



**DXARQ**  
ARQUITECTOS

# NUESTRO METODO DE TRABAJO

REVISIÓN  
NOVIEMBRE 2020

Resumen de manual de procedimientos internos



Este manual tiene como principal objetivo dar a conocer cómo son los procesos y secuencias de trabajo internos del estudio desde los primeros bocetos de ideas hasta la entrega de una documentación técnica completa.

Nuestro método de trabajo busca alcanzar la máxima calidad en los proyectos, que generen altos resultados posibilitando a nuestros clientes vivir una experiencia positiva en el proceso.

Al mismo tiempo, es importante entender que, para lograr estos objetivos, no hay que perder de vista los siguientes aspectos:

**-Proceso de mejora continua:**

Como DXARQ se caracteriza por realizar una revisión permanente del proceso de trabajo, en donde se perfeccionan continuamente las acciones, interacciones, planillas y disposiciones; nada de lo especificado en el manual es estático. Todo es dinámico.

**-A medida:**

Uno de nuestros principales atributos es la realización de proyectos a medida (Taylor made), por lo que consideramos que cada uno de ellos es único y el proceso de trabajo descrito en este manual, será adaptado para cumplir con los requerimientos específicos de cada proyecto.

**-Eficientizar la gestión:**

Una gestión eficiente es aquella que hace más con menos recursos. Ubicarse en un proceso de mejora continua, y sistematizar los procesos repetitivos permite minimizar los recursos empleados para las tareas repetitivas, y libera energías para la innovación, el desarrollo de nuevas ideas y avanzar en proyectos de mayor valor Arquitectónico.

Ser eficientes mejora la distribución de los recursos y por consiguiente las posibilidades de crecimiento de todos.

**-Compartir la información:**

Analizar los procesos que se describirán a continuación, ponerlos en crisis, someterlos a estrés evaluar cuáles son las potencialidades y debilidades de cada uno, entender cómo, para que y por qué, compartir esa información y proponer planes y acciones de mejora, desde lo más pequeño hasta el cambio más radical, es un objetivo en sí mismo.

**-Mantener estándar de calidad: (certificación de norma):**

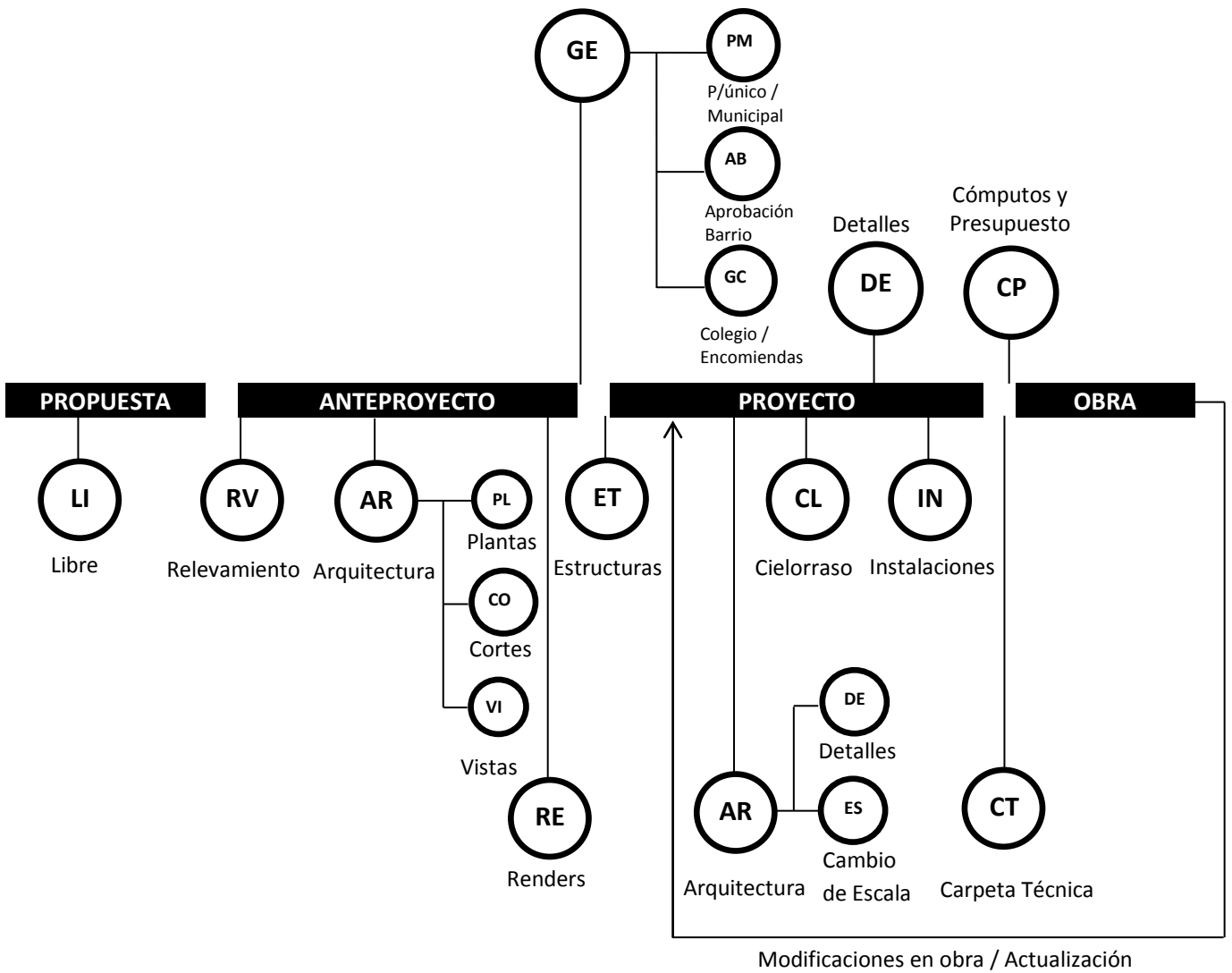
Ser consecuentes, establecer la metodología como hábito, cumplir con los puntos objetivos anteriores es mantener un estándar de calidad.

