Flip Belgrano 70 m² — Parte 2: Ejecución de obra

Comparativa planificado vs. real: cambio integral de cocina a nivel premium y paralización de obra por reclamo de ruido.

+11 días

Inicio de obra

1/10 planeado → 12/10 real

+11 días

Cambio de cocina

Cambio integral, nivel premium

+2 días

Obra paralizada

Por reclamo de ruido

Días de ciclo real / objetivo

298 / 300

Contingencia consumida

53,6%

Colchón real vs. objetivo de 300 días

2 días

Caso ficticio pero realista, continuación del material de Parte 1. Este documento mantiene el cronograma planificado (línea de base) y lo compara contra el real, en vez de reemplazar un valor por el otro — así se ve dónde y por qué se generó cada desvío. Áreas cubiertas: Integración · Cronograma · Gestión de Cambios · Interesados · Costos · Riesgos.

0 Contexto y parámetros — planificado vs. real

Esta Parte 2 toma el caso de la Parte 1 y lo lleva a la etapa de ejecución de obra, incorporando dos eventos reales del proyecto: un cambio integral de cocina a nivel premium y una restricción del consorcio por reclamo de ruido que paralizó la obra. Los valores planificados no se sobrescriben: quedan como línea de base para medir el desvío real.

Parámetro	Planificado	Real
Fecha de inicio (reserva aceptada)	01/10/2026	01/10/2026 — sin desvío
Inicio de obra	01/10/2026	12/10/2026 — +11 días de demora en el arranque (ver §1)
Plazo objetivo del ciclo	300 días corridos	298 días proyectados — dentro de meta, colchón de 2 días
Fecha objetivo de fin de ciclo	28/07/2027	26/07/2027 proyectada
Plazo objetivo de obra	120 días corridos	144 días corridos (120 + 24 de desvíos: 11 por inicio tardío, 11 por cocina, 2 por paralización — ver §1)
Buffer de obra (reserva de contingencia)	8 días hábiles (~11 días corridos)	Ya incorporado en la fecha final planteada; no cubre los desvíos de §1 y §2, que se suman aparte
Receso estival de obra	04/01/2027 al 15/01/2027 (12 días)	Sin cambios — se cumplió según lo planificado
Nivel de confianza objetivo (P80)	80%	Consumido por los desvíos reales (ver §4)

> **Nota metodológica**
>
> *Se retira del modelo el factor de logística vertical del ascensor único: no aplica como variable de este ejercicio y no se usa para ajustar ninguna duración. Los tres desvíos reales de esta Parte 2 —inicio de obra tardío, cambio integral de cocina y paralización por reclamo de ruido— se muestran como líneas aparte sobre la fecha planificada, nunca mezclados dentro de ella.*

1 Cronograma — planificado vs. real

La columna "Planificado" es la línea de base (obra iniciando el mismo día de la reserva, 120 días de obra + receso estival + buffer de contingencia P80, sin ningún desvío). La columna "Real" aplica, sobre esa misma línea de base, los tres desvíos de ejecución: +11 días porque la obra arrancó más tarde de lo planeado, +11 días por el cambio integral de cocina (§2) y +2 días por la paralización de obra por el reclamo de ruido (§3).

Hito / fase	Planificado	Real	Desvío
Reserva aceptada	01/10/2026	01/10/2026	—
Inicio de obra	01/10/2026	12/10/2026	+11 días (inicio tardío)

Fin de obra (120 días corridos, sin ajustes)	29/01/2027	09/02/2027	+11 días (arrastrado)
Fin de obra + receso estival (04–15/01/2027)	10/02/2027	21/02/2027	+11 días (arrastrado)
Fecha final de obra planteada (P80, con buffer)	21/02/2027	04/03/2027	+11 días (arrastrado)
+ Cambio integral de cocina, nivel premium (§2)	—	15/03/2027	+11 días (nuevo)
+ Paralización de obra por reclamo de ruido (§3)	—	17/03/2027	+2 días (nuevo)
Fin de obra	21/02/2027	17/03/2027	+24 días
Inicio de comercialización activa (+14 días de staging)	07/03/2027	31/03/2027	+24 días
Reserva del comprador esperada (+75 días DOM)	21/05/2027	14/06/2027	+24 días
Escritura de venta estimada (+6 semanas)	02/07/2027	26/07/2027	+24 días

> **Lectura del cronograma**
>
> *Los 24 días de desvío real (11 por el arranque tardío de obra + 11 por la cocina premium + 2 por la paralización del consorcio) corren la escritura de venta del 02/07/2027 planificado al 26/07/2027 real. El ciclo total pasa de 274 a 298 días entre la reserva y la escritura — todavía dentro del objetivo de 300 días, pero con un colchón que se redujo de 26 a apenas 2 días. Un cuarto desvío, aunque sea menor, ya empujaría el cierre fuera de la meta del caso.*

2 Gestión de Cambios — Orden de Cambio N.º 1: cocina integral premium

Origen del cambio: a mitad de obra, el inversor decide elevar el nivel de terminación de la cocina a categoría premium para reforzar el precio de venta objetivo frente a la demanda de la zona: reemplazo integral de mobiliario a medida, mesada de cuarzo, isla y línea de electrodomésticos empotrados de alta gama.

