción

¿Qué tenés que tener en cuenta a la hora de hacer un contrato?

- ¿Está incluido el diseño o es un modelo standard?
- ¿Quién realiza el cómputo de materiales?
- ¿Quién compra los materiales y los hace llegar a la obra?
- ¿Quién dirige a quienes construyen?
- ¿Quién gestiona el día a día de la obra?
- ¿Quién paga los jornales?
- ¿Qué pasa cuando surgen adicionales en la obra?
- ¿Qué pasa cuando falta material?
- ¿Cómo se gestionan los imprevistos?
- ¿Qué garantía tiene?



Conocé las diferentes formas de organizar la construcción de tu casa

Te contamos sobre las distintas modalidades que podés encontrar en el mercado:

Tipo de Contrato	Diseño	Cómputo de materiales	Compra materiales y logística	Dirección	Rubros incluidos	Mano de obra
Hagalo ud. mismo	A cargo cliente	A cargo cliente	A cargo cliente	A cargo cliente	A cargo cliente, deberá buscar y contratar los distintos rubros	A cargo cliente deberá hacer seguimiento y pagar
Contratistas	A cargo cliente	Incluído	A cargo cliente	Incluído	Incluído	Incluído
Prefabricadas	Estándar	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído
Módulos	Personalizable, depende del tamaño del módulo	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído
Llave en mano	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído	Incluído

Hagalo ud mismo

Coordinación de rubros + materiales a cargo del cliente.

En esta opción, vos te ocupas de contratar a los distintos especialistas por separado y coordinar su trabajo (Pintor, albañil, carpintero, etc), además de gestionar la compra y logística de los materiales. Básicamente tenés el papel de Arquitecto con rol de Director de obra.

También vas a tener que ocuparte de las compras, administración, contratación y seguimiento de la obra.

Ventajas

Con mucha dedicación puede llegar a ser más económico dada la no intervención de un profesional ni constructora. Además podés hacerlo por etapas a medida que podés.

Desventajas

Este proceso puede ser mucho más complejo de lo que uno presupone. El no incluir a un profesional especializado puede llevar a un mayor costo de ejecución, un resultado estético inferior y a una calidad constructiva no recomendada.

Contratistas

Generalmente sistema de coste y costas

Vos vas comprando todos los insumos, materiales y un valor pre-establecido por Mano de Obra y Dirección.

Ventajas

Administrás tu dinero y tenés control sobre ello en cada momento. Podés hacerlo por etapas.

Desventajas

Si no tenés experiencia, probablemente pagues mas caro, consumas mucho tiempo de gestión / administración de obra y no tengas claridad respecto de cuánto vas a gastar al final de la obra. Sabes donde inicia, pero no donde termina.

Casas prefabricadas

Consiste en adquirir una vivienda pre diseñada y ejecutada parcialmente en fábrica que luego es ensamblada por partes en tu terreno.

Ventajas

Administrás tu dinero y tenés control sobre ello en cada momento. Podés hacerlo por etapas. Generalmente son más económicas y ofrecen oportunidad de financiación. Puede (o no) acortar el plazo de ejecución.

Desventajas

Poca versatilidad de diseño y personalización.
Baja calidad de terminaciones.
Generalmente se entregan sin artefactos de baño, griferías, etc.

OJO: En caso de empresas de baja prestigio, el valor por M2 puede ser inferior pero a riesgo de estafa (demora de entrega / no entrega / calidad inferior a la promesa de marca)

Módulos y containers

Modelos personalizables, límite por tamaño de módulos

Consiste en adquirir una vivienda prediseñada ejecutada 100% en fábrica y transportada por partes o completa hacia tu terreno.

Ventajas

El proceso de obra que vive el cliente es reducido. Se parece más a la compra de un producto. Decidis, pagas y esperas te llegue. Al construirse en fábrica se puede instalar en lugares alejados o donde es difícil de construir.

Desventajas

Poca versatilidad de diseño y personalización.
El valor por M2 suele ser superior al de ejecución in-situ.

Llave en mano

Presupuesto cerrado + adicionales

En este sistema se define previamente un conjunto de materiales y trabajos incluidos con detalle y definición, por un valor fijo pre-acordado.

Ventajas

No te ocupás de nada y tenés claro desde el inicio cuánto vas a gastar.

Diseño personalizado.

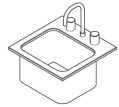
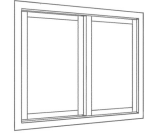
Desventajas

Requiere de mayores definiciones previo al inicio de la obra y firma del contrato. Tenés que contar con todo el presupuesto para arrancar ya que los tiempos de obra son acotados.

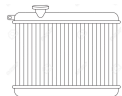
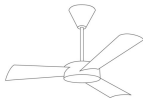
Terminaciones

Te dejamos un cuadro orientativo de distintas calidades a la hora de elegir las terminaciones acordes a tu bolsillo.