Entender que los procesos y sistemas que se describen a continuación fueron pensados siempre con el objetivo de mejorar la calidad de nuestros productos y servicios.

Cumplir con los objetivos, seguir adecuadamente los procesos diseñados en este manual es mantener un estándar de calidad.



**EL PROCESO**



## LA PROPUESTA

### **-OBJETIVO:**

Presentar las ideas desde un punto de partida según lo conversado con el cliente, para mostrar una primera aproximación de lo que será el proyecto.

### **-PRESENTACIÓN:**

Las presentaciones serán libres. Se representarán las ideas de la manera más conveniente según sea el caso. El objeto de la presentación será el que determine escala, forma de representación, y disposiciones en la o las láminas.

### **-FORMATO DE LA ENTREGA:**

Se realizan dos copias impresas de la entrega, una se entrega al cliente y otra para realizar la presentación.

## EL ANTEPROYECTO

### **-OBJETIVO:**

Documentar las ideas de diseño generales mediante los sistemas clásicos de representación. Definir el denominado "Paquete de Arquitectura", compuesto por plantas, cortes, y vistas con el mayor grado de detalle posible.

Dar paso a asesores y profesionales externos intervinientes en el proceso.

### **-PROCEDIMIENTO:**

El primer paso para comenzar el desarrollo del anteproyecto es la realización del relevamiento del predio en donde se va a desarrollar la propuesta.

El objetivo del relevamiento es obtener toda la información de interés para el proyecto y realizar de manera detallada la medición exacta de la propiedad a intervenir, incluyendo locales, muros, aberturas, niveles y todo elemento que se considere relevante o de interés para la propuesta que se desarrollará.

Para ello, se consideran tres opciones genéricas:

- 1-Reformas o ampliaciones CON PLANOS**
- 2-Reformas o ampliaciones SIN PLANOS**
- 3-Terrenos en barrios cerrados o Tejido urbano**



---

En todos los casos se respaldará todo el relevamiento con fotografías generales y de detalle que documenten lo aplicado en los planos.

El plano de relevamiento formará parte integrante de la carpeta técnica y además se utilizará como plantilla para el desarrollo del proyecto de Arquitectura.

**-DESARROLLO DE IDEAS:**

Una vez que se tiene bien determinado el relevamiento e identificados todos los elementos de relevancia para el desarrollo de la propuesta, se da comienzo a la etapa de diseño.

La misma es libre, valiéndose de todas las herramientas que se consideren necesarias para llevar adelante la propuesta.

Se desarrollará la propuesta en tres dimensiones, documentando las ideas tanto sea en planta para especificar la idea de partido, como así también en vistas o esquemas volumétricos que permitan entender el desarrollo de la idea en tres dimensiones.

**-FORMATO DE PRESENTACIÓN:**

La presentación del “Paquete de Arquitectura” será a partir de módulos de hoja tamaño A4, utilizándose la cantidad de módulos necesarios de acuerdo a la escala del proyecto

**-COMUNICACIONES/NOTAS/ESCRITOS:**

Para las reuniones presenciales se elaborarán minutas según manual de marca **DXARQ**. La misma se enviará a todos los participantes del grupo en formato PDF.

