Checklist Oficial de Recepción Final Municipal (DOM)

Cómo aprobar la inspección municipal a la primera y habilitar tu propiedad para bancos y seguros.

Guía verificable paso a paso para viviendas nuevas, segundos pisos y ampliaciones en la Región Metropolitana.

1. Ruta Completa en 6 Pasos y Certificados Obligatorios

Ninguna edificación se considera legalmente terminada ni habitable sin reunir esta carpeta antes de solicitar inspección en terreno.

- [ ] **Paso 1 · Certificado Eléctrico SEC TE1**
  Declaración de instalación interior inscrita en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles por instalador autorizado Clase A o B, coincidente con los circuitos y potencia ejecutados en tablero.

- [ ] **Paso 2 · Certificado de Gas SEC TC6 (Sello Verde)**
  Certificación de redes interiores de gas, artefactos (calefont, caldera, cocina), ductos de evacuación de gases y rejillas de ventilación reglamentarias ante la SEC.

- [ ] **Paso 3 · Recepción de Agua Potable y Alcantarillado**
  Certificado de dotación e instalaciones emitido por Aguas Andinas / SMAPA / APR correspondiente, o Resolución de Recepción Definitiva de la SEREMI de Salud RM para fosa séptica y agua particular en parcelas.

- [ ] **Paso 4 · Certificado de Número Municipal y Rol SII**
  Asignación formal de numeración domiciliaria en el municipio (cuando corresponda a obra nueva) y tramitación de actualización de superficie edificada / avalúo (Rol) ante el Servicio de Impuestos Internos.

- [ ] **Paso 5 · Expediente Profesional de Término de Obra (OGUC)**
  Tres documentos críticos: (a) Informe del Arquitecto (Art. 5.2.6 OGUC) acreditando fiel cumplimiento del permiso aprobado; (b) Libro de Obras completo y foliado (Art. 1.2.9 OGUC); y (c) Informe de Medidas de Gestión y Control de Calidad del Constructor (Art. 5.8.3 OGUC) con patente profesional vigente.

- [ ] **Paso 6 · Inspección DOM en Terreno, Certificado Definitivo e Inscripción CBR**
  Revisión presencial del inspector municipal DOM contrastando obra vs. planos aprobados. Emitido el Certificado de Recepción Definitiva, se archiva e inscribe en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) y se libera el Rol actualizado.

2. Los 3 Errores Fatales que Provocan Rechazo Inmediato en Terreno

Evita perder meses en reaperturas de faena o regularizaciones costosas evitando estas faltas críticas:

ERROR 1

Modificar vanos, ventanas, distanciamientos o agregar m² sin Modificación de Proyecto

Abrir o correr una ventana hacia un medianero sin respetar el distanciamiento mínimo OGUC, techar una terraza/logia o alterar la superficie proyectada respecto del plano timbrado provoca rechazo inmediato del inspector DOM y obliga a tramitar modificación antes de recepcionar.

ERROR 2

Construir con contratistas informales sin Constructor con patente municipal vigente

Por ley, un maestro o contratista sin título profesional habilitante ni patente vigente al día no puede firmar el Libro de Obras (Art. 1.2.9) ni suscribir el Informe de Calidad del Art. 5.8.3 OGUC. Sin esas firmas legales, la carpeta de Recepción Final queda bloqueada en mesón.

ERROR 3

Omitir exigencias térmicas de Zona 3 RM y cortafuegos en adosamientos

No acreditar el espesor/densidad de aislación exigido por el Art. 4.1.10 OGUC, descuidar resistencia al fuego F-60/F-120 en muros adosados a deslinde o instalar artefactos a gas sin ventilación conforme a SEC TC6 detiene la emisión del certificado definitivo.

3. Impacto Patrimonial de Construir o Ampliar sin Recepción Final

Construir sin recepción municipal convierte una inversión de decenas de millones en activo irregular:

Bloqueo de Tasación Bancaria e Hipotecaria

Los bancos e instituciones financieras tasan en $0 los metros cuadrados sin Recepción Final DOM, impidiendo aprobar créditos hipotecarios, refinanciamientos o compraventas financiadas al futuro comprador.

Exclusión en Seguros de Incendio y Sismo

Ante un siniestro eléctrico o terremoto, las pólizas pueden objetar o rechazar la indemnización de construcciones que carecen de recepción municipal y certificación SEC TE1/TC6 acreditada.

Trabas en Empalmes Definitivos y Obras Futuras

Las empresas eléctricas y sanitarias exigen respaldo de permisos para empalmes definitivos, y la DOM bloquea nuevas ampliaciones o patentes mientras existan obras previas sin regularizar.

4. Respaldo Contractual Cuatropuntas: Ciclo DOM Completo, Exclusiones + Art. 18 LGUC

• Ciclo Completo (Idea +8% / Planos -3%) vs Solo Ejecución (-6%): Entregamos Libro de Obras (Art. 1.2.9), Informe del Arquitecto (Art. 5.2.6), Informe de Calidad del Constructor (Art. 5.8.3) y certificaciones SEC TE1/TC6. En etapas integrales gestionamos desde el Permiso hasta el Certificado de Recepción Final Definitiva (en -6% queda bajo patrocinante externo).

• Cláusula de Exclusión DOM: Cubre solo obras ejecutadas por Cuatropuntas según planos aprobados; si el mandante/terceros ejecutan obras anexas no contratadas (quinchos, piscinas, ampliaciones o paisajismo/obras exteriores) o existen preexistencias sin regularizar, Cuatropuntas no tramitará la Recepción Final.

• Contrato a Suma Alzada con Garantía Legal Art. 18 LGUC: 10 años en estructura soportante, 5 años en instalaciones y 3 años en terminaciones.

¿Necesitas construir con expediente listo para Recepción Final o regularizar tu proyecto?

Cotiza tu proyecto llave en mano en nuestra web o agenda una visita técnica en terreno para evaluar estructura, normativa DOM y presupuesto cerrado.

Agendar Visita Técnica a Terreno

Ir al Cotizador Web

WhatsApp: +56 9 2738 4075

Escanear cita DOM