

GUÍA DE CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS

La correcta clasificación de un proyecto de vivienda unifamiliar es uno de los factores más importantes para garantizar la **viabilidad técnica, financiera y comercial** de cualquier desarrollo desde sus primeras etapas. En la práctica, una mala clasificación inicial suele derivar en expectativas incorrectas, desviaciones presupuestarias, retrabajos en el proyecto y, en muchos casos, en la pérdida de confianza del cliente.

En el mercado actual , los proyectos de vivienda se segmentan por **niveles constructivos**, los cuales no dependen únicamente del metraje, sino de una combinación de variables como el tipo de diseño arquitectónico, la calidad de los materiales, el grado de personalización, la complejidad técnica de la obra y el perfil económico del cliente. Entender estas diferencias es fundamental para asignar correctamente el tabulador de precios de construcción desde el primer contacto.

Este documento tiene como objetivo proporcionar a los asesores una **herramienta técnica y operativa** que les permita identificar, clasificar y comunicar de manera clara el nivel real del proyecto que un cliente busca desarrollar. Su uso adecuado facilita la aplicación correcta de la lista de precios por nivel de la oficina, ayuda a filtrar prospectos de forma efectiva y contribuye a que las reuniones con el equipo técnico se enfoquen en proyectos alineados con las capacidades y alcances reales del cliente.

La información aquí contenida está diseñada para ser utilizada **en etapas tempranas del proceso comercial**, como apoyo a la **precalificación y al análisis inicial** del presupuesto. No sustituye un presupuesto de obra, ni define costos finales, los cuales solo podrán determinarse una vez desarrollado el proyecto ejecutivo y analizadas las condiciones específicas del terreno y del alcance de la obra.

A continuación, se presentan los distintos niveles de clasificación de proyectos de vivienda unifamiliar, comenzando por el Nivel Medio. Este nivel representa el punto de partida más común en el mercado y sirve como base para entender las diferencias que existen conforme el proyecto incrementa en complejidad, diseño y nivel de inversión.

A) Nivel Medio

1. Perfil General del Proyecto

Corresponde a proyectos de vivienda unifamiliar enfocados en la **funcionalidad, eficiencia constructiva y control de costos**, donde el objetivo principal del cliente es obtener una vivienda adecuada a sus necesidades, sin priorizar elementos arquitectónicos complejos o acabados de alto costo.

Se trata de proyectos de **baja complejidad técnica**, que pueden ser prototipos ya probados o proyectos personalizados simples, con superficies que generalmente oscilan entre **100 m² y 160 m² de construcción**.

En este nivel, el proyecto arquitectónico busca resolver correctamente el programa de necesidades, **optimizando cada metro cuadrado**, más que generar un impacto estético o diferenciador en el mercado.

2. Características Arquitectónicas y de Diseño

Distribución:

- Áreas sociales integradas (sala-comedor-cocina) tipo open plan.
- Tres recámaras estándar, una de ellas principal con baño propio.
- Dos baños completos y, en algunos casos, medio baño.

Estructura:

- Sistemas tradicionales de concreto armado.
- Muros de carga de block o tabicón.
- Claros cortos, sin necesidad de soluciones estructurales especiales ni grandes voladizos.

Diseño:

- Fachadas contemporáneas sencillas, con geometrías básicas.
- Uso limitado de volúmenes y sin elementos arquitectónicos complejos.
- Alturas libres estándar, normalmente entre 2.50 m y 2.60 m.

3. Nivel de Acabados y Equipamiento

Pisos:

- Cerámicos o porcelanatos rectificados de gama comercial.

Carpintería:

- Puertas y clósets en MDF o melaminas.
- Herrajes estándar, sin sistemas especiales.

Cocina:

- Cocina integral básica.
- Cubiertas de melamina o granito nacional de bajo costo.

Cancelería:

- Aluminio nacional serie 2" o 3".
- Cristal sencillo de 6 mm.

Instalaciones:

- Instalación eléctrica e hidrosanitaria convencional.
- Sin automatización ni sistemas especiales.

4. Señales del Cliente y Comportamiento

- Prioriza precio y metros cuadrados sobre diseño o acabados.
- Busca comparativos constantes entre opciones del mercado.
- El costo por metro cuadrado es el principal criterio de decisión.
- Solicita presupuestos cerrados desde etapas muy tempranas.
- Suele financiarse mediante créditos hipotecarios bancarios, Infonavit o esquemas mixtos.

5. Indicadores Prácticos de Clasificación

- Terrenos ubicados en fraccionamientos abiertos o de reciente creación.
- El cliente solicita "modelos", "casas tipo" o proyectos ya construidos previamente.
- Existe poca tolerancia a incrementos de presupuesto derivados de cambios de diseño o acabados.
- El cliente acepta ajustes en distribución o materiales con tal de mantener el costo objetivo.

