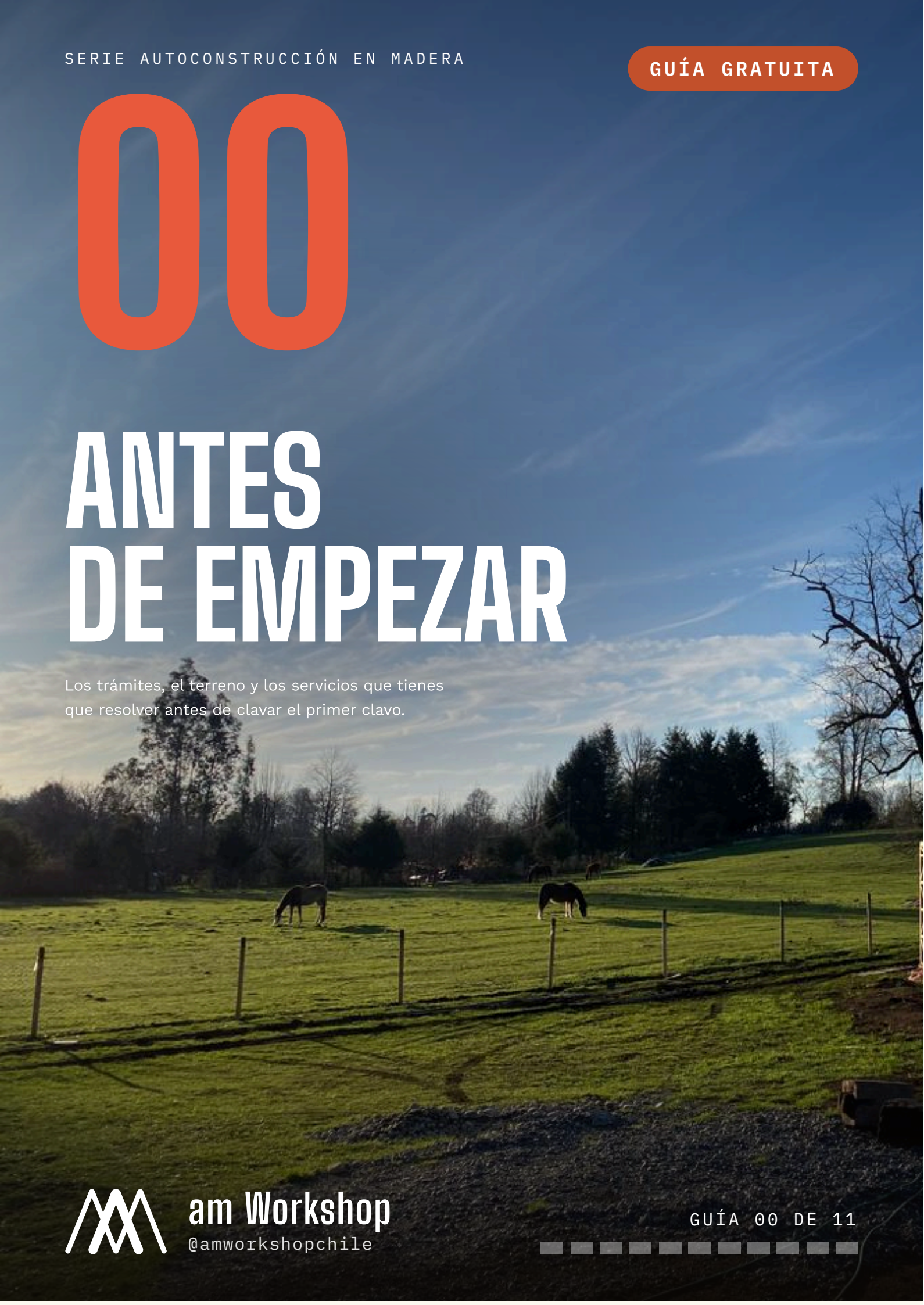
SERIE AUTOCONSTRUCCIÓN EN MADERA

GUÍA GRATUITA

00

ANTES DE EMPEZAR

Los trámites, el terreno y los servicios que tienes que resolver antes de clavar el primer clavo.



am Workshop
@amworkshopchile

ESTA ES LA GUÍA 00 DE 11

Cada guía es un documento independiente, en el orden real de construcción de una casa de madera. La 00 es gratuita: te dice qué resolver **antes** de construir. Las demás te enseñan a construir.

00	**Antes de empezar**	ESTÁS AQUÍ · GRATIS
01	Trazado y nivelación del terreno	🔒
02	Fundaciones	🔒
03	Piso estructural	🔒
04	Muros de madera	🔒
05	Techumbre y cubierta	🔒
06	Revestimiento exterior	🔒
07	Ventanas y puertas	🔒
08	Instalaciones eléctricas y sanitarias	🔒
09	Aislación térmica y acústica	🔒
10	Revestimiento interior	🔒
11	Terminaciones finales	🔒

EL MAPA DE TRÁMITES
Qué permisos existen, en qué orden y quién los firma.

COSTOS Y PLAZOS REALES
Rangos de precios y de tiempos, con su fuente.

UN CHECKLIST FINAL
Para saber si ya puedes pasar a la Guía 01.

Esta guía es orientativa y no reemplaza a tu arquitecto, a la DOM ni a un abogado. Las normas cambian: confirma cada trámite antes de pagar o firmar.

TU CAMINO EN 6 FASES

Este es el mapa de toda la guía. Léelo primero: cada fase te dice en qué páginas se explica con detalle.

REVISA TU TERRENO 1
Dominio, acceso, riesgos y si es urbano o rural.
Págs. 5 a 7

AVERIGUA QUÉ PERMISO TE TOCA 2
El CIP, el informe rural y las sanciones de no pedirlo.
Págs. 8 a 10

ARMA TU EQUIPO Y TU PROYECTO 3
Quién firma qué y qué planos pide la DOM.
Págs. 11 y 12

CONSIGUE TU PERMISO 4
Paso a paso, con costos, plazos y la Ley del Mono.
Págs. 13 a 15

HABILITA EL TERRENO 5
Luz, agua, aguas servidas, acceso y despeje.
Págs. 16 a 24

EMPIEZA Y CIERRA BIEN 6
Inicio de obra, presupuesto, recepción final y tu checklist.
Págs. 25 a 28

QUÉ HAY EN ESTA GUÍA

1 · TERRENO

Revisa tu terreno	5
Urbano o rural	6
Zonas especiales	7

2 · QUÉ PERMISO

Qué permiso te toca	8
El CIP	9
Informe rural (SAG)	10

3 · PROYECTO

Quién firma qué	11
Los planos que piden	12

4 · PERMISO

Permiso paso a paso	13
Costos y plazos	14
Ley del Mono	15

5 · SERVICIOS

Cuatro servicios	16
Empalme eléctrico	17-18
Agua: APR o pozo	19-22
Aguas servidas	23
Acceso y despeje	24

6 · OBRA Y CIERRE

Antes del primer clavo	25
Presupuesto y calendario	26
Recepción final	27
Tu checklist	28
Las 11 guías	29
Glosario y fuentes	30-31

EL ORDEN CORRECTO (Y LO QUE PUEDES HACER EN PARALELO)

Muchos trámites se hacen al mismo tiempo. Lo que **no** puedes hacer es empezar a construir antes de tener el permiso.