Al margen de las reuniones presenciales, se establecerán como vías de comunicaciones principales el correo electrónico y el sistema de mensajería whatsapp.

Las comunicaciones vía whatsapp se desarrollarán mediante la creación de un grupo en donde participarán todos los referentes del proyecto, el comitente y, en caso de que corresponda, el constructor. Toda la información que se envíe por ese grupo será tomada como parte del proceso.

**-APROBACIÓN ANTEPROYECTO:**

El proceso de aprobación de anteproyecto se hará en todos los casos de manera consensuada con el comitente.

Se realizará una entrega de todo el paquete de Arquitectura impreso en papel, a modo de entrega parcial. Al mismo tiempo se generará una entrega digital, en formato PDF, la cual será enviada al comitente por medio del grupo de whatsapp o correo electrónico.

El acuse de recibo por cualquiera de los dos medios, más la entrega física en papel ofician como recibo suficiente de la entrega y dan lugar a los pasos siguientes.



---

#### **-ESTRUCTURA:**

Una vez finalizado y completamente **aprobado el anteproyecto**, se enviará al calculista la información correspondiente. Él realiza los cálculos y diagramas pertinentes, entregando finalmente una carpeta con toda la documentación necesaria para la materialización de la obra y un archivo .DWG con el dibujo de la misma.

Periódicamente, se realizarán en el estudio verificaciones superponiendo la información enviada por el calculista con el anteproyecto, en planta, cortes y vistas y verificando especialmente que no haya interferencias entre esta y el diseño arquitectónico y verificando, además, que la estructura respete la estética del diseño.

Toda esta documentación formará parte de la carpeta técnica entregada al final del proyecto.

A los planos entregados por el calculista, se le agregaran los pases correspondientes a las instalaciones y ventilaciones.

#### **-RENDERS:**

Los renders se realizarán una vez que el anteproyecto se encuentra aprobado por el cliente. La especificación de los mismos cumplirá con lo detallado en los planos descriptos precedentemente.

#### **-PLANO MUNICIPAL/PLANO ÚNICO:**

Una vez que se encuentra terminado y aprobado el anteproyecto, se realizará el **plano municipal** o **plano único** según corresponda a la jurisdicción de la obra, cumpliendo con la normativa exigida por el municipio correspondiente.

Se plotarán la cantidad de copias que sean necesarias para las aprobaciones requeridas: Colegio de Arquitectos, Barrio privado y/o Municipio.

### **1 -Proceso Municipal para Provincia de Buenos Aires**

Se solicitará al cliente la información necesaria para iniciar el trámite en el municipio pertinente, entre la que se destaca:

- Escritura del inmueble
- Copia de DNI
- Impuesto Municipal
- Plano visado por el Barrio si corresponde.

Con esta información de acuerdo al municipio se comprará la correspondiente carpeta de presentación de trámite municipal y se ingresará en la oficina de Catastro.



Luego de que esta verifica y aprueba la documentación, la carpeta se entrega en la Dirección de Obras particulares. En esta oficina se entregará también el **visado del Colegio de Arquitectos**, el cual consta de contrato, planilla de desarrollo y planos.

Obras particulares corrobora toda la información y realiza la correspondiente liquidación de Derechos de Construcción y entrega el Cartel de Obra.

## **2 -Proceso municipal para C.A.B.A.**

Para el inicio de un nuevo trámite se presenta un Plano Único vía T.A.D. (trámite a distancia), posibilitando hacer un seguimiento del trámite durante todo su circuito y realizar correcciones o subsanaciones si fueran necesarias, además de realizar las encomiendas necesarias por el profesional interviniente.

El profesional realiza la liquidación de Derechos de Construcción a través del programa de Autogestión. Carga el resto de la documentación vía TAD y solicita el permiso de obra correspondiente.

Una vez registrado el permiso de obra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entrega el cartel de obra digital, comenzando con el proceso on line el director de obra para el comienzo de la misma.

## **EL PROYECTO**

### **-OBJETIVO:**

Desarrollar la carpeta técnica que incluirá todos los planos, documentos y planillas descriptos en la nota de honorarios.

### **-PROCEDIMIENTO:**

El procedimiento está enfocado en el desarrollo final de los conceptos y Arquitectura representados en el Anteproyecto, en la siguiente secuencia:

- 1-Cambio de escala de plantas, cortes y vistas a 1:50
- 2-Desarrollo de detalles de Arquitectura interiores/exteriores/ locales sanitarios.
- 3-Desarrollo de instalaciones primarias [eléctricas y sanitarias].
- 4-Desarrollo de planos complementarios [cielorrasos, iluminación, pérgolas, montajes, herrerías, etc].
- 5-Realización de planilla de carpinterías.
- 6-Realización de planillas varias [vidrios y espejos, mesadas, herrería, etc.].

