STUDIO BIM
arquitectos

GUÍA PARA PROPIETARIOS

Qué necesitas antes de construir tu casa

Una lista de verificación en 10 pasos para llegar a tu primera reunión con el arquitecto con las preguntas resueltas.

Cómo usar esta guía

Construir una casa es una de las decisiones más grandes que tomarás. Gran parte de los problemas de obra (sobrecostos, demoras, cambios de última hora) nacen antes de empezar: en un lote mal revisado, un presupuesto incompleto o un diseño sin coordinar.

Úsala como lista de verificación: marca lo que ya tienes resuelto y deja pendiente lo que falta. Cada paso termina con una pregunta clave que puedes llevar a tu arquitecto.

Los 10 pasos de un vistazo

1. **Define qué necesitas**
2. **Fija tu presupuesto total**
3. **Revisa el lote legalmente**
4. **Confirma qué se puede construir**
5. **Conoce el terreno**
6. **Asegura servicios y acceso**
7. **Elige a tu equipo**
8. **Diseño y modelo BIM**
9. **Licencia y permisos**
10. **Construcción y seguimiento**

Importante: esta guía es orientativa. Los requisitos varían según el municipio y pueden cambiar, así que confirma siempre con la autoridad competente (Planeación o curaduría, autoridad ambiental, Superintendencia de Notariado y Registro).

1 Define qué necesitas

- [ ] Cuántas personas vivirán y cuántas habitaciones y baños requieres.
- [ ] Cómo vives: reuniones, teletrabajo, mascotas, huéspedes.
- [ ] Tus 3 imprescindibles y tus 3 “ojalá” (esto ordena las decisiones de diseño).
- [ ] Si la casa podría crecer en el futuro.

Pregunta clave: ¿Qué es lo único que no estarías dispuesto a sacrificar?

2 Fija tu presupuesto total

- [ ] Define cuánto tienes y cuánto quieres invertir en total, no solo en la obra.
- [ ] Suma diseño y estudios, licencia e impuestos, obra, conexión de servicios, paisajismo, cerramientos y mobiliario.
- [ ] Reserva un valor para imprevistos; el porcentaje conviene hablarlo con tu arquitecto.

Pregunta clave: ¿Qué incluye y qué no incluye el presupuesto que me estás dando?

3 Revisa el lote legalmente

- [ ] Certificado de tradición y libertad reciente (SNR): propietario, hipotecas, embargos y limitaciones.
- [ ] Escritura, impuesto predial al día, linderos y área real.
- [ ] Servidumbres de paso, de agua o de energía.
- [ ] Que quien vende sea quien figura como propietario.

Pregunta clave: ¿Hay algo en el certificado que limite lo que puedo hacer con el lote?

4 Confirma qué se puede construir

- [ ] Uso del suelo según el POT del municipio (pide el concepto en Planeación).
- [ ] Área o densidad permitida, retiros, alturas y reglas del suelo rural, si aplica.
- [ ] Si el lote está cerca de quebradas, nacimientos o zonas de protección.

Pregunta clave: ¿Cabe la casa que imagino dentro de lo que permite la norma?

5 Conoce el terreno

- [ ] Levantamiento topográfico: pendiente y niveles.
- [ ] Estudio geotécnico del suelo (NSR-10), sobre todo en ladera.
- [ ] Zonas de riesgo: deslizamientos, inundación, erosión.
- [ ] Orientación, vistas, sol y viento.

Pregunta clave: ¿Cuánto costará adecuar el terreno (movimiento de tierra, muros, accesos)?

6 Asegura servicios y acceso

- [ ] Agua: acueducto veredal o fuente propia con permiso de la autoridad ambiental.
- [ ] Aguas residuales: sistema de tratamiento y, según el caso, permiso de vertimientos (en el oriente antioqueño, Cornare).
- [ ] Energía, internet y estado de la vía en época de lluvias.

Pregunta clave: ¿Cómo llegará el agua y a dónde irán las aguas usadas?

7 Elige a tu equipo

- [ ] Arquitecto, ingeniero estructural y constructor, con experiencia en proyectos como el tuyo.
- [ ] Portafolio y referencias: pide ver proyectos similares.
- [ ] Alcance y contrato por escrito: qué entrega cada uno y en cuánto tiempo.

Pregunta clave: ¿Quién responde si algo no coincide entre planos y obra?

8 Diseño y modelo BIM

- [ ] Anteproyecto: distribución y volumen, con imágenes para decidir.
- [ ] Modelo BIM: la casa completa, con medidas y materiales, antes de construirla.
- [ ] Coordinación entre arquitectura, estructura e instalaciones para detectar choques.
- [ ] Cantidades de obra sacadas del modelo para un presupuesto más claro.

Pregunta clave: ¿Qué problemas encontró el modelo que nos habrían costado en obra?

9 Licencia y permisos

- [ ] Licencia de construcción ante la curaduría o la oficina de planeación del municipio.
- [ ] Planos y estudios completos y coordinados antes de radicar.
- [ ] Permisos ambientales que apliquen a tu lote.

Pregunta clave: ¿Quién tramita la licencia y cuánto suele tardar en este municipio?

10 Construcción y seguimiento

- [ ] Cronograma con hitos y pagos ligados al avance real.
- [ ] Control de cambios: todo cambio se valora y se aprueba por escrito.
- [ ] Visitas de obra y planos actualizados hasta la entrega.

Pregunta clave: ¿Cómo me enterarán de un cambio antes de que se haga?

Preguntas para tu arquitecto

Llévalas impresas a la primera reunión. Las respuestas dicen mucho sobre cómo trabaja cada equipo.

Sobre el proyecto

1. ¿Qué entregables recibo: planos, cantidades de obra, modelo, imágenes?
2. ¿Cómo se coordinan estructura e instalaciones?
3. ¿Cómo se controla el presupuesto durante el diseño?
4. ¿Puedo ver proyectos similares al mío?

Sobre el proceso

1. ¿Cuánto dura cada etapa?
2. ¿Qué pasa si quiero hacer cambios?
3. ¿Quién tramita la licencia?
4. ¿Acompañan la obra o solo entregan planos?

No olvides en tu presupuesto: diseño y estudios · licencia e impuestos · obra · conexión de servicios · paisajismo y cerramientos · mobiliario · imprevistos.

Esta guía es de carácter informativo y no reemplaza la asesoría profesional ni la consulta con las autoridades de tu municipio.

¿Quieres revisar tu lote con nosotros?

Cuéntanos dónde está y qué tienes en mente. Te orientamos sin compromiso.

WhatsApp +57 301 268 5996
infostudiobim@gmail.com
studiobimarquitectos.com