Referencial. Los tiempos cambian mucho según la comuna, el predio y qué tan completo esté tu proyecto. La franja rayada es tiempo que suele agregarse por observaciones o esperas. El único plazo fijo de la ley aquí es el de la DOM: 30 días para pronunciarse sobre el permiso (LGUC).

REGLA DE ORO

Ningún trámite se hace por orden de dificultad, sino por lo que **desbloquea**: el CIP desbloquea el proyecto, el proyecto desbloquea el permiso y el permiso desbloquea la obra.

FASE 1 TERRENO

REVISA TU TERRENO ANTES DE GASTAR UN PESO

Ocho comprobaciones, en este orden. Si una sale mal, resuélvela **antes** de contratar un arquitecto o comprar madera.

1 · Dominio vigente
Certificado de dominio vigente y de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, en el Conservador de Bienes Raíces (respuesta en unos 4 días hábiles). Dice quién es el dueño y si hay embargos.

2 · Rol y deslindes
El rol de avalúo del SII y los deslindes del título deben coincidir con el terreno real. Un levantamiento topográfico lo confirma.

3 · Urbano o rural
El CIP dice si el predio está dentro del límite urbano de un plan regulador. Cambia todos los trámites (Pág. 6).

4 · Acceso legal
El predio debe dar a un camino público o tener una servidumbre de paso inscrita (Pág. 24).

5 · Servicios cerca
¿A qué distancia está la red eléctrica? ¿Hay un comité de agua potable rural en tu sector? (Págs. 16 a 24)

6 · Riesgos del sitio
Volcán, inundación, remoción en masa, cauces. Consulta el mapa de peligros de Sernageomin (Pág. 7).

7 · ¿Tierra indígena?
Si el predio está inscrito como tierra indígena, la Ley 19.253 limita su compra y venta. Se revisa en CONADI (Pág. 7).

8 · Bosque, lago o río
Cortar bosque nativo pide un plan de manejo de CONAF; las orillas de lagos y ríos tienen reglas propias (Pág. 7).

SI ESTÁS POR COMPRAR UN TERRENO

Pide a un abogado un estudio de títulos antes de firmar la promesa. Cuesta poco frente a lo que arriesgas.

Un predio con dominio dudoso, sin acceso o en zona de riesgo puede volverse inconstruible aunque sea barato.

FASE 1 TERRENO

¿URBANO O RURAL? CAMBIA TODOS LOS TRÁMITES

La ley separa los terrenos dentro y fuera del **límite urbano** de cada plan regulador. No lo decide el nombre del loteo ni lo que diga el corredor: lo dice el CIP.

URBANO

PÁG. 9

Dentro del límite urbano del Plan Regulador.

+ La norma (altura, distancias, uso) está escrita en el plan regulador.
+ Se tramita directo en la DOM.
+ Hay red de agua y alcantarillado, o factibilidad de la sanitaria.
− Las normas urbanísticas limitan cuánto y cómo construir.

RURAL

PÁG. 10

Fuera del límite urbano.

+ Más superficie y menos restricciones de forma.
− La ley (LGUC Art. 55) solo permite construir en excepciones, con informes del SAG y de la SEREMI de Vivienda.
− Casi nunca hay red: pozo o APR, y fosa séptica.
− Subdividir exige mínimo 5.000 m² (DL 3.516).

«PARCELA DE AGRADO»

OJO

No existe como categoría legal.

− Lo que se vende con ese nombre es un predio rústico, subdividido con las normas rurales.
− Su destino sigue siendo agrícola, ganadero o forestal.
+ Pide siempre el CIP y el certificado de subdivisión del SAG antes de comprar.

EN VILLARRICA, EMPIEZA AQUÍ

DOM de Villarrica
Pedro Montt 530. Atención de 08:30 a 14:00. Correo: directordom@munivillarrica.cl. Trámites también en línea, en el sistema DOM Digital.

Plan Regulador
El Plan Regulador Comunal se aprobó en 1992 y hoy tiene una enmienda en consulta. Existe además el Plan Regulador Intercomunal Villarrica–Pucón.

CÓMO SABER SI TU PREDIO ES URBANO O RURAL

Pide el Certificado de Informaciones Previas (CIP) en la DOM con el rol de avalúo del predio. Es el único documento que lo dice.

FASE 1 TERRENO

ZONAS ESPECIALES: LO QUE PUEDE FRENARTE

Estas cinco situaciones son comunes en el sur. Ninguna es una condena, pero todas cambian tu plan. Averígualas antes de comprar.

Cerca del volcán Villarrica
Sernageomin publica un mapa de peligros que clasifica el territorio en zonas de peligro muy alto, alto, moderado y bajo (lahares, flujos piroclásticos, lava, ceniza). Ubica tu predio en el mapa.
Dónde: Sernageomin, red de vigilancia volcánica

Orilla de lago o río
Los llamados terrenos de playa (hasta 80 m desde la orilla) son bienes fiscales o de uso público: no se venden ni se pueden ocupar. Pide el deslinde antes de construir cerca del agua.
Dónde: Ministerio de Bienes Nacionales, DGA

Tierras indígenas
La Ley 19.253 protege las tierras indígenas: solo pueden transferirse entre personas o comunidades indígenas de la misma etnia. Verifica si el predio figura como tierra indígena.
Dónde: Registro Público de Tierras Indígenas, CONADI

Bosque nativo y araucarias
Toda corta de bosque nativo requiere un plan de manejo aprobado por CONAF (para obras civiles, según el Art. 21 de la Ley 20.283). La araucaria es una especie protegida: no la cortes.
Dónde: oficina CONAF de Villarrica

Predio sin salida a camino público
Un predio enclavado puede exigir una servidumbre de tránsito (Código Civil, Art. 847). Debe constar por escritura e inscripción, no por costumbre ni favor.
Dónde: abogado y Conservador de Bienes Raíces

Referencial. Cada caso tiene matices legales: consulta a un abogado o a tu arquitecto antes de comprar en cualquiera de estas situaciones.

FASE 2 QUÉ PERMISO TE TOCA

¿QUÉ PERMISO NECESITAS?

La regla general es una sola: para construir, ampliar, reparar o demoler una edificación hay que pedir permiso a la Dirección de Obras Municipales (LGUC, Art. 116). Lo que cambia es **cuál**.

CASA NUEVA

TU CASO

Vas a construir desde cero.

+ **Permiso de edificación, obra nueva.**
+ Lo pide el propietario, con un arquitecto.
+ Se explica en las págs. 11 a 14.

AMPLIACIÓN O CAMBIOS

Ya hay una construcción legal.

+ Ampliaciones pequeñas y obras que no alteran la estructura pueden ser **obra menor** (Art. 5.1.2 OGUC).
– Si la ampliación supera los 100 m² o toca la estructura, vuelve al permiso de edificación.

