

Construcción

¿Qué permisos necesito para construir una casa en una parcela?

Actualizado el 22 de septiembre de 2026

Construir una casa en una parcela rural es posible. La ruta consiste en conocer las condiciones del terreno, resolver los servicios, obtener el permiso de edificación y finalizar con la recepción definitiva.

Este checklist resume los ocho pasos principales para una vivienda destinada al propietario.

Si el proyecto contempla cabañas turísticas, comercio, actividades productivas o varias viviendas, puede requerir informes y permisos adicionales.

1. Solicita el CIP y estudia el emplazamiento

El Certificado de Informaciones Previas (CIP) informa las condiciones que deberá considerar el arquitecto, como riesgos, protecciones y normas aplicables al predio.

También conviene evaluar la pendiente, el suelo, los caminos, la orientación, los cursos de agua y la presencia de bosque nativo antes de definir dónde construir.

Revisa nuestra guía: [¿Qué es el Certificado de Informaciones Previas y cómo solicitarlo?](#)

2. Resuelve el abastecimiento de agua

La vivienda puede abastecerse mediante una empresa sanitaria, un Servicio Sanitario Rural, un pozo, una puntera, una noria o una vertiente.

Si utilizarás una fuente propia, verifica anticipadamente su disponibilidad y calidad. La captación debe ubicarse considerando la casa y el futuro sistema de aguas servidas.

Más información en: [¿Se puede hacer un pozo en una parcela sin derechos de agua?](#)

3. Proyecta la solución de aguas servidas

Si no existe alcantarillado público, normalmente se requiere una solución particular, como una fosa séptica con drenes o sistema de infiltración.

Su diseño debe considerar el número de habitantes, las características del suelo, el nivel de la napa y las distancias respecto de pozos o fuentes de agua.

Revisa nuestra guía: [Tratamiento de aguas servidas en parcelas](#)

4. Define la solución eléctrica

No necesitas tener el empalme funcionando para solicitar el permiso de edificación, pero sí conviene definir anticipadamente cómo abastecerás la vivienda.

Puedes optar por:

- Conexión a la red eléctrica.
- Extensión de una red existente.
- Sistema fotovoltaico autónomo.
- Una solución combinada con baterías y respaldo.

La instalación debe ser ejecutada por un instalador autorizado y declarada ante la SEC mediante el trámite correspondiente.

5. Encarga el proyecto a un arquitecto

El arquitecto definirá el emplazamiento y preparará los planos, especificaciones y antecedentes necesarios para solicitar el permiso.

También identificará si el terreno necesita alguna autorización especial por su cercanía a caminos, cauces, bosque nativo o áreas de riesgo.

6. Obtén el permiso de edificación

Antes de comenzar la obra, el proyecto debe ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Esto también se aplica a las casas prefabricadas que se instalarán permanentemente para ser habitadas. Comprar la estructura o contratar su montaje no reemplaza el permiso municipal.

Primero se obtiene el permiso y después se inicia la construcción.

7. Construye conforme a los planos

La casa debe ejecutarse en la ubicación, dimensiones y condiciones aprobadas por la DOM.

Si durante la obra decides ampliar, desplazar o modificar el proyecto, consulta previamente al arquitecto. Dependiendo del cambio, puede ser necesario modificar el permiso.

Conserva el Libro de Obras y los certificados de las instalaciones, porque serán necesarios para la recepción.

8. Solicita la recepción definitiva

Cuando la vivienda esté terminada, el propietario y el arquitecto deben solicitar la recepción definitiva ante la DOM.

Se deberán presentar los certificados correspondientes a las instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad y gas, cuando procedan.

La recepción acredita que la vivienda fue construida conforme al permiso y facilita una futura venta, tasación bancaria, crédito hipotecario y actualización ante el SII.

La ruta completa

CIP y terreno → agua → aguas servidas → electricidad → proyecto de arquitectura → permiso de edificación → construcción → recepción definitiva.

¿Quieres saber si una parcela es adecuada para tu proyecto?

En WAR Propiedades revisamos los antecedentes disponibles del terreno para que conozcas sus condiciones antes de comprar. Los proyectos y permisos deben ser preparados y tramitados por los profesionales competentes.

Con una buena planificación, construir tu casa en una parcela se transforma en un proceso claro y abordable.

Esta guía es orientativa. Los requisitos pueden variar según la comuna, ubicación y características de la vivienda.

Fuentes oficiales

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

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

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=5595>

Consulte con Javiera

WAR Propiedades · +56 9 8903 1412

Anfión Muñoz 530, Villarrica

[Leer esta guía en la web de WAR](#)