



PROCESO DE COMPRA DE TU CASA 2025

PARTE 1

1.- GENERALIDADES

- Somos ACV CONSTRUCTORA y tenemos 25 años de experiencia en construcción de obras de mediana y alta complejidad para Personas Naturales, Grandes Empresas e Instituciones Públicas. A lo largo de los años hemos configurado equipos de maestros especialistas en casas, de gran calidad técnica y humana dispuestos a entregar su amabilidad y trabajo para que tu casa quede hermosa.
- Nuestros valores son **LLAVE EN MANO**, no sufrirán cambios durante el proceso de construcción salvo que tú quieras realizar alguna modificación.
- Los tiempos de construcción que te entregaremos en tu **Presupuesto Personalizado**, son los máximos y nos sirven de referencia, pero el periodo exacto lo definiremos cuando tengamos los planos terminados y exista claridad sobre otras condicionantes. Si necesitas acelerar los tiempos podemos reestructurar la programación estándar y ajustarnos a tus tiempos límites. Este ajuste podría influir en un mayor costo en mano de obra.
- Las especificaciones técnicas podrían cambiar para ajustarse a tu proyecto y a tus requerimientos específicos pudiendo generar variaciones puntuales de precio en uno o más ítems.
- **¿Que no se incluye en el valor entregado por nuestro COTIZADOR ONLINE?**
 - A. La Red de Gas desde la casa al Estanque o la matriz de la calle para gas de ciudad. Estas obras por norma deben ser realizadas y certificadas por la compañía proveedora Metrogas, Gasco, Lipigas, Abastible o la que corresponda.
 - B. Los costos que pudiesen cobrar los condominios por aprobar el proyecto y no incluye las garantías a terceros como juntas de vecinos o condominios.
 - C. El terreno debe estar cerrado y con un portón con candado y cadena que permita acceder un camión. Los cierres, accesos, puentes, caminos u otra obra requerida para el tránsito hacia y desde la obra y el cerramiento del terreno, son de cuenta del cliente.



- D. El terreno debe tener suministro de agua y electricidad, estas obras son de costo del cliente.
- E. Los consumos de agua y electricidad para la obra durante el periodo de construcción son de cuenta del cliente.
- F. La casa contempla el 100% de los focos embutidos en cielo con tecnología LED pero no incluye lámparas colgantes, focos dirigidos, rieles, lámparas de pie, apliques en muros, focos exteriores ni faroles de jardín.
- G. El pago del Permiso de Construcción y certificados Municipales, así como los pagos por revisión al SEREMI, SEC, DGAC (para terrenos cercanos a aeródromos), son de cuenta del cliente.
- H. Informes sobre condiciones específicas del terreno como plano topográfico o estudio de mecánica de suelos son de cuenta del cliente.
- I. En caso que el terreno no cuente con empalme eléctrico, unión domiciliaria de alcantarillado y medidor de agua potable, los costos de tramitación y el valor de esas respectivas obras son de cuenta del cliente.
- J. Las conexiones de agua, alcantarillado, electricidad y gas están consideradas a una distancia de 20 metros máximo de la vivienda, por lo cual si estas condiciones son diferentes es decir: la distancia de cables, cañerías, ductos y excavaciones que necesitamos para llegar al empalme eléctrico, medidor de gas, unión domiciliaria de alcantarillado o medidor de agua potable son superiores o hay obras adicionales que deben realizar otras empresas de servicios, éstas, se deberán evaluar en su momento y tú conocerás esos costos adicionales apenas tengamos claridad de esos precios.
- K. Si se tiene sospecha que la propiedad está en una zona con un terreno de mala calidad estructural o napa freática cercana a la superficie, se procederá de la siguiente manera:
 - La empresa enviara a personal calificado para realizar 3 calicatas en terreno (perforaciones de exploración visual). En caso de confirmar la sospecha se procederá al punto siguiente.
 - Se deberá solicitar a una empresa de Ingeniería la confección de un Estudio de Calidad de Suelo.Tanto las calicatas como el Estudio de Calidad de Suelo serán de cuenta del mandante.



PARTE 2

2.- FORMALIZACIÓN DEL PROYECTO

Una vez que ya tienes tu **Presupuesto Personalizado** y no tienes dudas sobre el proceso, el siguiente paso es **Formalizar el Proyecto**. La construcción de una casa es un proceso de varias etapas, una vez que el cliente está decidido a trabajar con ACV se cobra el **Valor de los Proyectos**, es decir de la totalidad de los planos y estudios necesarios para gestionar los permisos y poder construir. Este precio en general es el que aparece en nuestro cotizador cuando seleccionas la casilla de “**Proyectos**”, aunque por alguna particularidad de tu terreno este costo podría requerir estudios adicionales y ser más alto.

Entonces este **Valor de los Proyectos**, es el pago que da inicio a la compra de tu casa y se cobra en su totalidad, aunque puedes pagarlo en cuotas con tus tarjetas de crédito.

Este monto o parte de él se descontará tal como se explica más adelante.

3.- ALCANCES IMPORTANTES SOBRE LA SUPERFICIE Y EL PAGO DE LOS PROYECTOS

Nuestra Empresa solo construye obras desde 140 m² en la región metropolitana y desde 240 m² fuera de la región (esta superficie es solo casa, no incluyendo terrazas, quinchos y estacionamientos).