YA ESTÁ CONSTRUIDO

Sin permiso o sin recepción.

+ Hay una vía de **regularización**, solo para lo construido antes del 4 de febrero de 2016 (Ley del Mono, Pág. 15).
– No sirve para construir hoy y regularizar después.

TAMBIÉN PIDE AUTORIZACIÓN ANTES DE EMPEZAR

Obras preliminares
Cierre provisorio, movimientos de tierra o grúas: la DOM de Villarrica las lista como trámite aparte.

Certificado de número
El número oficial de tu casa. Lo emite la DOM y lo pides para conectar servicios.

QUÉ PASA SI CONSTRUYES SIN PERMISO

- Multa de **0,5 % a 20 %** del presupuesto de la obra (LGUC).
- Paralización de los trabajos.
- Problemas para vender, arrendar o pedir un crédito hipotecario.

FASE 2 QUÉ PERMISO TE TOCA

EL CIP: TU PRIMER PAPEL

El **Certificado de Informaciones Previas** (CIP) dice qué normas urbanísticas se aplican a tu predio. Sin él, tu arquitecto no puede diseñar.

1. **Reúne el rol de avalúo**
   Es el número con que el SII identifica tu predio.
2. **Pídelo en la DOM**
   En el mesón o en el sistema en línea, con un croquis del predio.
3. **Paga el derecho**
   Varía por comuna: en general entre **$6.000 y $22.000**.
4. **Recíbelo**
   La OGUC fija hasta 7 días; sin catastro, hasta 15.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS	EJEMPLO	
Zona	**Zona E-2 · Residencial**	1
Usos de suelo	**Vivienda, equipamiento menor**	2
Ocupación de suelo	**Hasta 40 % del predio**	3
Altura máxima	**7,0 m · 2 pisos**	4
Antejardín / distanc.	**3,0 m · 4,0 m**	5
Afectaciones	**Sin afectación pública**	6

Ejemplo ilustrativo: los valores no son de ningún predio real.

1. **Zona**
   La zona del plan regulador donde está tu predio. Define todo lo demás.
2. **Usos de suelo**
   Para qué se puede usar el predio: vivienda, comercio, turismo...
3. **Ocupación de suelo**
   Qué porcentaje del predio puede cubrir la construcción.
4. **Altura máxima**
   Hasta dónde puedes subir: en metros y en pisos.
5. **Antejardín y distanciamientos**
   Cuánto debes retirar la casa de la calle y de los deslindes.
6. **Afectaciones**
   Si una parte del predio está destinada a un camino o a otro uso público.

FASE 2 QUÉ PERMISO TE TOCA

SI TU TERRENO ES RURAL: EL INFORME DE FACTIBILIDAD

Fuera del límite urbano no basta con la DOM. El Art. 55 de la LGUC exige que dos organismos den un **informe favorable** antes de que la DOM apruebe tu casa.

1. SAG **Informe de factibilidad para construcciones (IFC)**
   Un funcionario visita el predio y hace calicatas (excavaciones) para medir la calidad del suelo. Si es suelo agrícola de alta prioridad (clases I, II o III, u otras de prioridad regional), tu casa puede no ser factible.
2. SEREMI MINVU **Informe favorable de vivienda y urbanismo**
   La Secretaría Regional de Vivienda revisa que tu proyecto cumpla las normas para el área rural.
3. DOM **Permiso de edificación**
   Con ambos informes, tu arquitecto ingresa el permiso. La DOM lo aprueba «previo informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y del SAG».

Antes: superficie mínima
Para subdividir un predio rústico, cada lote debe tener al menos 5.000 m² (DL 3.516). El SAG certifica la subdivisión.

Plazos
El SAG tiene tiempos estandarizados (Res. Exenta 8.609/2024). No hay una cifra única publicada: pregunta en la oficina SAG.

ANTES DE COMPRAR UNA PARCELA

Pregunta si el predio ya tiene certificado de subdivisión del SAG y si la vivienda de su propietario está permitida en él.

Cada región tiene su propio listado de requisitos: pide el de la SEREMI de Vivienda de La Araucanía.

FASE 3 EQUIPO Y PROYECTO

QUIÉN FIRMA QUÉ

Puedes construir con tus propias manos, pero el papel lo firma un profesional. Este es el equipo mínimo.

QUIÉN	QUÉ HACE O FIRMA	CUÁNDO LO NECESITAS
Tú (propietario)	Pides el permiso, pagas los derechos y respondes de que lo construido sea lo aprobado.	Siempre.
Arquitecto	Firma los planos y los formularios. Debe tener patente profesional al día.	Siempre, para el permiso.
Ingeniero calculista	Memoria de cálculo estructural, cuando el proyecto la exige.	Si tu casa no se acoge a las reglas sin cálculo (Pág. 12).
Proyectista sanitario	Proyecto de agua y de aguas servidas para la SEREMI de Salud.	Si no hay red pública (Págs. 19 a 23).
Instalador eléctrico SEC	Declara tu instalación eléctrica ante la SEC (formulario TE1).	Antes del empalme definitivo (Págs. 17 y 18).
Maestros o constructor	Ejecutan la obra.	Si no la haces tú.

Honorarios del arquitecto
Lo habitual es cobrar unas 1,7 UF por m² proyectado, con un rango de 1,2 a 4 UF/m². Referencial.

Si contratas maestros
Cumple con sus contratos, cotizaciones y seguros: la ley de accidentes del trabajo (16.744) protege a quien trabaja en tu obra.

¿PUEDO AUTOCONSTRUIR?

Sí. La ley te deja construir tu casa. Lo que no puedes es saltarte al arquitecto ni construir algo distinto de lo que aprobó la DOM.

Las guías de la serie (01 a 11) te enseñan a construir, no a diseñar ni a calcular.

FASE 3 EQUIPO Y PROYECTO

LA CARPETA QUE TE PIDE LA DOM

Tu arquitecto arma la carpeta. Tú solo tienes que reunir los papeles del terreno y saber qué contiene.

- **Formulario de solicitud**
  Solicitud única de permiso de edificación, obra nueva (formulario MINVU).
- **CIP vigente**
  El de la Pág. 9.
- **Inscripción de dominio**
  Copia con vigencia del Conservador de Bienes Raíces.
- **Planos de arquitectura**
  Ubicación, plantas, cortes y elevaciones, firmados por arquitecto.
- **Cálculo estructural**
  Memoria y planos del ingeniero, si corresponde.
- **Instalaciones**
  Planos eléctricos y sanitarios, firmados por profesional competente.
- **Calificación energética (CEV)**
  Obligatoria en toda vivienda nueva desde el 5 de octubre de 2025, según MINVU. Confírmalo con tu arquitecto.
- **Pago de derechos**
  Derechos municipales del permiso (Pág. 13).

CASAS DE MADERA: LAS REGLAS SIN CÁLCULO

La OGUC (Art. 5.6.7 y siguientes) fija reglas mínimas para construcciones de madera **que no llevan cálculo estructural**, hasta 2 pisos y 7 m de altura. Distancias entre piezas, escuadrías mínimas y madera seca e impregnada salen de ahí. Son las reglas que siguen las guías de la serie. Tu arquitecto confirma si tu proyecto se acoge a ellas.