6. Consideración Importante para el Asesor.

- En el nivel medio, el proyecto se adapta al presupuesto, no al revés.
- Si el cliente prioriza funcionalidad, y control estricto de costos, este nivel es el adecuado para aplicar el tabulador correspondiente.

B) Nivel Medio Residencial

1. Perfil General del Proyecto

El Nivel Residencial Medio corresponde a proyectos de vivienda unifamiliar que representan un **salto cualitativo** respecto al nivel medio, tanto en diseño como en calidad constructiva, sin llegar todavía a los alcances, costos y complejidad de un proyecto residencial.

Son proyectos orientados a clientes que buscan **diferenciación estética, mejores materiales y mayor confort**, manteniendo aún un control consciente del presupuesto. Las superficies construidas suelen ubicarse entre **160 m² y 250 m²**, dependiendo del programa arquitectónico y del terreno.

2. Características Arquitectónicas y de Diseño

Distribución:

- Espacios sociales más amplios y definidos.
- Integración de áreas adicionales como estudio, sala de TV o cuarto de lavado independiente.
- Recámara principal con baño y vestidor; recámaras secundarias con baño compartido o propio.

Estructura:

- Sistema tradicional de concreto armado con refuerzos puntuales.
- Uso ocasional de vigas metálicas para lograr claros más amplios sin columnas intermedias.
- Voladizos moderados y controlados.

Diseño:

- Fachadas trabajadas con mayor juego volumétrico.
- Uso parcial de materiales distintivos como cantera, concreto aparente o recubrimientos pétreos.
- Alturas libres superiores al estándar, normalmente 2.70 m o más.

3. Nivel de Acabados y Equipamiento

Pisos:

Porcelanatos de gran formato o cerámicos premium.

Carpintería:

- Carpintería semipersonalizada en puertas y clósets.
- Herrajes de cierre lento y mejores acabados.

Cocina:

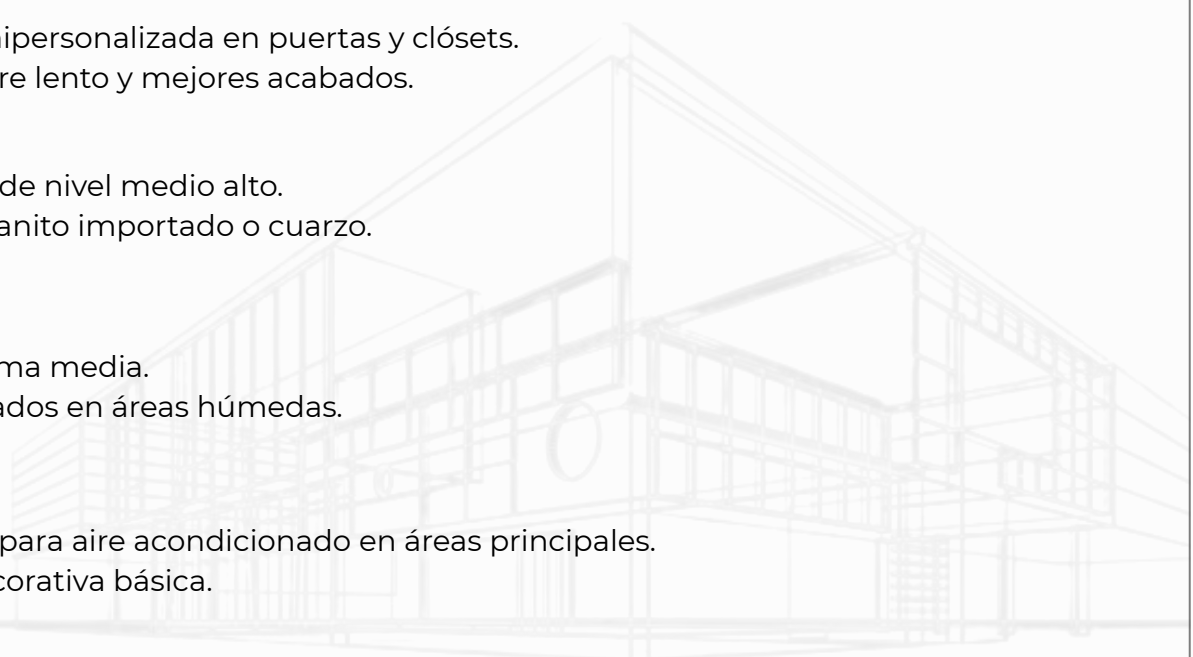
- Cocina integral de nivel medio alto.
- Cubiertas de granito importado o cuarzo.

