

KEKŪ

S T U D I O

ARQUITECTURA · DISEÑO · CONSTRUCCIÓN

Tu vivienda, de la idea a la entrega

Elegís un modelo o traés tu proyecto. Definimos la documentación, el alcance y las condiciones de cada obra antes de construir, con controles y etapas verificables.

- Formas de contratar y documentación
- Materiales, terminaciones y alcance
- Presupuesto, pagos y etapas
- Controles, cambios y entrega

Esta guía describe nuestro estándar de trabajo. El alcance final, las especificaciones, los precios, los plazos, los responsables y las garantías se definen en la propuesta, la memoria, los planos y el contrato de cada obra.

Buenos Aires: +54 9 11 3668-2587

Bariloche: +54 9 294 432-1075

01 / GUÍA DEL CLIENTE

Nuestra forma de trabajar

Construimos viviendas Steel Frame con proyecto, documentación, presupuesto y ejecución por etapas. Si elegís un modelo, lo adaptamos al terreno, la orientación y tus necesidades. Si ya tenés proyecto, revisamos la documentación de tu arquitecto para cotizar y construir.

- Alcance escrito: cada propuesta indica qué está incluido y qué queda fuera.
- Proyecto antes de obra: una vivienda llave en mano también requiere planos, cálculos y permisos.
- Estructura calculada: perfiles, anclajes y fundación se dimensionan para cada vivienda.
- Etapas verificables: presupuesto, cronograma, certificaciones y registro de cambios.
- Calidad documentada: controles durante fundación, estructura, cerramientos, instalaciones y terminaciones.

El presupuesto, la memoria, los planos y el contrato particulares definen lo que se contrata.

02 / GUÍA DEL CLIENTE

Tu vivienda, paso a paso

Antes de iniciar la construcción ordenamos las decisiones que definen la vivienda.

Paso	Qué resolvemos
01 · Primera reunión	Localidad, lote, superficie, ambientes, estilo, inversión prevista y tiempos.
02 · Modelo o proyecto	Una base del catálogo, un diseño a medida o el proyecto que ya tengas.
03 · Factibilidad del lote	Dimensiones, retiros, indicadores, orientación, accesos, servicios y condición general del terreno.
04 · Anteproyecto	Implantación, distribución, fachadas y nivel de terminación.
05 · Presupuesto	Alcance, inclusiones, exclusiones, vigencia, forma de pago y plazo previsto.
06 · Proyecto ejecutivo	Planos de arquitectura, estructura, detalles e instalaciones necesarios para construir.
07 · Permisos y profesionales	Responsables y trámites que correspondan en la jurisdicción.
08 · Contrato e inicio	Alcance definitivo firmado y acta de inicio cuando se cumplen las condiciones acordadas.
09 · Construcción	Ejecución por etapas con controles y certificaciones.
10 · Entrega	Inspección final, cierre de pendientes, documentación y recepción de la vivienda.

03 / GUÍA DEL CLIENTE

Tres formas de contratarnos

Podés elegir el acompañamiento que necesita tu proyecto.

Modalidad	Cómo funciona	Para quién
Modelo + proyecto + construcción	Elegís un modelo, lo adaptamos al lote, desarrollamos la documentación y construimos.	Quien busca un proceso integral.
Proyecto propio + construcción	Cotizamos y ejecutamos sobre la documentación de tu equipo profesional, previa revisión técnica.	Quien ya tiene arquitecto o proyecto.
Proyecto a medida + construcción	Diseñamos desde cero según tus ambientes, el lote y el lenguaje arquitectónico, y luego construimos.	Quien busca una vivienda personalizada.

- Cada propuesta identifica a los profesionales intervinientes. El proyectista desarrolla la documentación; el Director de Obra representa técnicamente al propietario; la constructora ejecuta y el Representante Técnico actúa por la empresa.
- Según la jurisdicción y el proyecto pueden intervenir calculistas, instaladores matriculados y responsables de seguridad e higiene.

Si ya tenés arquitecto, puede mantener su proyecto y la Dirección de Obra. KEKŪ Studio se incorpora como constructora y coordina la ejecución con su documentación.

04 / GUÍA DEL CLIENTE

Antes de empezar a construir

Llegamos al terreno con decisiones tomadas, responsabilidades claras y documentación suficiente.