Incluido / tipo de Contrato	\$ Low cost	\$\$ Standard	\$\$\$ Premium
Aberturas	Aluminio medidas standard	Aluminio línea moderna con doble vidrio hermético, a medida	Aluminio A30 o A40 o de PVC, a medida
Griferías	Económicas	Peirano o Roca	FV o similar
Pisos	Cemento rústico laqueado	Cerámicos, Madera de eucalipto, Microcemento	PVC, Porcelanato, Cemento alisado
Puertas	Oblack Línea Practika	Oblack Línea Tekstura	Madera maciza a medida
Mesadas	Madera de euca	Granito gris o negro	Silestone o similar.
Climatización	Ventiladores de techo, salamandras	Aire Acondicionado	Losa radiante / Radiadores



SSS



Calefacción

A la hora de calefaccionar tu casa, es importante tener en cuenta tanto los metros cuadrados como la eficiencia térmica de la casa.

¿Por qué es importante pensarlo en la etapa de diseño? Porque algunas opciones deben planificarse e instalarse durante la construcción de la vivienda.

Aires acondicionados



Se instalan cajas de preinstalación y desagües para que no queden a la vista.

Salamandras y hogares



Pueden instalarse después de que la casa esté terminada

Radiadores



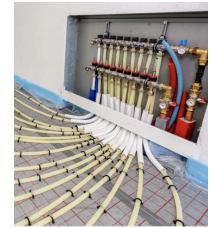
Es necesario definir la ubicación de los mismos para dejar previstos el tendido de caños de agua y la ubicación de la caldera..

Estufa a gas



Es necesario prever el tendido de caños de gas durante la obra.

Losa Radiante



Es necesario prever el tendido de los tubos calefactores en el piso, el tendido eléctrico para los termostatos y la ubicación de la caldera.

Garantías

¿Qué tipo de garantías existen? ¿Qué son los vicios ocultos?

El Constructor/la empresa constructora generalmente se compromete a brindar un plazo de garantía ante la aparición de vicios ocultos en la construcción, esto no responderá por los daños devenidos del mal uso, o por el desgaste cotidiano.

Posibles vicios ocultos:

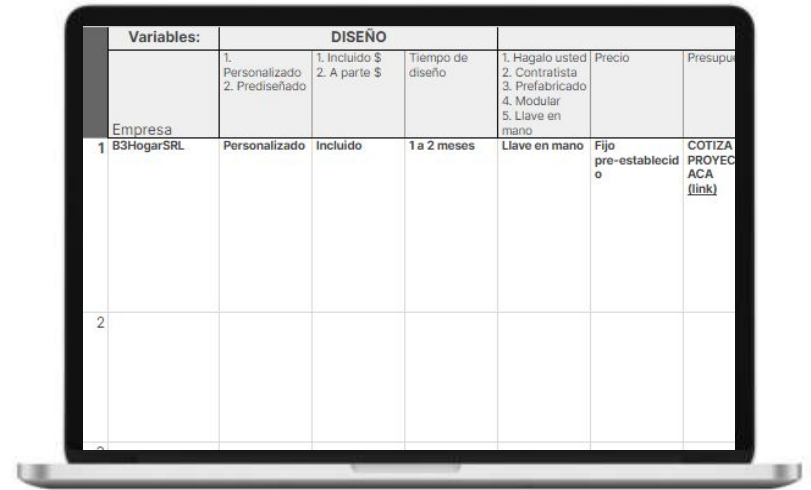
- Filtraciones internas fruto de instalaciones sanitarias (agua fría, agua caliente y desagües cloacales)
- Incorrecto desagote de sistema cloacal (Biodigestor)
- Defectos en la instalación eléctrica: enchufes y teclas sin funcionamiento o térmicas/disyuntores defectuosos.
- Defectuoso funcionamiento en aberturas exteriores de aluminio.
- No incluye rotura de vidrios ni mosquiteros fuera del plazo de ejecución de obra.
- Defectuoso accionar de aberturas interiores.
- Defectuoso accionar de mobiliario.
- Fallas en la colocación de revestimientos cerámicos / porcelanatos interiores.
- Filtraciones externas (por clima) en techos
- Filtraciones externas (por clima) en muros y aberturas exteriores de aluminio.

Compará tus opciones reales

Imprimirlo en A3 o descargarla de este [LINK](#).

Completa este cuadro con tus opciones, compará y elegí objetivamente.

Con nuestro cuadro de variables puedes comparar el diseño, el contrato y los incluidos de cada empresa constructora.



	Variables:	DISEÑO					
		1. Personalizado 2. Prediseñado	1. Incluido \$ 2. A parte \$	Tiempo de diseño	1. Hagalo usted 2. Contratista 3. Prefabricado 4. Modular 5. Llave en mano	Precio	Presupuesto
1	Empresa B3HogarSRL	Personalizado	Incluido	1 a 2 meses	Llave en mano	Fijo pre-establecido	COTIZA PROYEC ACA (link)
2							
3							



Contactanos

Ing. Eduardo Serantes
Socio Gerente

WhatsApp / Tel: +54 9 11 6277-0243
mail: edu@b3hogar.com

www.b3hogar.com
[@b3hogar](https://www.instagram.com/b3hogar)