Cancelería:

- Aluminio de gama media.
- Cristales templados en áreas húmedas.

Instalaciones:

- **Preparaciones** para aire acondicionado en áreas principales.
- Iluminación decorativa básica.



4. Señales del Cliente y Comportamiento

- Busca una vivienda que destaque frente a las opciones promedio del mercado.
- Da importancia a la estética, pero sigue evaluando el impacto presupuestal.
- Se involucra activamente en la elección de acabados y detalles visibles.
- Suele combinar recursos propios con crédito de construcción o bancario.

5. Indicadores Prácticos de Clasificación

- Predios ubicados en fraccionamientos privados o zonas consolidadas.
- El cliente solicita materiales específicos o referencias visuales.
- Existe apertura a ajustes de diseño, pero con un límite presupuestal claro.
- El cliente entiende que ciertos acabados elevan el costo, pero los considera justificables.

6. Consideración Importante para el Asesor

- El Nivel Residencial Medio es el punto más sensible de clasificación, ya que suele confundirse tanto con el nivel medio como con el residencial.
- Una correcta lectura del cliente y del alcance del proyecto es clave para aplicar el tabulador adecuado desde el inicio.

C) Nivel Residencial

1. Perfil General del Proyecto

El Nivel Residencial corresponde a proyectos de vivienda unifamiliar **totalmente personalizados**, donde el diseño arquitectónico, la calidad constructiva y la experiencia de uso se convierten en factores prioritarios frente al costo por metro cuadrado.

En este nivel, el proyecto deja de responder a prototipos o soluciones repetibles y se desarrolla a partir de un **concepto arquitectónico definido**, alineado al estilo de vida del cliente. Las superficies construidas suelen partir de **250 m² en adelante**, dependiendo del programa arquitectónico y del predio.

2. Características Arquitectónicas y de Diseño

Distribución:

- Recámaras con baño y vestidor propio.
- Áreas sociales amplias con integración interior–exterior.
- Terrazas techadas, patios interiores y, en muchos casos, dobles alturas en sala o comedor.
- Espacios complementarios como estudio, family room o cuarto de usos múltiples.

Estructura:

- Sistemas mixtos (concreto armado combinado con acero estructural).
- Claros amplios que permiten eliminar columnas en áreas sociales.
- Ventanales de piso a techo y voladizos controlados.

Diseño:

- Propuesta arquitectónica de autor, con identidad clara.
- Uso estratégico de iluminación arquitectónica por zonas.
- Integración de áreas verdes, patios internos y control de asoleamiento.
- Nivel de Acabados y Equipamiento.

Pisos:

- Mármol nacional, maderas de ingeniería o piedra natural en áreas principales.
- Carpintería:
- Carpintería a medida en puertas, clósets y mobiliario fijo.
- Uso de maderas tratadas y herrajes de alta calidad.

Cocina:

- Cocina integral de gama alta.
- Equipos empotrados y cubiertas de cuarzo o granito premium.

Cancelería:

- Aluminio de altas prestaciones.
- Cristales templados y, en áreas específicas, sistemas de control térmico.

Equipamiento e instalaciones:

Domótica básica (iluminación, accesos, cámaras).

Hidroneumático, suavizador de agua y preparación para aire acondicionado.

Preparaciones para paneles solares como estándar.

4. Señales del Cliente y Comportamiento

- Prioriza la calidad del diseño y la experiencia de habitar, más que el costo unitario.
- Valora la asesoría técnica y confía en la recomendación profesional.
- Busca privacidad, confort y diferenciación frente al mercado.
- Generalmente cuenta con recursos propios o financiamiento bancario de alto perfil.

5. Indicadores Prácticos de Clasificación

- Terrenos con ubicación privilegiada, orientación favorable o vistas relevantes.
- El cliente hace referencia a proyectos arquitectónicos, revistas especializadas o experiencias internacionales.
- El cliente entiende que el diseño impacta directamente en el valor patrimonial del inmueble.

D) Nivel Residencial Plus

1. Perfil General del Proyecto

El Nivel Residencial Plus corresponde a proyectos de vivienda unifamiliar de alta gama, donde el presupuesto deja de ser una restricción operativa y el enfoque se centra en la excelencia arquitectónica, técnica y constructiva, así como en el valor patrimonial del inmueble.

Son proyectos diseñados completamente a la medida, con un alto grado de personalización, soluciones técnicas avanzadas y materiales premium, dirigidos a clientes que buscan exclusividad, privacidad y diferenciación absoluta. Las superficies construidas suelen ser superiores a los 400 m², aunque el nivel se define más por el alcance y la calidad que por el metraje en sí.

