



AB-AA

Propuesta Servicios de Arquitectura y Construcción





FECHA DE LA PROPUESTA :
PROYECTO N° :

12.12.2025
10.25

**ARCHIBITS ARQUITECTOS
ASOCIADOS LIMITADA**

Calle Triana 861
Providencia, Santiago
+569 97328319
www.ab-aa.com

CLIENTE

Cristobal Salvatierra
csalvatierraa@gmail.com

NOMBRE DEL PROYECTO/UBICACIÓN

Estudio Pucará
Pedro Torres 1194
Ñuñoa, Santiago

Este Acuerdo es la oferta de ARCHIBITS ARQUITECTOS, (en adelante denominada "el Arquitecto"), para realizar los servicios descritos en esta Propuesta. La aceptación por parte del Cliente se limita estrictamente a este documento y a los Términos y Condiciones para Servicios de Arquitectura adjuntos, que cuando se reconoce por escrito, constituye una autorización para proceder. El Cliente se define como la persona o entidad comercial que firma el Acuerdo y autoriza al Arquitecto a proceder.

Este Acuerdo reemplaza todas las propuestas escritas anteriores y/o negociaciones a las que no se hace referencia en este documento, entre las partes y están expresamente condicionados al acuerdo por parte del Cliente de los Términos y condiciones adjuntos. Este Acuerdo sólo podrá ser modificado por escrito y ejecutado por ambas partes.

DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO :

Propiedad remodelada originalmente por Archibits en 2016 que, tras 9 años de funcionamiento, ha consolidado la casa y su pocket-park abierto como un hito barrial en la esquina de Pedro Torres con Pucará, Ñuñoa. El objetivo del nuevo encargo es actualizar y re-brandear el inmueble bajo la identidad "Estudio Pucará": un cowork abierto a profesionales de todas las disciplinas, incorporando un microcafé móvil en el primer piso que abra directamente a la vereda y al pocket-park, sirviendo tanto a los usuarios del estudio como al barrio.

Alcances

Mantenimiento general del edificio, repintado completo, habilitación de cafetería móvil con acceso independiente desde la vereda y atención al pocket-park, remodelación del baño público de planta baja, incorporación de acentos en iluminación, fachada, mobiliario en espacio público. Superficie de 360 m² construidos + 40 m² de sala multiuso + exteriores.

Objetivo estético

Arquitectura Contemporánea, Microarquitectura, Madera, Metal.

Ubicación

Pedro Torres 1183, Ñuñoa



ALCANCES DEL SERVICIO

ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DE CONDICIONES EXISTENTES

Esta fase sienta las bases para las siguiente etapas del diseño arquitectónico y requiere ser aprobada por el cliente para proceder con el diseño del proyecto.

Los servicios generalmente incluyen:

- Análisis del lugar, revisión de la ordenanza y leyes existenes
- Revisión de documentación existente
- Reunion con el cliente para comprender los objetivos y requisitos del proyecto.
- Desarrollo de un documento / organigrama del programa del proyecto.
- Recomendación, cotización y onboarding de especialistas.

Definición del Programa

El programa es el proceso de identificar y organizar la información esencial sobre los espacios. **Archibits Arquitectos Asociados** revisará los objetivos del cliente, la estética, la planificación del espacio, las metas financieras y el cronograma y establecerá un programa de espacios con propuestas aproximadas de metros cuadrados para la aprobación del cliente.

Revisión preliminar de la normativa

Revisión de la normativas locales que afectan al proyecto, revisar las condiciones y evaluación de las leyes que podrían afectar el procedimiento general de los permisos requeridos para la materialización del proyecto.

SERVICIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

A continuación se describen las fases del proceso de diseño arquitectónico. Cobramos en base a una tarifa de valor UF por metro cuadrado del proyecto construido. A esta tarifa se le asigna un porcentaje en cada fase de la obra de la siguiente manera:

Anteproyecto

Con la aprobación del Programa, el Arquitecto preparará un Anteproyecto. El trabajo en esta fase generalmente incluye :

- Conceptualización de diseño inicial, bocetos y modelos. (Lo más común es que se presenten dos o tres opciones).
- Planos preliminares de planta, alzados, secciones y estudios del volumen-masa.
- Exploración de paletas de materiales y colores
- Colaboración con especialistas de ser requerido
- Presentar el diseño esquemático al Cliente para su revisión y aprobación

El Arquitecto se reunirá (en persona o por videoconferencia) con el Cliente para presentar las soluciones de Diseño Esquemático. El Cliente seleccionará una (1) solución propuesta y discutirá cualquier cambio necesario para cumplir mejor con los requisitos del Proyecto. El cliente debe revisar las opciones en cada reunión y establecer la dirección general del diseño. Concluimos la fase con un conjunto de dibujos a escala de 1:20 de plantas y elevaciones.

Los planos de diseño esquemático deberán ser aprobados por el cliente antes de pasar a la siguiente fase.

Desarrollo del Proyecto y coordinación de especialidades

Una vez cerrada la etapa de anteproyecto, pasamos al desarrollo de proyecto, donde se realiza el set de planos detallados para comenzar a trabajar con las diferentes especialidades, junto a especificaciones técnicas necesarias para esta etapa. El set de planos desarrollado durante esta etapa debe ser aprobado por el cliente antes de proceder a la siguiente etapa. El trabajo de esta fase incluye:

- Planos de planta, cortes y elevaciones.
- Incorporar sistemas estructurales, mecánicos, eléctricos y de gasfitería.
- Seleccionar y especificar materiales, acabados y accesorios.
- Desarrollar planos de iluminación y electricidad.
- Coordinar con especialistas.
- Presentar el expediente de planos al Cliente para su revisión y aprobación

Proyecto Ejecutivo

Una vez finalizada la coordinación de especialidades, el proyecto ejecutivo considera un set de plantas, cortes, elevaciones, detalles, eléctricos y especificaciones técnicas. El paquete completo se utilizará para la cubicación y construcción de la obra. El trabajo de esta fase incluye:

- Preparar planos y especificaciones de construcción completos y detallados
- Desarrollar detalles interiores y exteriores
- Coordinación con especialista eléctrico, agua y alcantarillado, extracción, etc.
- Incorporar estrategias de diseño sostenibles y energéticamente eficientes

Permisos

Nuestro servicio no incluye la gestión de permisos DOM Ñuñoa ni Seremi.

Contrato de Construcción

Este contrato se celebra bajo la modalidad de Suma Alzada, mediante el cual Archibits Arquitectos Asociados se compromete a ejecutar la totalidad de las obras y servicios descritos en el proyecto por un monto fijo e inamovible, asumiendo la gestión integral y los riesgos de ejecución dentro del presupuesto y plazo acordados.

Honorarios: El presupuesto será presentado de forma claramente itemizada, compuesto por los costos directos de obra más un 20 % de gastos generales y un 10 % de utilidad que se facturará de forma anticipada al inicio o según hitos pactados, garantizando absoluta transparencia y predictibilidad económica para el propietario.

Control: El propietario conocerá desde el primer día el costo definitivo y detallado del proyecto, sin variaciones. Cualquier trabajo extra o modificación que implique aumento de presupuesto deberá ser solicitada por el cliente y aprobada por mail.

Pagos: Se establecerán estados de pago semanales basados en el avance de la obra.



Decoración de interiores + Selección de muebles

Como parte de nuestro servicio completo, diseñamos y especificamos todo lo relacionado con la arquitectura interior (terminaciones, gabinetes, carpintería, herrajes, accesorios eléctricos y accesorios de gasfitería) para garantizar que haya continuidad entre los objetivos estéticos y funcionales generales del proyecto. Este trabajo se incluye en las fases anteriores. A la vez gestionamos la selección de muebles y accesorios e interiorismo como parte de nuestra propuesta de servicios de diseño y arquitectura.

