

Normativa

¿Qué es el Certificado de Informaciones Previas (CIP) y cómo obtenerlo?

Actualizado el 22 de septiembre de 2026

Si quieres saber qué se puede proyectar en una propiedad, el Certificado de Informaciones Previas (CIP) es uno de los mejores puntos de partida.

Este documento permite conocer las normas urbanísticas aplicables al terreno, como sus usos de suelo, condiciones de edificación, áreas de riesgo contempladas en la planificación y posibles afectaciones viales. Solicitarlo antes de comprar ayuda a confirmar si la propiedad se ajusta al proyecto que tienes en mente.

1. ¿Qué es el Certificado de Informaciones Previas?

El CIP es un documento oficial emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM). Si la municipalidad no cuenta con esta unidad, su emisión corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Puede solicitarlo cualquier persona interesada y su función es informar las condiciones urbanísticas aplicables a un predio según el Instrumento de Planificación Territorial vigente y las normas generales de urbanismo y construcción.

El CIP no acredita quién es el propietario ni reemplaza el estudio de títulos. Tampoco constituye por sí solo un permiso para construir, pero entrega información fundamental para evaluar y diseñar un futuro proyecto.

2. ¿Qué información contiene?

Dependiendo de la ubicación y características del inmueble, el certificado puede informar:

- Rol de avalúo y número municipal.
- Zona o subzona en que se encuentra el predio.
- Usos de suelo permitidos.
- Superficie mínima de subdivisión.
- Altura máxima y densidad.
- Coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad.
- Antejardines, distanciamientos, rasantes y adosamientos.

- Exigencias de estacionamientos.
- Líneas oficiales y de edificación.
- Vías existentes o proyectadas.
- Declaratorias de utilidad pública.
- Áreas de riesgo o protección incluidas en el instrumento de planificación.
- Condición de Inmueble o Zona de Conservación Histórica, Zona Típica o Monumento Nacional.
- Ubicación dentro o fuera del límite urbano o de extensión urbana.

No todos los certificados contendrán el mismo nivel de detalle. La información dependerá de las normas y antecedentes disponibles para cada sector.

3. ¿Cómo ayuda al comprador?

Revisar el CIP permite relacionar las características del terreno con el proyecto que quieres desarrollar.

Por ejemplo, puede ayudarte a confirmar si el uso de suelo admite una vivienda, un local, oficinas, alojamiento turístico u otro destino; conocer cuánto se puede construir y anticipar si existen condiciones especiales que deban incorporarse al diseño.

También permite identificar si una parte del terreno está afecta a utilidad pública para una vía o parque proyectado. Esta afectación no significa que ya exista una expropiación, pero sí es un antecedente relevante para evaluar la superficie aprovechable y planificar correctamente.

En zonas lacustres y rurales, el CIP también puede indicar si el terreno está dentro del límite urbano, en un área de extensión urbana o en un sector rural sujeto a condiciones diferentes.

4. ¿Dónde y cómo se solicita?

El CIP se solicita en la Dirección de Obras Municipales de la comuna donde se encuentra la propiedad. Algunas municipalidades permiten realizar el trámite en línea, mientras que otras requieren una solicitud presencial.

Los antecedentes pueden variar según cada municipio, pero habitualmente se solicita:

- Formulario de solicitud.
- Rol de avalúo de la propiedad.
- Dirección o ubicación del predio.
- Croquis que muestre su ubicación y las calles circundantes.

- Certificado de dominio vigente o copia de la inscripción de dominio, cuando la DOM lo requiera para comprobar la inscripción e identificar el inmueble.
- Plano de loteo o subdivisión, si corresponde.

El terreno debe corresponder a un predio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces o estar en condiciones de ser enajenado por contar con las obras de urbanización recibidas o garantizadas, cuando corresponda.

La OGUC establece un plazo máximo de 7 días para emitir el certificado. Si la autoridad no cuenta con información catastral sobre el predio, el plazo puede extenderse hasta 15 días.

El CIP mantiene su validez mientras no cambien el Instrumento de Planificación Territorial o las disposiciones legales y reglamentarias que afecten las normas aplicables al inmueble.

5. ¿El CIP también sirve para una parcela rural?

Sí. El CIP también puede solicitarse para conocer las condiciones urbanísticas de un predio rural.

Cuando el sector no está regulado por un Instrumento de Planificación Territorial, el certificado debe dejar constancia de esa situación e indicar que se aplican las normas generales de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza.

Esto no significa que el terreno esté libre de regulación. La posibilidad de construir dependerá del destino, las características del proyecto y los permisos correspondientes.

Determinados proyectos ubicados fuera del límite urbano —como instalaciones industriales, equipamiento, turismo o conjuntos de viviendas— pueden requerir informes sectoriales conforme al artículo 55 de la LGUC. En cambio, una vivienda vinculada al propietario del predio rural debe analizarse según sus características particulares y la normativa aplicable.

Si el terreno proviene de una subdivisión rural bajo el D.L. N.º 3.516, también conviene revisar la certificación y el plano de subdivisión emitidos por el SAG. El CIP no reemplaza esos antecedentes.

6. ¿Qué conviene comprobar antes de comprar?

Al revisar un CIP, confirma que:

- El rol corresponda efectivamente al terreno ofrecido.
- La ubicación y superficie coincidan con el plano y la inscripción.
- El uso que quieres desarrollar sea compatible con la normativa informada.
- Las áreas de riesgo o afectaciones no comprometan el sector donde proyectas construir.
- El acceso y las factibilidades de agua, electricidad y saneamiento se revisen por separado.

El CIP entrega información urbanística, pero debe complementarse con el estudio de títulos, los antecedentes de subdivisión, las factibilidades de servicios y una visita al terreno.

Un documento para proyectar con mayor claridad

Solicitar el Certificado de Informaciones Previas permite conocer mejor las posibilidades de una propiedad y planificar desde el comienzo. Más que una lista de restricciones, es una herramienta para elegir un terreno compatible con tu proyecto y anticipar correctamente sus etapas.

En WAR Propiedades revisamos los antecedentes disponibles de cada inmueble y te ayudamos a identificar qué documentos conviene solicitar antes de comprar. La interpretación técnica del CIP y el diseño del proyecto deben realizarse con el profesional competente.

Esta guía es informativa y no reemplaza la revisión de la Dirección de Obras Municipales ni la asesoría profesional aplicable a cada proyecto.

Fuentes oficiales

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=8201>

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560>

<https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/formularios/>

Consulte con Javiera

WAR Propiedades · +56 9 8903 1412

Anfión Muñoz 530, Villarrica

[Leer esta guía en la web de WAR](#)