

Evaluación Integral del Terreno

¿Para qué sirve? Conocer a fondo las condiciones físicas y normativas de tu terreno antes de diseñar. Esto permite tomar mejores decisiones y evitar gastos imprevistos durante la obra.

1. Restricciones Normativas del Terreno

#	Restricción	Explicación sencilla	Medida aplicable	Verificado
1	M2 totales	En base a tu documentnación ¿Cuántos m2 son de tu propiedad?		<input type="checkbox"/>
2	Dimensiones y forma	Mide el ancho, largo y superficie total. Los terrenos irregulares pueden complicar el diseño		<input type="checkbox"/>
3	Restricción frontal	Distancia mínima que debe haber entre la construcción y la calle (ej. 3 o 5 metros)		<input type="checkbox"/>
4	Restricciones laterales	Espacio libre obligatorio entre tu construcción y los vecinos		<input type="checkbox"/>
5	Restricción posterior	Espacio mínimo que debes dejar al fondo del terreno sin construir		<input type="checkbox"/>
6	COS — Coeficiente de Ocupación del Suelo	Porcentaje máximo del terreno que puedes cubrir con construcción (ej. COS 0.6 = puedes construir en el 60%)		<input type="checkbox"/>
7	CUS — Coeficiente de Utilización del Suelo	Cuántos metros cuadrados totales puedes construir en todos los niveles		<input type="checkbox"/>
8	Altura máxima permitida	Número máximo de pisos o metros de altura según el reglamento municipal		<input type="checkbox"/>

2. Características Físicas del Terreno

#	Aspecto	¿Qué debes revisar?	Observaciones	Verificado
1	Topografía (nivel del terreno)	¿El terreno es plano, tiene pendiente o desniveles? Los desniveles generan costos adicionales de relleno o corte		<input type="checkbox"/>
2	Vegetación existente	¿Hay árboles, palmeras o vegetación densa? Su remoción puede requerir permisos		<input type="checkbox"/>

3. Orientación y Condiciones Climáticas

#	Aspecto	¿Por qué importa?	Resultado en tu terreno	Verificado
1	Orientación nort-sur del terreno	Permite aprovechar los vientos predominantes del sureste para ventilar naturalmente la casa		<input type="checkbox"/>
2	Fachada principal (hacia qué dirección da)	Una fachada al poniente (oeste) recibe sol de tarde directo — genera más calor interior		<input type="checkbox"/>
3	Vientos dominantes	En Q. Roo los vientos vienen del sureste — ideal orientar ventanas hacia ese lado		<input type="checkbox"/>
4	Asoleamiento (trayectoria del sol)	Saber por dónde sale y se pone el sol ayuda a diseñar techos, aleros y ventanas más frescos		<input type="checkbox"/>
5	Riesgo de huracanes	Q. Roo está en zona de alta incidencia — el diseño y los materiales deben contemplarlo		<input type="checkbox"/>

4. Disponibilidad de Servicios

#	Servicio	¿Está disponible frente al terreno?	¿Requiere trámite adicional?	Verificado
1	Agua potable (red CAPA)			<input type="checkbox"/>
2	Drenaje sanitario	En algunas zonas no hay drenaje público y se necesita fosa séptica		<input type="checkbox"/>
3	Energía eléctrica (CFE)			<input type="checkbox"/>
4	Alumbrado público			<input type="checkbox"/>
5	Internet / fibra óptica	No es obligatorio, pero conviene verificarlo desde antes		<input type="checkbox"/>
6	Pavimentación de la calle	Las calles de terracería pueden dificultar el acceso durante la obra		<input type="checkbox"/>

5. Entorno y Accesibilidad

#	Aspecto	¿Qué revisar?	Estado	Observaciones
1	Acceso vehicular	¿La calle permite el ingreso de camiones de carga y mezcladoras?		
2	Vecindad inmediata	¿Hay construcciones colindantes? Pueden afectar privacidad, iluminación y ventilación		
3	Usos de suelo vecinos	¿Hay locales comerciales, talleres o actividades ruidosas cerca?		
4	Distancia a servicios básicos	Escuelas, supermercados, hospitales, etc. — importante para el valor futuro del inmueble		
5	Seguridad de la zona	Consulta con vecinos y autoridades locales		