Referencial. La lista exacta la fija la DOM de tu comuna y puede cambiar. Pídela por escrito.

FASE 4 PERMISO

EL PERMISO DE EDIFICACIÓN, PASO A PASO

1. ARQUITECTO **Ingresa la carpeta**
   Presencial en la DOM o por el sistema en línea. En Villarrica existe DOM Digital, disponible las 24 horas.

2. DOM **Revisa tu proyecto**
   Tiene **30 días** para pronunciarse, contados desde el ingreso. Puede aprobar u **observar**.

3. ARQUITECTO **Responde las observaciones**
   Si hay observaciones, se corrige y se reingresa. Aquí se pierde más tiempo.

4. TÚ **Pagas los derechos municipales**
   Para obra nueva, el **1,5 % del presupuesto** de la obra (LGUC, Art. 130), calculado con las tablas de costo por m² del MINVU. Como referencia, una casa de 80 m² puede pagar entre $300.000 y $800.000.

5. DOM **Te entrega el permiso**
   Vale **3 años**. Caduca si no inicias las obras, o si quedan paralizadas durante ese tiempo (LGUC Art. 120).

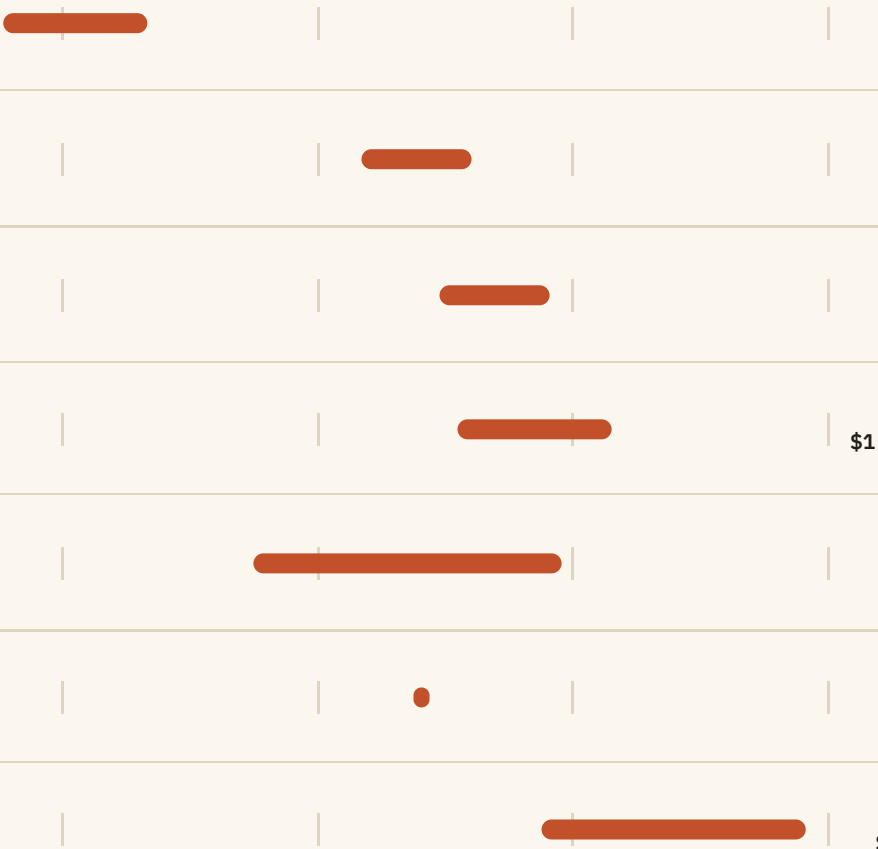
6. TÚ **Das aviso de inicio**
   Se considera iniciada la obra cuando ya está el trazado y comenzaron las excavaciones del proyecto.

CON EL PERMISO EN MANO El primer trabajo físico es marcar dónde va la casa, con ejes, niveles y escuadra. Un error aquí se hereda a toda la obra.

FASE 4 PERMISO

CUÁNTO CUESTA LO QUE VA ANTES DE LA OBRA

Rangos referenciales en pesos chilenos, en escala logarítmica: cada raya vertical es diez veces la anterior. Sirven para planificar, no para cotizar.



Concepto		
Honorarios del arquitecto por m² proyectado	Entre 1,2 y 4 UF por m² (habitual: 1,7 UF).	**≈ 96 a 320 UF** casa de 80 m²

Referencial. Los valores salen de tarifas públicas (ChileAtiende, distribuidoras y municipios) y de presupuestos publicados por empresas del rubro en 2025 y 2026. No incluyen bomba, estanque, fosa séptica ni la construcción de la casa.

FASE 4 PERMISO

LEY DEL MONO: PARA LO QUE YA ESTÁ CONSTRUIDO

La Ley 20.898 permite regularizar viviendas pequeñas que se construyeron sin permiso. Es una vía de excepción, no un atajo.

REQUISITOS

- Vivienda de hasta **140 m²**.
- Avalúo fiscal menor a **2.000 UF**.
- Construida **antes del 4 de febrero de 2016**.
- Fuera de áreas de riesgo y de bienes nacionales de uso público.
- Sin reclamos pendientes por normas urbanísticas.

CÓMO SE TRAMITA

- Permiso y recepción se piden **al mismo tiempo** en la DOM.
- Formulario, declaración simple de dominio y planos firmados por arquitecto.
- La DOM tiene hasta 90 días hábiles para resolver.
- Plazo para ingresar la solicitud: hasta el **31 de diciembre de 2027** (Ley 21.725).

NO ES UN ATAJO

Si construyes hoy sin permiso, no puedes acogerte a esta ley: la fecha límite de construcción ya pasó. Te expones a multas de 0,5 % a 20 % del presupuesto, a la paralización de la obra y a no poder habitar la casa. Pide el permiso primero.

COMPRAS UNA CASA O PARCELA CON ALGO CONSTRUIDO

Pide el certificado de recepción final de esa construcción. Si no existe, o si hay obra sin permiso, asume que tendrás que regularizarla o demolerla.

Referencial. Se han presentado proyectos de ley que modifican esta norma: confirma su vigencia con la DOM antes de planificar.

FASE 5 SERVICIOS

HABILITAR EL TERRENO: CUATRO COSAS QUE RESOLVER

Una casa sin luz, agua, aguas servidas y acceso no se puede recibir ni habitar. En el campo casi nada viene resuelto: cada servicio tiene su propio trámite.

