

¿Estás listo para construir tu segunda vivienda?

Tres cosas que sí o sí debes considerar antes de construir.

01 Antes de comprar el terreno

Lo que nadie te dice en la notaría

LEGAL Y NORMATIVO

- Verifiqué el uso de suelo en el Plan Regulador Comunal (PRC).
→ No todos los terrenos permiten construir vivienda. Zona agrícola, de protección o sin urbanización pueden bloquearte.
- Confirmé que el terreno tiene factibilidad de agua potable y alcantarillado, o evalué solución individual (pozo + fosa séptica).
- Revisé si el terreno tiene servidumbres, restricciones de altura o retiros mínimos obligatorios.
→ Esto define directamente cuánto puedes construir y dónde.
- Consulté si la zona tiene restricciones por riesgo: inundación, remoción en masa o interfaz urbano-forestal.

CONFORT Y CALIDAD DE VIDA

- Analicé la orientación del terreno: cómo entra el sol en verano e invierno.
→ La orientación es el primer paso del diseño térmico. Un arquitecto puede leer esto antes de poner cualquier muro.
- Consideré el viento predominante y la ventilación natural del sector.
- Evalué el entorno inmediato: privacidad, ruido, vistas, acceso vial.

02 Antes de contratar al arquitecto

Las preguntas que te ahorran sorpresas

LO QUE DEBES TENER CLARO

- Tengo una idea aproximada del presupuesto total (terreno + construcción + gastos profesionales + imprevistos).
- Sé qué programa necesita mi vivienda: número de dormitorios, espacios de trabajo, áreas de servicio, si habrá visitas frecuentes.
→ Una vivienda genérica no existe. Tu casa debe responder a cómo vives tú, no a un catálogo. Un arquitecto diseña a partir de tus rutinas, tu familia y tu forma de habitar.
- Conozco mis preferencias de uso: ¿vivienda para fines de semana, temporada, arriendo futuro?
→ Esto cambia completamente las decisiones de diseño y materialidad.
- Entiendo por qué las soluciones prefabricadas estándar no reemplazan el diseño arquitectónico.
→ Una casa prefabricada genérica ignora la orientación de tu terreno, el clima de tu zona, tu programa específico y la normativa local. El resultado suele ser una vivienda que no funciona en el largo plazo: fría en invierno, calurosa en verano, difícil de ampliar y con problemas de permiso. Diseñar es más barato que corregir.

LO QUE DEBES PREGUNTARLE AL ARQUITECTO

- ¿El proyecto incluye el trámite de permiso de edificación o es un servicio aparte?
→ Sin permiso aprobado no puedes construir legalmente ni escriturar la vivienda después.
- ¿Quién coordina a los especialistas? (calculista, instalador eléctrico, sanitario, climatización)
→ Un arquitecto que coordina todas las especialidades evita incompatibilidades en obra que cuestan tiempo y dinero.
- ¿Cómo se maneja el confort térmico en el diseño? ¿Se incluye un cálculo de aislación según zona climática?
→ Chile tiene 7 zonas térmicas. Una vivienda mal aislada puede costar el doble en calefacción.
- ¿El honorario incluye visitas a obra o solo el diseño?

03

Antes de iniciar la obra

Cuando los planos ya están listos

DOCUMENTOS Y PERMISOS

- El permiso de edificación fue aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).
- Cuento con el juego completo de planos: arquitectura, estructura, electricidad, sanitario y climatización.
- El contrato con el constructor está firmado e incluye plazo, forma de pago y garantías.

CONTROL DEL PROCESO

- Definí quién hará la inspección técnica de obra (ITO): ¿el mismo arquitecto u otro profesional?
→ *La ITO vela porque lo construido sea fiel a los planos aprobados. Sin ella, los errores se detectan tarde.*
- Tengo un plan de pagos al constructor ligado a avances de obra, no a fechas fijas.
→ *Pagar por avance te da control real sobre el proceso.*
- Establecí un protocolo de comunicación claro con el arquitecto y el constructor para resolver cambios en obra.
→ *Los cambios sin registro escrito son la principal fuente de conflictos.*
- Consideré un ítem de imprevistos de al menos un 10% del presupuesto de construcción.
→ *Todo proyecto de vivienda tiene variables no previstas. Planificarlas es parte del buen diseño.*

¿Tienes dudas sobre alguno de estos puntos? En ANR Arquitectos te ayudamos a revisarlo sin compromiso.

Agenda una consulta gratuita de 20 min
→ arnarquitectos.github.io