Campo	Detalle
N.º de solicitud	OC-01
Solicitante	Inversor, a través del gestor de la operación
Tipo de cambio	Mejora discrecional orientada a maximizar el precio de venta — no es un cambio forzado por un vicio oculto
Alcance del cambio	Reemplazo integral del rubro cocina: mobiliario a medida de terminación premium, mesada de cuarzo, isla, grifería importada y electrodomésticos empotrados de alta gama, en lugar de la cocina estándar prevista
Impacto en costo	+ USD 7.200 sobre el rubro cocina original (de USD 7.000 a USD 14.200) — mobiliario a medida y equipamiento premium con mayor costo unitario
Impacto en cronograma	+ 11 días corridos sobre la fecha final de obra planteada, por el mayor plazo de fabricación a medida del mobiliario y de instalación de la encimera de cuarzo
Consumo de contingencia	7.200 / 13.440 = 53,6% de la contingencia total del proyecto
Decisión y proceso de aprobación	Por el salto en el consumo de contingencia (de 8,6% a 53,6% en una sola orden), el cambio se escala al comité de cambios / inversor en lugar de aprobarse dentro del umbral delegado del gestor
Fecha de aprobación	18/10/2026 — aprobado por el inversor, condicionado a no autorizar nuevas órdenes de cambio sin re-evaluar el ROI proyectado

> **Por qué este cambio sí exige escalar**
>
> *A diferencia de un cambio correctivo menor, una mejora discrecional que consume más de la mitad de la contingencia del proyecto no puede aprobarse solo con criterio de obra: compromete el margen que protege al resto del ciclo frente a imprevistos todavía no conocidos (vicios ocultos, atrasos de proveedores). El umbral de escalamiento a comité de cambios existe exactamente para este tipo de decisión.*

3 Gestión de Interesados — Paralización de obra por reclamo de ruido

En la semana del 20/10/2026, el consejo de propietarios elevó un reclamo formal por ruido fuera del horario permitido por el reglamento. A diferencia de un reclamo de convivencia ordinario, la administración exigió la suspensión total de las tareas hasta acordar un nuevo protocolo de obra con el consorcio.

Campo	Detalle
Reportado por	Administración del consorcio, en nombre de vecinos de los pisos 6 y 7
Naturaleza del reclamo	Ruido por tareas de percusión fuera de la franja horaria autorizada por el reglamento
Riesgo relacionado (Parte 1)	"Conflicto con el consorcio que detiene la obra" — probabilidad baja, impacto alto. Se materializó de lleno: la obra quedó parada
Medida de la administración	Suspensión total de tareas en la unidad hasta acordar por escrito un nuevo protocolo de horarios y control de ruido
Duración de la paralización	2 días corridos, del 21/10/2026 al 22/10/2026
Acciones para levantar la restricción	1) Reunión con la administración y el consejo de propietarios; 2) Nuevo protocolo escrito con franja horaria acotada para tareas ruidosas; 3) Refuerzo de protecciones acústicas y de polvo en la unidad; 4) Aviso ampliado a vecinos con contacto directo del responsable de obra
Costo directo del incidente	Tenencia de 2 días de obra parada (expensas, ABL) + demora de cuadrilla contratada, sin cargo adicional relevante al presupuesto
Costo indirecto / riesgo residual	Antecedente formal ante el consorcio: cualquier nueva infracción de horario tiene ahora menor tolerancia para una segunda suspensión
Fecha de reanudación de tareas	23/10/2026 — obra retomada bajo el nuevo protocolo horario

> **Lectura del incidente**
>
> *El plan de compromiso de la Parte 1 no impidió la paralización, pero sí acotó su duración a 2 días: la respuesta protocolizada (reunión inmediata, protocolo por escrito, refuerzo de protecciones) evitó que el conflicto se extendiera más allá de lo estrictamente necesario para restablecer la confianza del consorcio. El riesgo queda reclasificado: de "probabilidad baja" a "ya materializado una vez", con menor margen de tolerancia hacia adelante.*