SERVICIO	SI HAY RED CERCA	SI NO HAY RED	PÁGS.
☐ **Luz**	Pides factibilidad y empalme a la distribuidora.	La distribuidora estudia una extensión de red. Otra opción: energía propia (solar).	17 y 18
☐ **Agua**	Te conectas a la empresa sanitaria o a un APR.	Construyes un pozo y pruebas el agua.	19 a 22
☐ **Aguas servidas**	Te conectas al alcantarillado.	Fosa séptica y drenes, autorizados por la SEREMI de Salud.	23
☐ **Acceso**	Entrada desde un camino público.	Servidumbre de paso inscrita.	24

QUÉ SE HACE PRIMERO

+ Averigua la **distancia a la red eléctrica**: es lo que más cuesta variar.
+ Averigua si hay un **APR** en tu sector antes de perforar un pozo.
+ Pide la **factibilidad** por escrito: sin ella no sabes cuánto costará.

QUÉ SE HACE EN PARALELO

+ Los tres papeles (luz, agua y aguas servidas) se tramitan mientras la DOM revisa tu permiso.
+ Los proyectos sanitarios y eléctricos también van dentro de tu carpeta (Pág. 12).
– No construyas la fosa ni el pozo antes de tener el proyecto aprobado.

UN CONSEJO ANTES DE COMPRAR

Pregunta al vendedor por escrito qué servicios tiene el predio y cuáles hay que construir. «Con agua» puede significar «con derecho de agua», «con un pozo sin registrar» o «con vertiente».

FASE 5 SERVICIOS · LUZ

EMPALME ELÉCTRICO, PASO A PASO

El **empalme** es la conexión entre la red de la distribuidora y tu casa. En La Araucanía suele ser Frontel, del Grupo Saesa; confirma cuál atiende tu sector.

1. TÚ **Contrata un instalador eléctrico SEC**
   La distribuidora te pide asesorarte por un instalador autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

2. DISTRIBUIDORA **Solicitud de factibilidad**
   Tiene **8 días hábiles** para emitir el certificado de factibilidad. Es válido por **90 días corridos**: úsalo antes de que venza.

3. DISTRIBUIDORA **Estudio y presupuesto**
   Si hay que extender la red, hace un estudio (unos 15 días hábiles, más 10 si visita el terreno). Puede cobrar por la evaluación en terreno: en un formulario de Grupo Saesa, 5 UF + IVA.

4. TÚ **Confirmas la conexión**
   Ingresas la solicitud de conexión aceptando las condiciones. La distribuidora ejecuta la extensión de red que corresponda.

5. INSTALADOR SEC **Declara tu instalación (TE1)**
   Declara la instalación eléctrica interior a la SEC. El trámite no tiene costo y toma unos **10 días hábiles**. Sin TE1 no hay empalme definitivo.

6. DISTRIBUIDORA **Instala el medidor**
   Con la solicitud aceptada y el TE1 inscrito, conecta tu casa y te instala el medidor.

Cuánto cuesta
Un empalme para una vivienda suele costar entre $350.000 y $1.400.000. En el campo depende de la distancia hasta el transformador más cercano.

Qué papeles pide
Cédula de identidad, certificado TE1 (SEC) y datos del medidor. Descarga el formulario de factibilidad en el sitio de tu distribuidora.

FASE 5 SERVICIOS · LUZ

LUZ PARA CONSTRUIR, Y ELEGIR AL INSTALADOR

EMPALME PROVISORIO

DURANTE LA OBRA

Electricidad para las herramientas mientras construyes.

+ Se pide a la distribuidora, con un instalador SEC.
+ Necesita un tablero provisorio con sus líneas y tierras de protección, según la sección 16 del reglamento RIC.
– Solo puede pasar a definitivo cuando la instalación definitiva está inscrita en la SEC (DS 8/2019, Art. 16).

EMPALME DEFINITIVO

PARA VIVIR

El de tu casa terminada.

+ Exige el TE1 inscrito.
+ Es requisito de la recepción final (Pág. 27).
– No conectes la casa «por mientras» sin TE1: es riesgo de incendio y no está permitido.

QUÉ CLASE DE INSTALADOR NECESITAS

CLASE	PUEDE
Clase A	Instalaciones de alta y baja tensión, sin límite de potencia. Requiere título de ingeniero eléctrico.
Clase B	Instalaciones de baja tensión, hasta 500 kW.
Clase C	Instalaciones en baja tensión. Requiere título de técnico electricista.
Clase D	Alumbrado en baja tensión hasta 10 kW y calefacción o fuerza hasta 5 kW, sin alimentadores.

ANTES DE CONTRATAR

Pide la licencia SEC vigente del instalador y que declare por escrito la clase y la potencia. Una casa con calefacción eléctrica y cocina suele superar los límites de la clase D.

FASE 5 SERVICIOS · AGUA

AGUA: TRES CAMINOS POSIBLES

Sea cual sea el camino, el agua para beber debe cumplir la norma de agua potable (**NCh 409**). Elegir mal aquí es lo que más se paga después.

APR

PÁGS. 20

Comité o cooperativa de agua potable rural.

+ Agua ya captada, tratada y controlada.
+ Cuota de ingreso, tarifa mensual y sin mantención de pozo.
– Solo si hay un APR en tu sector con capacidad.

POZO PROPIO

PÁGS. 21 Y 22

Perforas en tu predio.

+ Independencia del comité.
– Debes registrar el pozo, pagar la perforación y analizar el agua.
– La cantidad y calidad no están garantizadas antes de perforar.

RED SANITARIA

SOLO URBANO

Empresa sanitaria concesionaria.

+ La más simple: pides factibilidad y te conectas.
– Casi nunca llega a predios rurales.

CÓMO DECIDIR

1. **Averigua si tu sector tiene APR**
   En Villarrica hay 35 comités de agua potable rural en operación. Pregunta en la municipalidad y en el registro de operadores de los Servicios Sanitarios Rurales del MOP.
2. **Si hay uno cerca, pide factibilidad técnica**
   Que te digan por escrito si pueden conectarte y cuánto cuesta.
3. **Si no hay, planifica un pozo**
   Y presupuesta el análisis del agua y el sistema de bombeo.

FASE 5 SERVICIOS · AGUA

CONECTARTE A UN APR

Los comités y cooperativas de agua potable rural son organizaciones de los propios vecinos. Desde 2020, la **Ley 20.998** de Servicios Sanitarios Rurales los reconoce y les da licencia del MOP.

1. **Ubica el APR de tu sector**
   La municipalidad y el Gobierno Regional tienen mapas de cobertura. También hay un registro público de operadores con licencia en el sitio del Servicio Sanitarios Rurales del MOP.
2. **Habla con la directiva**
   Pregunta si hay factibilidad técnica: capacidad de la fuente, presión y distancia a la red.
3. **Inscríbete como socio**
   Te anotan en el registro de socios. Los comités se rigen por la ley de juntas de vecinos (19.418) y las cooperativas, por la ley de cooperativas.
4. **Paga la cuota de incorporación**
   Cada comité fija la suya. Como ejemplo, un comité cobra $250.000 y con eso te reconoce como usuario.
5. **Instala el arranque domiciliario**
   Es el tramo entre la red y tu casa, con su medidor. Puedes pagar al comité los materiales y el trabajo, o hacerlo por tu cuenta con sus especificaciones.

Qué pedir por escrito
Factibilidad, valor de la cuota, valor del arranque, tarifa mensual y quién instala el medidor.