Documento o dato	Qué define
Datos del lote	Ubicación, medidas, plano o mensura disponible, fotos, niveles, accesos y servicios.
Arquitectura	Plantas, cortes, fachadas, implantación, planilla de aberturas y detalles.
Estructura	Fundación, perfiles, rigidización, anclajes, dinteles, cabriadas y verificaciones de cálculo.
Instalaciones	Electricidad, sanitaria, gas cuando corresponda y previsiones especiales.
Memoria de calidades	Materiales, espesores, marcas o gamas, terminaciones y equipamiento incluido.
Presupuesto y contrato	Precio, actualización si aplica, pagos, plazo, inclusiones y exclusiones.
Permisos	Planos, visados, derechos y autorizaciones necesarios para el inicio.

Los materiales estructurales y la fundación se definen con documentación y cálculo. La memoria comercial no reemplaza los planos ejecutivos.

05 / GUÍA DEL CLIENTE

Cómo está compuesta tu vivienda

Steel Frame es un sistema liviano en seco basado en perfiles de acero galvanizado. Estructura, rigidización, control de agua y aire, aislaciones, instalaciones y terminaciones trabajan en conjunto. Este es un esquema base de pared exterior, desde afuera hacia adentro.

Capa	Función o especificación
Terminación exterior	Revestimiento plástico, sistema EIFS u otra terminación seleccionada.
Capa base y malla	Base coat y malla de fibra de vidrio cuando corresponde al sistema exterior.
Barrera de agua y viento	Membrana hidrófuga permeable al vapor, con solapes y sellos.
Placa estructural	OSB estructural con espesor definido por proyecto y cálculo.
Estructura	Perfiles dimensionados para las cargas y la geometría de la vivienda.
Aislación	Lana de vidrio u otra solución definida según la exigencia térmica y acústica.
Control de vapor	Barrera o estrategia higrotérmica cuando el proyecto y el clima lo requieren.
Interior	Placas de yeso ST en locales secos y RH donde corresponda, masillado y pintura.

La composición y los espesores pueden variar por clima, localidad, orientación, revestimiento, exigencia térmica, resistencia al fuego y cálculo.

06 / GUÍA DEL CLIENTE

Estándar de materiales

La memoria de cada contrato define marcas, líneas, espesores y alternativas equivalentes.

Rubro	Base de especificación
Fundación	Platea u otra fundación de hormigón armado según suelo, geometría y cálculo, con anclajes previstos.
Estructura Steel Frame	Perfiles estructurales galvanizados PGC/PGU o equivalentes; espesores y separaciones según cálculo.
Rigidización	OSB estructural y/o soluciones definidas en proyecto, con fijaciones específicas.
Membranas	Barrera de agua y viento; control de vapor según análisis higrotérmico.
Aislación	Lana de vidrio o equivalente en muros y cubierta, según proyecto térmico y acústico.
Interior	Yeso de 12,5 mm como referencia: ST en ambientes secos y RH en sectores húmedos; configuraciones especiales según exigencias de fuego y acústica.
Cubierta	Chapa galvanizada o prepintada, u otra terminación definida, con aislación, babetas, zinguería y desagües.
Aberturas	Aluminio o PVC según gama contratada; vidrios y DVH según especificación.
Sanitaria	Cañerías y accesorios normalizados, llaves de corte, pruebas de estanqueidad y artefactos según gama.
Electricidad	Conductores, cañerías, tableros, protecciones y puesta a tierra conforme proyecto y reglamentación aplicable.
Terminaciones	Pisos, revestimientos, pintura, sanitarios, griferías, puertas y equipamiento según la línea contratada.

07 / GUÍA DEL CLIENTE

Esencial y Premium

Las líneas se diferencian por terminaciones, equipamiento y prestaciones. En ambas, la estructura se calcula para la vivienda y la envolvente se ejecuta según el proyecto.

Ítem	Esencial	Premium
Estructura y fundación	Según cálculo	Según cálculo
Aislación térmica y acústica	Estándar definida por proyecto	Prestación mejorada cuando se especifica
Aberturas	Línea estándar definida en propuesta	Línea superior, prestaciones y herrajes mejorados
Pisos y revestimientos	Gama seleccionada dentro del presupuesto	Formatos y colecciones superiores
Sanitarios y griferías	Gama confiable de línea	Gama superior o de diseño
Cocina y mobiliario	Configuración base según propuesta	Mayor equipamiento, herrajes y terminaciones
Iluminación y detalles	Puntos y artefactos especificados	Mayor nivel de ambientación y detalle

Antes de firmar, la memoria indica las marcas, líneas o gamas consideradas. Las sustituciones se documentan y deben mantener una prestación equivalente o superior.

