LITORALPRESS

Fecha: 10-03-2021
Medio: Las Últimas Noticias
Supl. : Las Últimas Noticias
Tipo: Actualidad
Título: **Todos los gastos que hay que hacer antes de poner el primer ladrillo de una casa**

Pág. : 13
Cm2: 769,1
VPE: $ 4.229.498

Tiraje: 91.144
Lectoría: 224.906
Favorabilidad: No Definida

La contratación de un arquitecto es sólo una parte de lo que debe hacer

# Todos los gastos que hay que hacer antes de poner el primer ladrillo de una casa

ARCHIVO LUN

El estudio topográfico no es obligatorio, pero lo ideal es pedirlo porque las pendientes no se notan a primera vista. Cuesta $500.000.

FRANCISCA ORELLANA

Si tiene pensado construir la casa de sus sueños, ármese un poco de paciencia porque no es llegar y hablar con un arquitecto para que le haga los planos de la vivienda y empezar los trabajos. Hay una serie de pasos previos que implican tiempo y dinero. Sólo los trámites pueden tardar entre seis y ocho meses entre que inicia el proceso de contratar un arquitecto hasta que se hacen los primeros hoyos de la construcción.

Ver lo que se puede construir en el terreno y conocer la calidad del suelo son dos aspectos básicos requeridos para iniciar los planos de una casa.

"Todo ese proceso puede tardar cuatro o cinco meses, antes de ingresar toda la carpeta de lo que se va a hacer a la Municipalidad, la cual tiene unos 15 días hábiles aproximadamente para hacer las observaciones. Antes de ese plazo es difícil empezar a mover tierra", comenta el arquitecto Leopoldo De Miguel, académico de la Universidad Mayor y fundador de la firma de arquitectura, cálculo y construcción Aracal.

Para saber qué se puede construir en un terreno, se debe pedir online o en forma física en la municipalidad respectiva el CIP o Certificado de Informaciones Previas, un documento que contempla una serie de normativas que afectan al lugar de acuerdo al plan regulador, como el uso de suelo que tiene, la altura máxima de construcción, si está afecta a expropiación, los límites, etcétera.

"Se demora poco más de una semana y el precio varía según la municipalidad, pero va entre los $4.000 y $25.000", afirma.

"Es la hoja de vida de un terreno, por eso es tan necesario tenerlo, pero informa muchos detalles que son muy técnicos para una persona que no sabe del tema", comenta Xaviera Parrochia, cofundadora de la plataforma de planificación y construcción asistida Archimaker, la cual por una membresía permite ver en tiempo real la normativa urbanística de un terreno en lenguaje sencillo.

Si bien el trámite lo puede pedir cualquiera, De Miguel afirma que es mejor contar con la ayuda de un arquitecto para guiar todo el proceso.

"Además, este profesional es el representante del dueño ante el municipio cuando se pide el permiso de edificación o recepción final, por lo que es necesario contar con uno que actúe como coordinador", afirma.

**Al menos $1.100.000 se van en calculista y topógrafos. Hay que pedir papeles en la municipalidad y en la empresa proveedora de agua.**

El siguiente hito es hacer el estudio de suelo.

"Con un estudio de mecánica de suelo, un ingeniero calculista, por ejemplo, analiza la calidad del suelo. Hace una calicata o una excavación a los distintos estratos del suelo. Por ejemplo, hay parcelas en Colina donde el suelo es como una greda, que en invierno se hincha por la humedad y en verano pierde evaporación y queda como craquelada. Si tiene mucho peso, se hunde, entonces requiere un trabajo de ingeniería mayor a que si el suelo tuviera más piedras, donde es más seguro de construir", indica Danilo Catalán, arquitecto y gerente de Proyectos de Formaconstruccion.cl.

Un estudio de este tipo va entre los $600.000 y $1.200.000, dependiendo del lugar a analizar.

Luego viene un estudio topográfico, el cual mide la pendiente y elevación del terreno y lo realiza otro profesional, el topógrafo.

"Es el típico profesional que uno ha visto en la calle que está mirando como por un trípode, que es un altímetro. Ellos hacen un plano de altura, y hay que pedirlo porque el terreno es súper engañoso, se cree que un lugar es plano pero me he encontrado con lugares que partes pegado a la tierra y al llegar al final del terreno hay 80 centímetros de diferencia", afirma Catalán.

El análisis de un terreno de 5.000 metros cuadrados puede costar en torno a los $500.000.

De Miguel indica que con estos antecedentes ya se puede materializar los planos de una vivienda, el cual se debe llevar a la municipalidad para obtener el permiso de edificación. No obstante, es necesario además contar con un informe de factibilidad de agua potable a la empresa sanitaria.

"Ese informe cuesta como $4.000 e indica que el terreno cuenta con acceso a ello", precisa.

Con el CIP, planos de arquitectura, certificado de agua potable y otros documentos como acreditar si se es dueño del lugar, se pide el permiso de edificación.

"Las municipalidades tienen 15 días hábiles para emitir observaciones, aunque ahora se están demorando un poco más, como dos o tres meses por la pandemia", cuenta Catalán.

La emisión de ese permiso también tiene costo, que lo fija la Ley General de Urbanismo y Construcción, que equivale al 1,5% del valor de la construcción, de acuerdo a los materiales y tipos de construcción.

## El arquitecto se paga en UF

El arquitecto es el profesional indicado para diseñar y llevar a cabo la construcción y, si lo desea, también relacionarse con los demás profesionales involucrados en una obra como el calculista o constructor.
"Es quien maneja la regla urbanística y logra que la casa esté en norma y no sea rechazada. Es el representante del dueño ante el municipio", comenta Leopoldo De Miguel, arquitecto.
Sus honorarios son en UF y varían entre 0,6 UF y 1,5 UF el metro cuadrado para el diseño del proyecto y gestión con la municipalidad.
"En general 1 UF el valor de mercado", indica.
Hacer los planos de una casa de 100 metros cuadrados sale cerca de $2.900.000. Adicional a ello, hay que presupuestar el valor de las visitas a las obras para chequear que todo se esté cumpliendo de acuerdo a los planos. Estas visitas pueden tener valor en UF.
"Pero también se puede conversar pagarles un Fee mensual o por etapas", comenta.
Parrochia indica que si sólo se contrata uno profesional para regularizar la obra ante el municipio, no saldría menos de $800.000.