Tú también participas
Un APR funciona con reuniones, votos y trabajo de los socios. Ser socio implica derechos y deberes.

Referencial. Los valores son de ejemplo: cada comité fija sus cuotas y tarifas en su estatuto.

FASE 5 SERVICIOS · AGUA

POZO: LO QUE DICE LA LEY

El agua subterránea es un bien nacional, aunque el pozo esté en tu predio. Tienes un derecho específico para usarla en tu casa, pero hay reglas.

1. **Uso doméstico: Art. 56 del Código de Aguas**
   El dueño de un predio puede cavar pozos en su suelo para **bebida y consumo doméstico**. La reforma de 2022 (Ley 21.435) y la resolución DGA 1.655 precisan hasta dónde llega esta facultad.

2. **Regístralo en la DGA**
   Según guías de empresas perforadoras, aunque no necesites derecho, el pozo debe registrarse ante la Dirección General de Aguas. La tramitación toma semanas. Confirma en la oficina DGA de tu región.

3. **Si necesitas más agua: derecho de aprovechamiento**
   Para riego, animales o uso comercial pides un **derecho de aprovechamiento**. Antes se pide un permiso de exploración (PEAS), y después una prueba de bombeo de al menos 24 horas.

4. **Si ya hay un pozo sin registrar**
   Existe un plazo de regularización que, según fuentes secundarias, vence en abril de 2027. Confírmalo con la DGA.

PERFORAR SIN PERMISO

Según una guía del rubro, las multas van de 20 a 2.000 UTM, puede ordenarse sellar el pozo y complica vender la propiedad o acceder a subsidios y créditos. Referencial.

ANTES DE PERFORAR

Pide a la empresa perforadora que te entregue los papeles de la obra y del registro. Guarda la copia: la vas a necesitar para la recepción y para vender.

FASE 5 SERVICIOS · AGUA

POZO: CONSTRUIRLO Y PROBAR EL AGUA

1. **Elige una empresa perforadora**
   Pide 3 presupuestos por escrito, con precio por metro, garantía de caudal y quién tramita el registro.
2. **Estudio hidrogeológico (opcional)**
   Estima si hay agua y a qué profundidad. Cuesta entre $150.000 y $400.000.
3. **Perforación**
   Se cobra por metro y depende de la roca. Los terrenos de difícil acceso suben el precio entre 20 % y 40 %.
4. **Bomba y estanque**
   Una bomba sumergible y un estanque de acumulación llevan el agua a tu casa.
5. **Analiza el agua**
   Un laboratorio hace un análisis físico-químico y bacteriológico. Debe tener **menos de un año** cuando lo presentes a la SEREMI de Salud.

ELEMENTO	RANGO REFERENCIAL	NOTA
Suelo blando	$25.000 a $35.000 por metro	Ej.: 30 m, $750 mil a $1,05 millones.
Roca intermedia	$35.000 a $50.000 por metro	Ej.: 50 m, $1,75 a $2,5 millones.
Roca dura	$50.000 a $80.000 por metro	Ej.: 100 m, $5 a $8 millones.
Bomba sumergible	$90.000 a $400.000	Según potencia y caudal.
Estanque 500 a 2.000 L	$80.000 a $250.000	Acumula agua para picos de uso.

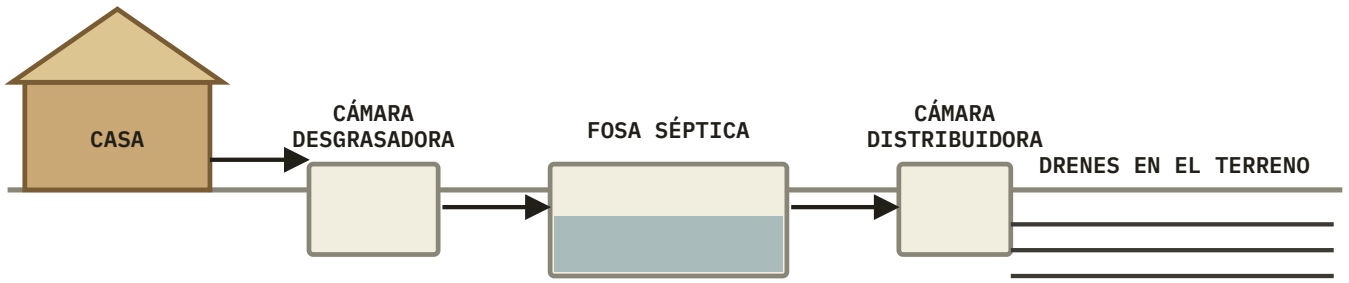
NCH 409: ¿ES POTABLE?

La norma chilena de agua potable fija los requisitos físicos, químicos, radiactivos y bacteriológicos que garantizan que el agua es inocua para el consumo humano. Si tu análisis no cumple, hay que tratarla (filtros, cloración) antes de beberla.

Referencial. Precios publicados en 2025 y 2026 por empresas del rubro. No son cotizaciones.

AGUAS SERVIDAS: FOSA SÉPTICA Y DRENES

Sin alcantarillado, tu casa trata sus propias aguas servidas. El reglamento (DS 236 de 1926) y la SEREMI de Salud regulan cómo.



1. PROYECTISTA **Diseña el sistema**
   Estudia cómo infiltra tu suelo y dimensiona la fosa y los drenes según el número de habitantes.
2. SEREMI SALUD **Aprueba el proyecto**
   Emite una resolución que aprueba el proyecto de agua y de aguas servidas particulares.
3. TÚ **Construyes el sistema**
   Solo después de la aprobación, y siguiendo los planos.
4. SEREMI SALUD **Autoriza su funcionamiento**
   Por Seremi en Línea (con ClaveÚnica). Pide la resolución, los planos timbrados y el análisis de agua (menor de un año). Tarifa: de $56.200 a $905.900.

Separa el agua que bebes
El pozo de agua y el sistema de aguas servidas van a distancia. Las distancias mínimas las fija tu proyectista según tu suelo.

Nunca las botes al aire libre
Verter aguas servidas a una quebrada, un estero o a un pozo sin proyecto aprobado es ilegal y contamina tu propio pozo.

LO QUE VA POR DENTRO — Las cañerías de agua y desagües salen de la casa hacia estos sistemas. Van por el piso y los muros.

FASE 5 SERVICIOS · ACCESO

ACCESO Y DESPEJE DEL TERRENO

Entrada desde un camino público
Todo acceso a un camino público necesita autorización de la Dirección de Vialidad (DFL MOP 850/1998). El proceso tiene cuatro etapas: factibilidad del acceso, proyecto de ingeniería, ejecución y recepción. Pide la autorización antes de abrir la entrada.
Dónde: Vialidad, MOP · ChileAtiende

Servidumbre de paso
Si tu predio no da a un camino público, necesitas una servidumbre de tránsito escriturada e inscrita. Sin ella, el vecino puede impedirte el paso, y los servicios no llegarán.
Dónde: abogado y Conservador de Bienes Raíces

Despeje de árboles
Cortar bosque nativo, aun en tu propio predio, requiere un plan de manejo aprobado por CONAF. Para obras civiles existe un plan específico (Art. 21, Ley 20.283). CONAF tiene 90 días para aprobar o rechazar. La araucaria es una especie protegida.
Dónde: CONAF, oficina de Villarrica

Topografía y suelo
Un levantamiento topográfico marca los deslindes reales y las pendientes. Un estudio de mecánica de suelos (de $150.000 a $400.000 para una casa) dice cómo se diseñan las fundaciones.
Dónde: topógrafo y laboratorio de suelos

NO EMPIECES A MOVER TIERRA TODAVÍA

Las obras preliminares (cierre provisorio, movimientos de tierra) también pueden necesitar autorización de la DOM. Pregúntalo antes de llamar a una retroexcavadora.

