Guía Práctica del Permiso de Edificación en la RM

Cómo evitar multas, paralizaciones municipales y sobrecostos ocultos antes de excavar.

Aplicable a Casas Nuevas, Ampliaciones y Segundos Pisos en la Región Metropolitana bajo LGUC y OGUC.

1. Los 4 Hitos Legales ante la Dirección de Obras Municipales (DOM)

Iniciar faenas sin Permiso de Edificación aprobado expone al propietario a paralización de obra y multas del Juzgado de Policía Local.

HITO 1

Certificado de Informaciones Previas (CIP) y Cabida Normativa

Documento base emitido por la municipalidad que fija las reglas de tu predio según el PRC/PRMS: coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo, altura máxima, rasantes, antejardín, adosamientos admisibles y afectación a utilidad pública.

HITO 2

Armado e Ingreso del Expediente Técnico MINVU (Arquitectura + Cálculo + Térmica)

Carpeta firmada por Arquitecto e Ingeniero Civil Calculista: planos completos, especificaciones técnicas, cálculo sísmico (NCh433 / NCh432) y acreditación térmica obligatoria para Zona 3 RM (Art. 4.1.10 OGUC & Ley 21.305): techumbre U <= 0.38 W/m²K (R100 >= 260), aislación perimetral y barrera de vapor continua.

HITO 3

Revisión DOM (30 Días Hábiles) y Subsanación de Acta de Observaciones

La DOM dispone de un plazo legal de 30 días hábiles para revisar el expediente (reducible a 15 días hábiles con Revisor Independiente). Si emite Acta de Observaciones, el patrocinante cuenta con un máximo de 60 días para subsanarlas y evitar el rechazo o caducidad.

HITO 4

Pago de Derechos (1,5% Tabla MINVU), Aviso de Inicio de Obras y Letrero

Aprobado el expediente, se gira el 1,5% del presupuesto oficial calculado con la Tabla de Costos Unitarios del MINVU (para Obra Nueva). Con el permiso retirado, se presenta el Aviso de Inicio de Obras, se abre el Libro de Obras y se instala el letrero reglamentario antes de excavar.

2. Diferenciación por Alcance: ¿Qué Permiso Necesita Tu Proyecto?

Confundir el régimen legal genera reparos en DOM o presupuestos mal dimensionados.

Obra Nueva / >100 m²	Ampliación <= 100 m²	Sin permiso DOM
Permiso de Edificación Completo	**Permiso de Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC)**	**Remodelación Interior / Mantención**
Obligatorio en casas nuevas y ampliaciones mayores a 100 m² o con alteración de estructura principal. Exige expediente completo, cálculo sísmico y 1,5% de derechos municipales.	Tramitación simplificada aplicable a ampliaciones habitacionales de hasta 100 m² edificados acumulados que no comprometan elementos soportantes principales ni superen rasantes.	Cambios de terminaciones, tabiques no estructurales o recintos interiores sin ampliar m² ni alterar fachada/estructura. Requiere inspección técnica de redes y certificación SEC si interviene gas/luz.

3. Pre-factibilidades Críticas en Parcelas y Sectores Periurbanos de la RM

Antes de comprar terreno o proyectar en Pirque, Chicureo/Colina, Buin, Paine, Talagante, Peñaflor, Isla de Maipo, Lampa, Curacaví o Melipilla, verifica estas 3 habilitaciones previas:

• Resolución Sanitaria SEREMI de Salud RM (Alcantarillado y Agua Particular)

En terrenos sin red pública de alcantarillado, la DOM exige proyecto sanitario particular aprobado por la SEREMI de Salud (fosa séptica con drenes de infiltración o planta de tratamiento + pozo absorbente), junto con prueba de absorción de suelo.

• Certificado de Factibilidad de Agua Potable Rural (APR) o Concesionaria

Todo permiso exige acreditar suministro continuo mediante certificado vigente de APR local, Aguas Andinas / SMAPA, o acreditación legal de derechos de aprovechamiento y potabilidad cuando exista noria o pozo profundo.

• Informes SAG y SEREMI MINVU — Art. 55 LGUC (Suelo Rural / Parcelas de Agrado)

En predios fuera del límite urbano (ej. parcelas D.L. 3.516), la autorización para construir vivienda o segunda casa puede requerir Informe Favorable para la Construcción (IFC) ante SAG y SEREMI de Vivienda antes del ingreso en la DOM.

4. Cómo Cuatropuntas Absorbe Arquitectura, Cálculo y Gestión DOM a Suma Alzada

El expediente técnico y la obra quedan coordinados bajo un único responsable técnico y presupuesto cerrado.

Etapa Idea (Desde Cero)

+8% sobre base

Diseño, cálculo y gestión DOM completa: desde Permiso de Edificación hasta Certificado de Recepción Final Definitiva (Casas Nuevas y Ampliaciones).

Con Planos Listos

-3% descuento técnico

Con planos definidos, asumimos cálculo estructural y ciclo DOM completo desde Permiso hasta Certificado de Recepción Final Definitiva.

Permiso Listo / Arq. Propio

-6% descuento técnico

Modalidad solo ejecución a Suma Alzada con entrega de carpeta técnica del constructor; la gestión DOM sigue bajo tu patrocinante externo.

Matriz Oficial Cuatropuntas (Valores Netos +IVA · Contrato Cerrado a Suma Alzada)

- Casas Nuevas (1 Piso): Metalcom desde 19 UF/m² | Panel SIP desde 21 UF/m² | Albañilería desde 25 UF/m².
- Segundos Pisos y Ampliaciones: Metalcom desde 22 UF/m² | Panel SIP desde 24 UF/m² | Albañilería desde 27 UF/m².
- Quinchos y Terrazas: Metalcom desde 12 UF/m² | Albañilería desde 15 UF/m² · Remodelaciones (>25 m²): 11 / 13 UF/m².
- Criterios de Presupuesto: Los valores son estimativos y se calculan según tipo de obra, tipo de terreno, valor de suelo, lejanía de la urbe de Santiago, escala (<40 m²: +8%) y etapa de planimetría/DOM.
- Nota de Alcance: Derechos municipales (1,5% tabla MINVU) y empalmes se transparentan por separado al costo real del servicio.
- Cláusula de Exclusión DOM: La Recepción Final Definitiva cubre solo obras ejecutadas por Cuatropuntas según planos aprobados; si el mandante/terceros ejecutan obras anexas no contratadas (quinchos, piscinas, ampliaciones o paisajismo/exteriores) o existen preexistencias sin regularizar, Cuatropuntas no tramitará la Recepción Final.

¿Listo para evaluar la factibilidad DOM de tu terreno o ampliación?

Calcula tu estimación paramétrica preliminar por comuna en el cotizador oficial o agenda una visita técnica en terreno con nuestro equipo.

Agendar Visita Técnica a Terreno

Ir al Cotizador Web

WhatsApp: +56 9 2738 4075

Escanear cita DOM