2. Características Arquitectónicas y de Diseño

Distribución:

- Programas arquitectónicos complejos con espacios especializados: gimnasio, sala de cine, cava climatizada, estudio privado, terrazas de gran formato y áreas sociales independientes.
- Recámaras tipo suite con vestidor y baño propio, incluyendo master suite de gran escala.
- Cuartos de servicio dobles, áreas técnicas independientes y, en muchos casos, cochera subterránea

Estructura:

- Ingeniería estructural avanzada.
- Uso extensivo de acero estructural, grandes claros, losas especiales y elementos aparentes de concreto de alta calidad.
- Voladizos importantes y soluciones estructurales no convencionales.

Diseño:

Propuesta arquitectónica de autor con alto nivel de detalle.

Alturas libres monumentales (3.00 m o superiores).

Integración total interior–exterior mediante cancelería de altas prestaciones térmicas y acústicas.

Control solar, visual y climático desde el diseño conceptual.

3. Nivel de Acabados y Equipamiento

Pisos:

Piedras naturales importadas (mármol Carrara, granitos exóticos) colocadas en placas completas y esquemas especiales como bookmatch.

Carpintería:

Maderas sólidas preciosas (Nogal, Tzalam u otras).

Vestidores tipo boutique y mobiliario fijo completamente a medida.

Cocina:

- Cocinas de marca internacional (Scavolini, Poggenpohl o similares).
- Equipamiento de gama alta y sistemas integrados.

Cancelería:

- Sistemas europeos o de altas prestaciones (Duo-Vent, control acústico y térmico).

4. Equipamiento e instalaciones:

- Automatización integral (iluminación, audio, persianas, riego, climatización).
- Sistemas de climatización central zonificada.
- Paneles solares, sistemas de respaldo energético y control de accesos avanzado.

5. Señales del Cliente y Comportamiento

- Prioriza exclusividad, diseño y rendimiento patrimonial a largo plazo.
- No compara su proyecto con viviendas "tipo" del mercado.
- Delegación del proceso a representantes, project managers o asesores de confianza.
- Exige cronogramas estrictos, control de calidad y reportes técnicos detallados.
- Generalmente invierte recursos propios.

6. Indicadores Prácticos de Clasificación

- Terrenos con ubicación privilegiada, vistas protegidas o alto valor por metro cuadrado.
- El cliente habla de marcas, especificaciones técnicas y soluciones a largo plazo.
- Existe apertura total a invertir en proyecto ejecutivo integral, ingeniería especializada y supervisión constante.
- El diseño y la calidad justifican completamente el presupuesto, no al revés.

7. Consideración Importante para el Asesor

- En el Nivel Residencial Plus, el proyecto define el presupuesto y no existe un tope rígido preestablecido.

TABLA RESUMEN – CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS

Nivel	Superficie del Proyecto	Enfoque del proyecto	Diseño arquitectónico	Acabados y Equipamiento	Perfil del cliente	Indicadores Clave para el Asesor
Medio	100 – 160 m ²	Funcionalidad y control de costos	Sencillo , repetible, sin complejidad	Gama comercial, soluciones estándar	Prioriza precio y m ²	Pregunta por prototipos, compara costo/m ² , busca presupuestos cerrados desde el inicio
Residencial Medio	160 – 250 m ²	Diferenciación moderada y mejor calidad	Fachadas trabajadas, mayor volumetría	Porcelanatos grandes, carpintería mejorada, granito/cuarzo	Busca verse mejor que el promedio	Solicita personalización, materiales específicos, acepta cierto incremento por diseño
Residencial	+250 m ²	Experiencia , diseño y calidad integral	Arquitectura personalizada , doubles alturas, integración interior-exterior	Mármol nacional, carpintería a medida, domótica básica	Prioriza diseño y privacidad	Habla de estilo de vida, valora proyecto ejecutivo y asesoría técnica
Residencial Plus	+400 m ²	Exclusividad y valor patrimonial	Arquitectura de autor , soluciones técnicas avanzadas	Materiales premium /importados, automatización total	Busca lujo y diferenciación absoluta	No compara con casas tipo, habla de marcas, delega en gestores

Esta guía debe utilizarse como **herramienta de referencia práctica** durante las etapas iniciales de contacto y perfilamiento de clientes. Su correcta aplicación permitirá identificar con mayor rapidez el nivel real del proyecto y encauzar cada caso por el tabulador y proceso adecuados.

El documento no pretende encasillar al cliente, sino **ordenar el proceso** desde el inicio, facilitando conversaciones más claras, decisiones mejor informadas y una transición más eficiente hacia las siguientes etapas del proyecto.

Ante cualquier caso que no encaje claramente en un nivel específico, se recomienda utilizar esta guía como base y apoyarse en el criterio profesional y en la comunicación directa con el equipo técnico antes de avanzar.