**Se realizarán reuniones internas en el estudio, se evaluarán las correcciones de planos, notas, esquemas u otro elemento de interés para el proyecto.**



## **-PRESENTACIÓN:**

La carpeta técnica se entrega completa en formato impreso y además, se envía una versión impresa en formato PDF al comitente por los medios electrónicos descriptos anteriormente.

## **CONTROL Y GESTIÓN DE OBRAS**

El control y principalmente la gestión de las obras es una tarea profesional preponderante para nuestro estudio, por lo tanto, hemos trazado objetivos y establecido una metodología clara y simple.

### **-OBJETIVO:**

Profesionalizar la gestión. Una gestión profesional genera resultados sanos, mejora la performance individual y colectiva y eso trae aparejado, no solo resultados económicos tanto para el cliente, sino que principalmente genera la satisfacción de poder cumplir con lo propuesto.

Profesionalizar la gestión no es algo que ocurra de la noche a la mañana, sino que es el resultado de años de experiencia y de haber transitado un camino en donde no podemos dejar de tener en cuenta los siguientes aspectos:

#### **-Tomar el control:**

Significa estar un paso delante de los hechos. Ser proactivo y no solo reactivo.

Tomar el control es la llave fundamental para garantizar resultados. Si Nosotros vamos a donde queremos, y por el camino que elegimos, podemos, como si fuésemos un gps, calcular la distancia y el tiempo que nos va a llevar realizar ese recorrido.

Para el caso de una obra, tomar el control nos permitirá establecer de antemano un plazo de obra, un costo y un flujo de fondos que se va a aproximar mucho a la realidad.

En obras de construcción es difícil tomar el control por la gran cantidad de energía que eso conlleva y por la cantidad de participantes o "inputs" que se producen en el día a día, pero justamente esa dinámica es la que nos indica que tomar el control es lo primero que hay que hacer.

Tomar el control es clave porque es la llave para predecir lo que va a ocurrir, pudiendo anticiparse a lo que puede venir. Medir riesgos, y tomar acciones de contención.

#### **-Anticiparse:**

La anticipación es lo que nos distingue de todo el universo de integrantes de una obra en construcción. Los clientes esperan eso de Nosotros, que no haya sobresaltos ni cosas que no hayan estado previstas de antemano, por eso es que transitamos todo el proceso de proyecto con todos los procesos que hemos descripto anteriormente.

Anticiparse es el anti "vamos viendo".

Anticiparse es además, una condición necesaria para liderar, y ese liderazgo es el que nos permitirá tomar el control. Todo está conectado de manera circular.

La anticipación produce resultados que inciden en todo el universo de una obra: gremios, proveedores y clientes, reforzando el liderazgo y aumentando la toma de control.

Cuando un gremio dentro de una obra lleva adelante una tarea, mayormente actúa de





manera reactiva. Hace lo que tiene que hacer, y al día siguiente “se verá como se sigue”.

Cuando un líder que tiene el control, se anticipa a los hechos genera además confianza. Esa confianza genera fidelidad, compromiso con la tarea y un aumento dramático del rendimiento. Nuevamente, todo está conectado de manera circular.

**-Ser eficiente:**

Por definición, **eficiencia** es la capacidad de lograr un resultado con el mínimo de recursos posibles o en el menor tiempo posible.

En mercados sumamente competitivos, y principalmente en épocas en donde los recursos escasean, entender el concepto de eficiencia es la clave para poder sostener en el tiempo la toma de control y la anticipación.

**-Mejorar la experiencia del cliente:**

Sabemos que clientes felices generan recomendaciones y apuntalan de manera exponencial la trayectoria de nuestro estudio.

Desde hace mucho tiempo Nuestra profesión viene signada por la improvisación, los resultados mediocres, la ineficiencia y la falta de planificación.

Para mejorar la experiencia con los clientes es fundamental la comunicación plena y directa con ellos, ser transparentes, explicarles lo que va a pasar y por qué motivo. Contener, estar siempre a disposición y tener un máximo de flexibilidad en los pedidos de estos siempre que las circunstancias lo permitan.

**-Compartir la información con el resto del equipo:**

Analizar los procesos que se describirán a continuación, ponerlos en crisis y evaluar cuáles son las potencialidades y debilidades de cada uno, entender cómo, para que y por qué, compartir esa información y proponer planes y acciones de mejora, desde lo más pequeño hasta el cambio más radical, es un objetivo en sí mismo.