08 / GUÍA DEL CLIENTE

Cómo leer tu presupuesto

El valor total reúne los rubros contratados: materiales, mano de obra, equipos, logística, coordinación y controles. El valor por m² de la web sirve como referencia comercial, no como precio contractual.

- Superficie, modelo y versión del proyecto considerados.
- Fecha, vigencia de la oferta, precio total y moneda de referencia.
- Forma de pago y mecanismo de actualización cuando se pacte.
- Plazo previsto y condiciones para empezar a computarlo.
- Memoria de calidades e inclusiones.
- Exclusiones, adicionales posibles y gastos a cargo del cliente.

Los servicios profesionales, visados, derechos, estudios y trámites pueden estar incluidos o cotizados por separado. La propuesta debe indicarlo expresamente.

09 / GUÍA DEL CLIENTE

Incluido, a definir y opcional

El alcance se acuerda por escrito. La estimación de la calculadora se obtiene multiplicando la superficie por el valor de referencia de la zona y la línea. No incluye el terreno ni fundaciones especiales; requiere definir el resto del alcance con el proyecto y el lote.

Clasificación	Qué contempla
Habitualmente incluido	Materiales y mano de obra de los rubros descriptos en la memoria, coordinación, controles, limpieza de entrega y documentación final acordada.
Se define en cada propuesta	Proyecto, Dirección de Obra, Representación Técnica, cálculo, estudio de suelo, permisos, derechos, conexiones a redes y seguros específicos.
Opcionales	Galerías, decks, pérgolas, muebles a medida, parqueizado, cerco, pileta, climatización, domótica, paneles solares y artefactos premium.
No se presume incluido	Trabajos no escritos, cambios posteriores, saneamientos extraordinarios, hallazgos de suelo no informados, medianeras ajenas y tasas de terceros no detalladas.

Si algo es importante para vos, pedí que figure expresamente en la memoria o el presupuesto. El precio final depende del proyecto, superficie, complejidad, terminaciones, localidad, suelo y alcance.

10 / GUÍA DEL CLIENTE

Pagos, avances y certificados

La forma de pago se acuerda para cada obra y se vincula a hitos verificables. No hay un porcentaje único aplicable a todos los proyectos.

Hito	Cómo funciona
Reserva o contratación	Confirma el alcance y permite iniciar documentación, compras o programación según contrato.
Anticipo de obra	Movilización, acopio inicial y primeros rubros cuando así se pacta.
Certificados por avance	Al completar etapas o porcentajes acordados de fundación, estructura, cerramientos, instalaciones o terminaciones.
Adicionales	Se documentan alcance, precio y efecto en el plazo antes de ejecutar, salvo urgencias de seguridad.
Saldo de entrega	Se cancela según las condiciones de recepción establecidas en el contrato.

Cada certificado debe relacionarse con una etapa de obra. Cronograma, forma de pago y posibles ajustes se acuerdan antes de comenzar.

11 / GUÍA DEL CLIENTE

Etapas de construcción y plazos

Estas etapas describen los trabajos. Los hitos de cobro se acuerdan por separado en el contrato.

Etapas	Trabajos principales
01 · Preparación y replanteo	Implantación, niveles, accesos, obrador y trazado.
02 · Fundación	Movimiento de suelo previsto, instalaciones bajo piso, armaduras, hormigón y anclajes.
03 · Estructura	Paneles, montantes, soleras, dinteles, cabriadas o entrepisos, rigidización y verificaciones.
04 · Cubierta y cierre exterior	Techo, OSB, membranas, aberturas y condiciones de estanqueidad.
05 · Instalaciones	Sanitaria, electricidad, gas cuando corresponda y previsiones especiales, con pruebas antes de cerrar.
06 · Aislaciones y placas	Aislantes, barreras definidas, yeso interior y terminaciones de juntas.
07 · Revestimientos y terminaciones	Pisos, pintura, sanitarios, griferías, carpinterías interiores y equipamiento.
08 · Puesta a punto y entrega	Pruebas, limpieza, pendientes, correcciones y recepción.

El plazo contractual comienza al cumplirse las condiciones de inicio. Clima extremo, cambios del cliente, permisos o faltantes ajenos a la empresa pueden afectar la programación según lo previsto en el contrato. El plazo real se define con el proyecto, el lote, la localidad y las terminaciones.

12 / GUÍA DEL CLIENTE

Qué controlamos antes de cerrar

Parte de la obra queda oculta al cerrar los muros. Por eso revisamos y registramos antes de tapar.