4 Impacto consolidado en costos y KPIs — planificado vs. real

KPI	Meta	Planificado	Real
Costo de obra por m²	≤650 USD/m²	634 USD/m²	(44.400 + 7.200) / 70 = 737,1 USD/m² — supera la meta
Consumo de contingencia	≤60% al fin de obra	0%	53,6% — dentro del límite, pero sin margen para nuevos desvíos
Reclamos del consorcio abiertos	0, o ≤7 días sin resolver	0	1 reclamo, con 2 días de obra parada; resuelto y reanudado en 2 días
Colchón de cronograma vs. objetivo de 300 días	> 0	26 días (274 días proyectados)	2 días (298 días proyectados)
Fecha de escritura de venta	≤ 28/07/2027	02/07/2027	26/07/2027 — dentro de meta, ajustado

El costo por m² ya supera la meta de 650 USD/m² una vez incorporado el upgrade de cocina, aunque el consumo de contingencia (53,6%) todavía queda por debajo del umbral crítico del 60% definido para el fin de obra. El punto más sensible es el colchón de cronograma: cayó de 26 a 2 días, así que el proyecto ya no tiene margen operativo para absorber un tercer desvío sin negociar la fecha objetivo de venta.

5 Actualización de la matriz de riesgos

Riesgo	Estado en Parte 1	Estado actualizado
Conflicto con el consorcio que detiene la obra	Prob. baja /	Materializado en su forma más severa: la

	impacto alto	obra estuvo parada 2 días. Cerrado, pero el consorcio queda con menor tolerancia ante una reincidencia — el riesgo pasa a vigilancia activa para el resto del ciclo de obra
Sobrecosto de obra por encima de la contingencia	Prob. media / impacto medio	Consumo de contingencia saltó a 53,6% por una única orden de cambio discrecional. El margen restante (46,4%) ya no alcanza para cubrir cómodamente un vicio oculto de magnitud similar a los identificados en la Parte 1
Estiramiento del plazo de venta más allá de los 75 días de publicación	Prob. media / impacto alto	Sin cambios en probabilidad, pero el colchón de cronograma se redujo de 26 a 2 días: prácticamente cualquier atraso adicional, por menor que sea, empuja el cierre fuera del objetivo de 300 días
Cambios de alcance no controlados (nueva)	No identificado en Parte 1	Se incorpora como riesgo a partir de OC-01: una mejora discrecional de alto impacto sin control de cambios formal podría repetirse en otros rubros (baño, pisos) antes del fin de obra
Demora administrativa en el arranque de obra (nueva)	No identificado en Parte 1	Materializado: 11 días entre la fecha planeada de inicio (01/10/2026) y el inicio real (12/10/2026), probablemente por los trámites de aviso formal al consorcio y la coordinación inicial del contratista. Consumió gran parte del colchón de cronograma antes de que ocurriera cualquier otro desvío de obra

6 Consignas de trabajo — Parte 2

1. Rehacer el Gantt de detalle con las dos líneas de desvío (+11 días por OC-01, +2 días por la paralización de obra) marcadas explícitamente sobre la ruta crítica, sin mezclarlas con la fecha planificada.
2. Completar el formulario formal de Orden de Cambio (OC-01) para su presentación al comité de cambios, incluyendo el nuevo consumo de contingencia (53,6%) como justificación del nivel de aprobación requerido.
3. Redactar el protocolo escrito de horarios y control de ruido acordado con el consorcio, como entregable formal de gestión de interesados tras la paralización de 2 días.
4. Con el colchón de cronograma reducido a 2 días, definir una política de control de cambios: ¿qué criterio usar para rechazar o diferir una futura mejora discrecional (por ejemplo, en baño o pisos) hasta después de la venta?
5. Recalcular el ROI neto de la Parte 1 (11,9%) incorporando el sobrecosto de cocina de USD 7.200: ¿el aumento esperado en el precio de venta por el upgrade premium compensa la pérdida de margen?
6. Evaluar si, dado el consumo de contingencia de 53,6%, corresponde reforzar la reserva de contingencia con capital adicional del inversor antes de continuar con las terminaciones restantes.
7. Investigar la causa raíz de los 11 días de demora entre la reserva y el inicio real de obra, y definir una acción preventiva (por ejemplo, adelantar el aviso formal al consorcio y la contratación en paralelo a la escrituración) para que no se repita en futuros proyectos.

Caso de estudio elaborado sobre la estructura del material PMI aplicado a construcción — Parte 2, continuación de la Parte 1. Los valores planificados se mantienen como línea de base y se comparan contra los reales de ejecución. Material de carácter educativo; no constituye asesoramiento financiero, impositivo ni legal.