Puntualmente en este caso, este objetivo compartido, se nutre además de la sinergia que se genera entre la realidad de la obra y la que ocurre en el estudio.

Entender que todos dependemos de todos para formar un #equipoderoso, nutrirse de las relaciones e interacciones entre dos realidades tan diferentes como la vida en el estudio versus la de la obra, es una experiencia desafiante y sumamente motivadora.

*El término “**Sinergia**” viene del griego que significa cooperación y quiere decir literalmente trabajando en conjunto. Hoy se refiere al fenómeno en el cual el efecto de la influencia o trabajo de dos o más agentes al actuar en conjunto es mayor al esperado.*



## LA METODOLOGIA

Todas las ideas y objetivos que nos proponemos en el punto anterior, se transforman solo en expresiones de deseo si no contamos con un método para hacer las cosas. Ese método, no se obtiene solamente del conocimiento, también se obtiene de la experiencia.

La expresión: “se hace camino al andar” tiene que ver con eso. La mezcla perfecta entre el conocimiento y la experiencia es lo que nos tiene que dar como resultado una metodología “a medida” que este siempre basada en el cumplimiento de los objetivos que nos hemos trazado.

La metodología tiene muchos aspectos diferentes, pero para el desarrollo de las obras, la propuesta metodológica, se basa en la planificación estratégica.

La planificación estratégica, no es más que la elaboración, desarrollo y puesta en marcha de este manual de procedimientos con la intención de alcanzar los objetivos planteados.

Esta planificación deberá entenderse como de largo plazo, mediano plazo y corto plazo.

### **-Planificación a largo plazo [macro]:**

Contamos con el proyecto, las ideas, el desarrollo de detalles todo en perfecto cumplimiento con lo estipulado en este manual.

Sobre la base de esa documentación, se realizará una planificación de largo plazo, en donde se pueda observar todo el desarrollo teórico de la obra, estableciendo plazos de terminación objetivos divididos en tres etapas:

1-Terminación de obra gruesa: revoques interiores y exteriores, carpetas de nivelación listas para recibir revestimientos, instalaciones embutidas totalmente terminadas.

2-Terminaciones finas: incluyendo colocación de aberturas, revestimientos, pintura, sanitarios, armado de tableros eléctricos, y todo aquello que implique ingreso permanente de gremios a la obra y que generen suciedad.

3-Entrega de obra: incluyendo detalles, tareas finas finales, colocación de artefactos de iluminación, herrajes, y cualquier otro montaje especial que requiera el proyecto y que no tenga interferencia con los procesos anteriores.

Esta planificación de largo plazo se hará antes de comenzar con los trabajos y se irá ajustando semanalmente para poder anticiparse a posibles demoras o sobre cumplimiento de objetivos que permitan prever el desarrollo financiero de la obra.

### **-Planificación de mediano plazo:**

Es la planificación estratégica y específica de cada una de las etapas que se describieron anteriormente.

Ejemplo práctico:

Terminación albañilería = 4 meses

*Esto es planificación de largo plazo*

Dos semanas de revoques  
Una semana de carpetas

*Esto es planificación de mediano plazo*

Ramallo 4782 C1430CQL- CABA (011) 4542 4427

[www.dxarq.com.ar](http://www.dxarq.com.ar)



---

## Cuatro semanas de plomería

### **-Planificación de corto plazo [micro planning]:**

No es ni más ni menos que llevar adelante el “día a día”, cumpliendo micro ciclos semanales. Aca es en donde radica una de las claves de éxito de la programación: cumplir en el día establecido, lo necesario para cumplir [o sobrecumplir, porque no?] los objetivos planteados en la planificación de largo y mediano plazo.

El micro planning, implica saber qué hacer y cómo, en el momento indicado. El micro planning solo, no es más que una secuencia semiordenada de procesos, porque como ve solo el corto plazo, los resultados siempre, pero siempre serán azarosos.

El micro planning se actualizara y controlara de manera diaria, y será una tarea clave que llevara adelante siempre el encargado de llevar adelante la obra.

El micro planning, como su palabra lo indica, es el seguimiento micro de cada tarea y proveedor.

Esta tarea sera la primera tarea que se desarrollará a la mañana, tomando el control de la obra, anticipándose y compartiendo la información con el resto del equipo.

Finalizado el recorrido de obras, se volverá a trabajar sobre el micro planning, ajustando lo que sea necesario, y preparando todo para el día siguiente.

Todo está conectado de manera circular.