CUANDO EL TERRENO ESTÁ LISTO

Marcar ejes, niveles y esquinas del terreno es lo primero que se construye. Se hace con huincha, cordel y escuadra.

FASE 6 EMPIEZA Y CIERRA BIEN

ANTES DEL PRIMER CLAVO

Con el permiso y los servicios en camino, esto es lo que se prepara en el terreno. Ninguna de estas cosas es glamorosa, pero todas evitan sorpresas.

Da el aviso de inicio
Tu permiso caduca a los 3 años si no inicias, o si la obra queda paralizada durante ese plazo. Avisa a la DOM cuando empieces.

Cierre y acceso de obra
Un cierre provisorio protege los materiales y a terceros. Puede requerir autorización como obra preliminar.

Luz de obra
El empalme provisorio con su tablero (Pág. 18). Sin él, se trabaja con generador.

Agua y baño de obra
Agua para mezclas y para beber, y un baño para quienes trabajan en el terreno.

Bodega seca
Un lugar cerrado y elevado del suelo para herramientas y materiales.

Seguridad y personas
Equipo de protección para todos (Guía 04, Pág. 5), botiquín y un plan si alguien se lastima. Si contratas trabajadores, tienes obligaciones laborales.

HABLA CON TUS VECINOS

Avisa que vas a construir: maquinaria, camiones y ruido. Con buenos vecinos, los deslindes y accesos se resuelven en una conversación.

LO PRIMERO EN TIERRA — Ejes, niveles y escuadra del terreno. Luego, las fundaciones que sostienen la casa. Guías 01 y 02

FASE 6 EMPIEZA Y CIERRA BIEN

TU PRESUPUESTO Y TU CALENDARIO DE OBRA

Antes del primer clavo conviene saber cuánto vas a gastar y cuánto vas a demorar. Cada guía de la serie trae la lista de materiales de la casa modelo (5,0 × 3,2 m) y cuánto trabajo es: sumarlas es tu punto de partida.

ETAPA	TIEMPO DE TRABAJO	QUÉ LLEVA
01 Trazado y nivelación	media jornada	Estacas, cordel y manguera.
02 Fundaciones	1 a 2 semanas	Hormigón, fierro y aislante (más los días de curado).
03 Piso estructural	2 a 4 días	Soleras, barrera de humedad y pernos.
04 Muros de madera	3 a 5 días	Pino estructural, OSB y clavos.
05 Techumbre y cubierta	6 a 10 días	Cerchas, OSB, lana y teja o zinc.
06 Revestimiento exterior	5 a 8 días	Membrana, listones y tinglado o siding.
07 Ventanas y puertas	1 a 2 días	Ventanas, puerta, cintas y sellos.
08 Instalaciones (tu parte)	2 a 3 días	Más los instaladores autorizados.
09 Aislación	3 a 4 días	Lana, barrera de vapor y sellos.
10 Revestimiento interior	6 a 10 días	Placas, cinta, masilla y sellador.
11 Terminaciones finales	10 a 14 días	Pintura, piso, cerámica, puertas y remates.

1. **Suma las listas de materiales**
   Cada guía tiene la suya, con cuántas piezas y cómo sale la cuenta. Cámbialas por las medidas de tu casa.
2. **Cotiza por etapa**
   Pide a dos o tres proveedores la lista completa de una etapa y compra todo en el más barato: así negocias mejor y recibes todo junto.
3. **Suma lo que va antes de la obra**
   Trámites, estudios y empalmes (pág. 14), más los honorarios del arquitecto y el calculista.
4. **Agrega un 10 a 15 % por imprevistos**
   Siempre aparece algo: una lluvia que moja la madera, una pieza mal cortada o un precio que sube.

⚠ **Cuenta el tiempo real, no el de la tabla:** son días de trabajo efectivo con 2 o 3 personas. Los trámites, los curados y la lluvia del sur los alargan: en total, planifica varios meses.

Referencial. Los tiempos salen de la casa modelo de cada guía; Los costos de materiales y mano de obra cambian con la época y el proveedor: cotiza siempre antes de decidir.

FASE 6 EMPIEZA Y CIERRA BIEN

LA RECEPCIÓN FINAL: EL EXAMEN DEL FINAL

La **recepción definitiva** es el acto en que la DOM certifica que lo construido es lo que se aprobó. Sin ella no puedes habitar la casa (LGUC, Art. 145).

QUÉ SE PRESENTA

+ Solicitud firmada por propietario y arquitecto.
+ Informe del arquitecto: la obra se hizo según el permiso.
+ Certificados de instalaciones: eléctrica (TE1) y sanitaria.
+ Planos «tal como quedó», si hubo cambios.

SI NO LA TIENES

– No puedes habitar ni destinar la casa a ningún uso.
– Multa de 0,5 % a 20 % del presupuesto.
– La DOM puede ordenar el desalojo con fuerza pública.
+ Pídela dentro del plazo del permiso: pasado ese plazo pueden aplicarse multas.

LO QUE SE COMPRUEBA, Y QUÉ GUÍA TE PREPARA PARA CADA PUNTO

QUÉ DEBE CUMPLIR LA CASA	QUÉ HACER	GUÍA
Estar donde y como dice el proyecto	Trazar y nivelar con exactitud.	01
Fundaciones y piso conformes al proyecto	Armar y anclar según los planos.	02 · 03
Estructura conforme al proyecto	Muros y techumbre con las medidas mínimas de la norma.	04 · 05
Cubierta y fachada terminadas	Cubrir, sellar y revestir.	05 · 06
Ventanas y puertas colocadas y selladas	Instalar los vanos con sus remates.	07
Instalaciones eléctricas y sanitarias inscritas	Tender e inscribir (TE1).	08
Aislación térmica y calificación energética	Aislar según la zona.	09
Terminaciones interiores y finales	Revestir por dentro y terminar.	10 · 11

La lista exacta de lo que revisa la DOM la fija cada expediente. Esta tabla une cada tema con la guía de la serie que lo cubre.

FASE 6 EMPIEZA Y CIERRA BIEN

¿ESTÁS LISTO PARA CONSTRUIR?

Marca lo que ya resolviste. Al final, la guía te dice cuál es tu siguiente paso.