Construir en otras regiones distintas a la metropolitana incluye un costo adicional por distancia que sirve para cubrir los gastos de transporte, fletes, tiempo de supervisión de los profesionales y estadía de maestros.

Todos estos valores por distancia, estarán incluidos en el **Presupuesto Personalizado**.

4.- DESCUENTO DEL PAGO DE LOS PROYECTOS

A.- Para obras desde 200 m² en la región metropolitana se descontará el 100% del valor de los proyectos. Este descuento se hace efectivo en el momento en que el cliente paga el Anticipo para el inicio de las Obras. En ese momento también se descuenta el pago del Presupuesto Personalizado y de la Visita a Terreno.



B.- Para obras menores a 200 m² en la región metropolitana se descontará el 20% del valor de los proyectos al momento del pago del Anticipo de Obras. En ese momento también se descuenta el pago del Presupuesto Personalizado y de la Visita a Terreno.

C.- Para obras en regiones se evaluará caso a caso si procede descuento por el pago de los Proyectos. Esto debido a que gestionar y tramitar expedientes y permisos fuera de Santiago implica un costo operativo superior.

Importante:

Entiéndase por **Proyectos** todos los planos desarrollados por nuestro equipo profesional para tu obra: Arquitectura, Estructura, Agua Potable, Alcantarillado, Electricidad y Gas. Este costo aparece en el **cotizador online** como **“Precio Proyectos”**.

Existen informes y proyectos que no están incluidos como, por ejemplo:

- Estudio de mecánica de suelos.
- Informe de aforo para norias.
- Levantamiento topográfico.
- Análisis físico-químico para aguas de pozo.

Estos valores se evaluarán caso a caso según la necesidad y exigencias de cada Proyecto.

5.- OPCIONES DE FINANCIAMIENTO

A.- Mediante crédito Hipotecario:

Es la forma tradicional de financiar una construcción. Esta modalidad de crédito, deja como aval el inmueble el cual queda hipotecado a favor del Banco por todo el periodo del crédito.

En esta modalidad el cliente presenta al banco una carpeta con toda la información del proyecto, incluido el valor del mismo. El banco evalúa la calidad técnica, el valor de mercado y la idoneidad de la empresa.

Normalmente los bancos financian un máximo del 80% del valor de la obra, el 20% restante es responsabilidad del cliente aportarlo a la empresa. Este 20% que aporta el cliente es el Anticipo de obra y el banco pide que el cliente lo cancele directo a la empresa al inicio.

Para el resto de los pagos se establecen Estado de Pago mensuales o bimensuales. Para estos efectos el banco envía un tasador quien revisa el informe enviado previamente por la empresa y si el avance está correcto, el tasador da el visto bueno para que el pago sea cursado por el banco al cliente y este lo transfiera a la empresa.



Estos estados de pago intermedio se llaman créditos de enlace y tienen un interés similar a un crédito de consumo. Finalmente, cuando la obra está terminada y recepcionada, el banco transforma todos los créditos de enlace en un único crédito hipotecario.

B.- Mediante créditos personales:

Otra forma muy usada de financiar una obra es con recursos propios y complementada mediante créditos de consumo. Resultan algo más caros que el crédito hipotecario, pero son rápidos y permiten desarrollar la obra con mayor agilidad. Otra ventaja es que el terreno no es hipotecado por lo cual sigue estando libre. Aconsejamos a nuestros clientes evaluar ambas opciones según su realidad y proyecciones.

C.- Mediante tarjetas de crédito:

Adicionalmente y para simplificar los pagos y dar más opciones a nuestros clientes, existe la posibilidad de pagar mediante WEBPAY de Transbank en cuotas con todas tus tarjetas de créditos. La tasa de interés dependerá de cada banco en particular.

6.- FORMAS DE PAGO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

El ciclo de pago y el anticipo inicial para iniciar la construcción, se deben acordar en función de tu forma de financiamiento. Es muy distinto financiar tu casa mediante crédito hipotecario, que financiarla con recursos propios o créditos personales.

En general se plantea un primer anticipo de un 30% y sucesivos pagos mensuales o bimensuales fijos. Para anticipos superiores al 40% se podrá estudiar un descuento especial en el valor total.

7.- VALOR DE LA CONFECCIÓN DEL PRESUPUESTO PERSONALIZADO Y DE LA VISITA A TERRENO

Existen proyectos que requieren ser evaluados con mayor tiempo y detalle. El **Cotizador Online** es exacto para la mayor parte de los clientes, no obstante, en muchos casos existen otras variables como ubicación, características del terreno, condiciones de los servicios o simplemente el cliente prefiere un **Presupuesto Personalizado** antes de tomar la decisión. El **Presupuesto Personalizado** tiene un precio de \$ 40.000 que se devuelve del costo de la construcción en el caso que el cliente contrate a **ACV** para la realización de su obra.

Así mismo las **Visitas a Terreno** dentro de la Región Metropolitana tienen un precio de \$ 80.000 que igualmente se considera un abono al proyecto de construcción.

En el sitio web se encuentra el enlace para realizar estos pagos que deben estar cursados antes de que se realice el servicio.