



CHECKLIST DE VIABILIDAD TÉCNICA

Para Terrenos y Ampliaciones



@estudio.roer

roer.arquitectura@gmail.com

<https://estudioroer.github.io/site/>

CHECKLIST DE VIABILIDAD TÉCNICA

INTRODUCCIÓN

¿Es viable tu proyecto? Antes de diseñar o construir, es vital confirmar que el terreno o la casa existente cumplen con las condiciones legales y técnicas. Usa esta lista para recolectar la información clave y evitar sorpresas costosas en la municipalidad (DOM).

1. DOCUMENTACIÓN LEGAL BÁSICA

- [] Certificado de Informaciones Previas (CIP): El documento más importante. Lo solicitas en la Dirección de Obras Municipales (DOM). Define qué y cuánto puedes construir.
- [] Escritura de la Propiedad: Debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces (CBRS).
- [] Certificado de Hipotecas y Gravámenes (GP): Para asegurar que no existan prohibiciones o embargos sobre el terreno.
- [] Planos de la Propiedad (Si existen): Planos de arquitectura anteriores con timbre de recepción final.
- [] Certificado de Avalúo Fiscal: Disponible en el SII, útil para trámites y derechos municipales.

2. ANÁLISIS DEL TERRENO (Topografía y Entorno)

- [] Factibilidad de Servicios Básicos: ¿Existe conexión a agua potable, alcantarillado y electricidad? (Si es rural: ¿APR, pozo, fosa séptica?)
- [] Topografía y Pendientes: ¿El terreno es plano o tiene pendiente? (Pendientes fuertes requieren muros de contención caros).
- [] Tipo de Suelo: ¿Es roca, arcilla, relleno o arena? (Esto define el costo de tus cimientos).
- [] Accesos y Vías: ¿El ancho de la calle permite el paso de camiones o maquinaria de construcción?
- [] Orientación (Norte-Sur): Clave para el diseño bioclimático (luz natural y calefacción).

3. NORMATIVA URBANÍSTICA (Lo que dice el CIP)

- [] Uso de Suelo Permitido: ¿Se permite construir vivienda, comercio o taller en esa zona?
- [] Coeficiente de Ocupación de Suelo: ¿Cuántos m² del terreno puedo ocupar en el primer piso?
- [] Coeficiente de Constructibilidad: ¿Cuántos m² totales puedo construir (sumando todos los pisos)?
- [] Rasantes y Alturas Máximas: ¿Qué tan alto puedo construir sin afectar la luz de los vecinos?
- [] Antejardín Mínimo: ¿Cuántos metros debo retroceder desde la calle obligatoriamente?
- [] Adosamientos Permitidos: ¿Puedo pegarme al muro del vecino? (Revisar porcentaje y altura máxima en el deslinde).

4. SOLO PARA AMPLIACIONES O REMODELACIONES

CHECKLIST DE VIABILIDAD TÉCNICA

- [] Recepción Final Anterior: ¿La casa original está regularizada? (Si no, deberás regularizar todo junto).
- [] Estado Estructural: ¿Los muros y cimientos actuales soportan un segundo piso o una carga extra?
- [] Muros Cortafuego: ¿Cumplen con la resistencia al fuego exigida (F-60/F-120) en el límite con el vecino?)

¿TIENES DUDAS CON ALGÚN PUNTO? No te arriesgues a interpretar mal la norma. En ROER Arquitectura realizamos este estudio de viabilidad por ti, garantizando que tu inversión sea segura y aprobable.

Contáctanos para una asesoría:

Instagram: @estudio.roer

Correo: roer.arquitectura@gmail.com

Web: <https://estudioroer.github.io/site/>