1 · TERRENO

- [ ] Tengo el certificado de dominio y de gravámenes
- [ ] Los deslindes y la superficie coinciden con el terreno
- [ ] Sé si mi terreno es urbano o rural (tengo el CIP)
- [ ] Mi predio tiene acceso legal a un camino público

2 Y 3 · PERMISO Y PROYECTO

- [ ] Revisé volcán, lago, tierras indígenas y bosque
- [ ] Tengo el informe del SAG y de la SEREMI (si es rural)
- [ ] Contraté a un arquitecto con patente al día
- [ ] La carpeta incluye planos, instalaciones y CEV

4 · PERMISO

- [ ] El permiso de edificación está ingresado en la DOM
- [ ] Recibí el permiso y pagué los derechos
- [ ] Sé cuándo caduca mi permiso y di aviso de inicio

5 · SERVICIOS

- [ ] Tengo la factibilidad eléctrica y un instalador SEC
- [ ] Tengo definido el agua: APR o pozo, con análisis
- [ ] El proyecto de aguas servidas está aprobado por Salud
- [ ] Resolví el despeje de árboles y el acceso de obra
- [ ] Tengo luz provisoria y agua para trabajar

6 · OBRA

- [ ] Armé mi presupuesto y mi calendario de obra (pág. 26)
- [ ] Tengo un equipo de trabajo y EPP para todos
- [ ] Hablé con mis vecinos
- [ ] Conozco el plan de la recepción final

EMPIEZA POR EL TERRENO

Marca lo que ya tengas resuelto. Cada casilla es un trámite menos. Repasa las págs. 5 a 7.

0 / 20

TU SIGUIENTE GUÍA Cuando marques las 20 casillas, estarás listo para empezar por el trazado y la nivelación del terreno. **Guía 01**

LAS 11 GUÍAS, DE LA 00 A LA 11

Esta guía te dejó listo para empezar. Las siguientes te enseñan a hacerlo, con dibujos y esquemas técnicos, en el orden real de obra.

0 ANTES DE EMPEZAR Trámites, terreno y servicios. La tienes.

1
TRAZADO Y NIVELACIÓN
Marcar ejes, niveles y escuadra: el error que se hereda.

2
FUNDACIONES
Lo que sostiene y ancla la casa.

3
PISO ESTRUCTURAL
La plataforma sobre la que se levantan los muros.

4
MUROS DE MADERA
Piezas, medidas mínimas, pasos e izado seguro.

5
TECHUMBRE Y CUBIERTA
Cerchas, aislación y la cubierta final.

6
REVESTIMIENTO EXTERIOR
La fachada y sus barreras de humedad.

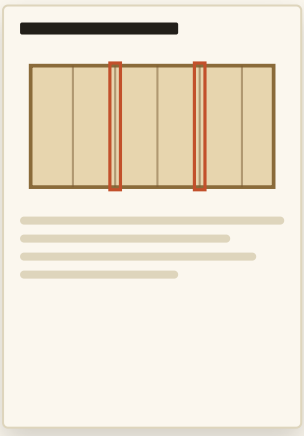
7
VENTANAS Y PUERTAS
Colocación de vanos, sellos y herrajes.

8
INSTALACIONES
Lo eléctrico y sanitario, hasta el TE1.

9
AISLACIÓN
Térmica y acústica, según tu zona.

10
REVESTIMIENTO INTERIOR
Terminaciones de los muros por dentro.

11
TERMINACIONES
Pintura, pisos, puertas y la entrega de la casa.



ASÍ SE VE UNA HOJA DE LA SERIE

El dibujo primero, una leyenda numerada al lado, y las medidas mínimas de la norma. La Guía 04, **Muros de madera**, es una muestra: todas las guías siguen esta misma idea.

SERIE COMPLETA GUÍAS SUELTAS

Dónde conseguirlas: en Whop y en **amworkshop.cl**. Síguenos en Instagram: **@amworkshopchile**.

GLOSARIO: LAS SIGLAS DE LOS TRÁMITES

DOM	Dirección de Obras Municipales. La oficina de tu municipalidad que da los permisos de construcción.
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El reglamento de la LGUC: medidas y reglas técnicas.
PRC	Plan Regulador Comunal. Define usos y alturas dentro del límite urbano.
RECEPCIÓN FINAL	Certificado de la DOM que dice que la obra se hizo según el permiso.
SAG	Servicio Agrícola y Ganadero. Revisa el suelo en predios rurales.
SEC	Superintendencia de Electricidad y Combustibles. Inscribe las instalaciones.
EMPALME	La conexión entre la red de la distribuidora y tu casa.
DAA	Derecho de aprovechamiento de aguas.
APR	Agua potable rural: comité o cooperativa que abastece un sector.
NCH 409	Norma chilena de agua potable.
CBR	Conservador de Bienes Raíces. Inscribe el dominio del predio.
CEV	Calificación Energética de Vivienda: la etiqueta de eficiencia de A+ a G.
DESLINDE	El límite de tu predio con los vecinos o con un camino.
FOSA SÉPTICA	Estanque que trata las aguas servidas antes de infiltrarlas.
CONADI	Corporación Nacional de Desarrollo Indígena. Lleva el registro de tierras indígenas.
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones. La ley que exige el permiso.
CIP	Certificado de Informaciones Previas. Dice qué normas se aplican a tu predio.
OBRA MENOR	Obra pequeña que no altera la estructura (OGUC 5.1.2).
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial. Hay una de Vivienda, una de Salud, etc.
IFC	Informe de Factibilidad para Construcciones, del SAG.
TE1	Declaración de la instalación eléctrica interior ante la SEC.
DGA	Dirección General de Aguas. Registra pozos y otorga derechos de agua.
PEAS	Permiso de exploración de aguas subterráneas.
SSR	Servicios Sanitarios Rurales, del MOP. Regula los APR (Ley 20.998).
DS 236	Reglamento de alcantarillados particulares y fosas sépticas (1926).
ROL DE AVALÚO	Número con que el SII identifica tu predio.
UF · UTM	Unidades de reajuste usadas para valores y multas.
SERVIDUMBRE	Derecho de usar un terreno ajeno, por ejemplo para pasar.
CONAF	Corporación Nacional Forestal. Autoriza la corta de bosque nativo.

FUENTES: 306 REFERENTES, EN UN DOCUMENTO APARTE

Esta guía se armó revisando **306 referentes públicos**: leyes y reglamentos, sitios de ministerios y servicios, municipalidades, distribuidoras eléctricas, colegios profesionales y guías de empresas del rubro.

DÓNDE CONSULTARLOS

El listado completo, con enlace a cada fuente y un buscador, está en un documento aparte: **«Fuentes de la Guía 00»**. Cada referente indica si se leyó en detalle, si es un sitio oficial o si es una fuente secundaria que conviene confirmar.

Por qué está aparte
306 enlaces no caben en una guía de lectura rápida. Vive en un documento propio, pensado para revisar, no para leer de corrido.

Para quién es
Para ti y para tu abogado o arquitecto, si quieren volver a la fuente original de un dato antes de publicar o de decidir algo.

Esta guía es orientativa. Ningún referente reemplaza consultar directamente a la DOM, al SAG, a la SEREMI o a un profesional competente.