Control	Qué revisamos
Fundación	Niveles, dimensiones, armaduras, pases, hormigón y posición de anclajes.
Estructura	Perfiles, aplome, escuadra, fijaciones, rigidización, dinteles y refuerzos.
Envolverte	Continuidad de OSB, membranas, solapes, sellos, encuentros y zinguerías.
Instalaciones	Trazado, protecciones, pruebas y registro fotográfico antes del cierre.
Aislaciones	Continuidad, espesor, ausencia de huecos y estrategia de vapor prevista.
Terminaciones	Planeidad, juntas, sellados, pintura, funcionamiento de aberturas y artefactos.
Entrega	Pruebas funcionales y lista final de observaciones.

Definimos un canal principal de comunicación. Las decisiones que cambian alcance, costo o plazo se formalizan por escrito para que todo el equipo trabaje con la misma versión.

13 / GUÍA DEL CLIENTE

Cambios durante la obra

Un cambio puede afectar estructura, instalaciones, compras y tiempos. Lo evaluamos antes de ejecutarlo.

Paso	Acción
Pedido	Nos contás el cambio y su objetivo.
Revisión técnica	Analizamos viabilidad e impacto en planos, estructura, instalaciones y materiales.
Cotización	Informamos costo adicional o ahorro, y eventual modificación del plazo.
Aprobación	Se documenta por orden de cambio o por el medio acordado en el contrato.
Ejecución	El equipo recibe la versión actualizada antes de realizar el trabajo.

Modificar una abertura antes de fabricar la estructura es distinto a hacerlo con los paneles cerrados. Definir temprano reduce el impacto.

14 / GUÍA DEL CLIENTE

Entrega, garantía y mantenimiento

Cerramos la obra con una revisión conjunta y la información necesaria para usar y mantener la vivienda.

- Planos finales y documentación acordada.
- Memoria de materiales y terminaciones efectivamente instaladas.
- Garantías de fabricantes y equipos, cuando correspondan.
- Manual básico de mantenimiento y recomendaciones de uso.
- Contactos o servicios técnicos relevantes.
- Acta de recepción y estado de pendientes, si los hubiera.

El mantenimiento preventivo incluye revisar sellados, cubierta y zinguerías; limpiar desagües; atender filtraciones; mantener instalaciones y localizar perfiles y cañerías antes de perforar muros.

Las garantías, los plazos, las exclusiones y el procedimiento de reclamo se detallan en el contrato y en la documentación de entrega. La vida útil del sistema no equivale a un plazo de garantía.

15 / GUÍA DEL CLIENTE

Dudas antes de empezar

Pregunta	Respuesta
¿Una casa Steel Frame necesita planos?	Sí. Incluso un modelo debe adaptarse al lote, verificarse con la normativa y documentarse para construir y tramitar lo que corresponda.
¿Puedo traer mi arquitecto?	Sí. Podemos actuar como constructora y coordinarnos con el Director de Obra que designes.
¿El precio por m ² es definitivo?	Es una referencia comercial. El precio contractual surge del proyecto, superficie, complejidad, terminaciones, localidad, suelo y alcance escrito.
¿Puedo cambiar materiales?	Sí, previa revisión y documentación del impacto en costo, prestación y plazo, antes de comprar o ejecutar.
¿Puedo ampliar en el futuro?	Puede preverse desde el proyecto para compatibilizar estructura, cubierta, instalaciones e implantación.
¿Es una vivienda permanente?	El sistema puede usarse para vivienda permanente. Su desempeño depende del proyecto, cálculo, envolvente, aislaciones y ejecución.
¿Cuándo se define el plazo real?	En la propuesta contractual, una vez conocidos el proyecto, el lote, la localidad y el alcance de terminaciones.

16 / GUÍA DEL CLIENTE

Qué enviarnos para empezar

Con la información que tengas podemos orientarte sobre adaptar un modelo, diseñar a medida o cotizar un proyecto existente.

Dato	Qué enviarnos
Ubicación	Localidad, barrio y datos de parcela si están disponibles.
Medidas y documentación	Plano, mensura o croquis con dimensiones. Si hacen falta otros antecedentes, los pedimos en la revisión.
Ambientes	Dormitorios, baños, cochera, galería, escritorio y espacios especiales.
Superficie	Rango aproximado de metros cubiertos y semicubiertos.
Terminaciones	Esencial, Premium o referencias de materiales y estilo.
Inversión y plazo	Rango de inversión y fechas ideales de inicio y entrega.
Referencias	Fotos, enlaces, renders o ejemplos de la vivienda que imaginás.

No necesitás tener todo resuelto para la primera consulta. Te indicamos qué documentación falta y cuál es el próximo paso.