Este servicio puede incluye lo siguiente:

- Obtener, seleccionar y especificar muebles, mobiliario, telas, selecciones textiles, revestimientos de paredes, tratamiento de ventanas y accesorios que complementen el concepto de diseño.
- Planificación del espacio y distribución del mobiliario
- Asistencia con el pedido y la adquisición de muebles, accesorios y accesorios.
- Coordinación con proveedores, vendedores y contratistas para garantizar la entrega e instalación oportunas.



ENTREGABLES

Considerar que los entregables específicos variarán según los requisitos del proyecto, preferencias + necesidades y los atributos únicos de su proyecto. Como tal, esta lista de entregables debe usarse solo como guía.

Fase de Anteproyecto

- Análisis del terreno + diagramas
- Análisis de normativa + descripción general de permisos
- Diseño conceptual
- Anteproyecto de emplazamiento, plantas, elevaciones, estudios de masa y renders.
- Recomendaciones de materiales y terminaciones
- Diseño, presentación y notas de reuniones con clientes
- Estimación preliminar de costos y revisión del presupuesto

Fase de desarrollo del Proyecto

- Planos de planta, elevaciones, cortes y escantillones.
- Elementos de diseño interior y exterior detallados.
- Planos de coordinación con feedback estructural.
- Revisión de la selección de materiales y terminaciones.
- Estimación y revisión aproximada de costos.

Fase de Proyecto Ejecutivo

- Set completo de planos de construcción (plano emplazamiento, plano de demolición, plano de trazado, planta, cortes, elevaciones, planos de techo, planos de detalle, planos de coordinación, planos de iluminación y eléctricos, elevaciones interiores y todos los detalles necesarios para la construcción del proyecto)
- Especificaciones Técnicas detalladas
- Terminaciones, Gasfitería, Electricidad, Electrodomésticos, Ventanas, Puertas, Equipos y otros según se requiera

Fase de Construcción

Los entregables de la Fase de Supervisión de Obra se centran en supervisar el proceso de construcción, garantizar el cumplimiento de la intención del diseño, resolver problemas y supervisar la finalización exitosa del proyecto. Los entregables específicos y el nivel de participación pueden variar en función de la complejidad del proyecto, la duración y el alcance acordado de los servicios en el acuerdo de servicios de arquitectura.

- Presupuestos de partidas específicas.
- Respuesta a las solicitudes de información, instrucciones complementarias del arquitecto o croquis para actualizar los documentos del contrato según las condiciones de la obra.

HONORARIOS

FEE DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Utilizamos un costo de UF x m2 de diseño donde las tarifas más altas se asocian con más opciones de diseño, mayor complejidad de diseño o un proceso más largo. Esto depende de la necesidad del cliente de explorar más opciones de diseño y un cronograma más prolongado. Para proyectos más pequeños o de otro tipo donde no aplique la tarifa standard por metro cuadrado, contamos con una tarifa base mínima de 72 UF por diseño.

- * Los pagos de honorarios se efectuarán contra facturas afectas a IVA por servicios profesionales.

Valor Total Arquitectura

UF 72

A continuación, esta tarifa se asigna a cada fase de la obra de la siguiente manera:

Fase	% del Total	FEE	Extras
Inicio de Actividades - Estudios Previos	20%	UF 14,4	
Entrega Anteproyecto	20%	UF 14,4	
Inicio Proyecto Ejecutivo	20%	UF 14,4	
Entrega Proyecto Ejecutivo	20%	UF 14,4	
Inicio Seguimiento de Obra	10%	UF 7,2	
Fin de Seguimiento de Obras	10%	UF 7,2	
Total	100%	UF 72	



ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA

La Descripción del Proyecto, el Alcance de los Servicios, los Honorarios y los Términos y Condiciones Estándar adjuntos para los Servicios de Arquitectura se aceptan como el Acuerdo entre el Cliente y el Arquitecto. El Arquitecto está autorizado a proceder según lo especificado. Los pagos se realizarán como se indicó anteriormente.

Aceptado por:

Cristobal Salvatierra Arraño
csalvatierraa@gmail.com

Fecha : 12 de diciembre de 2025

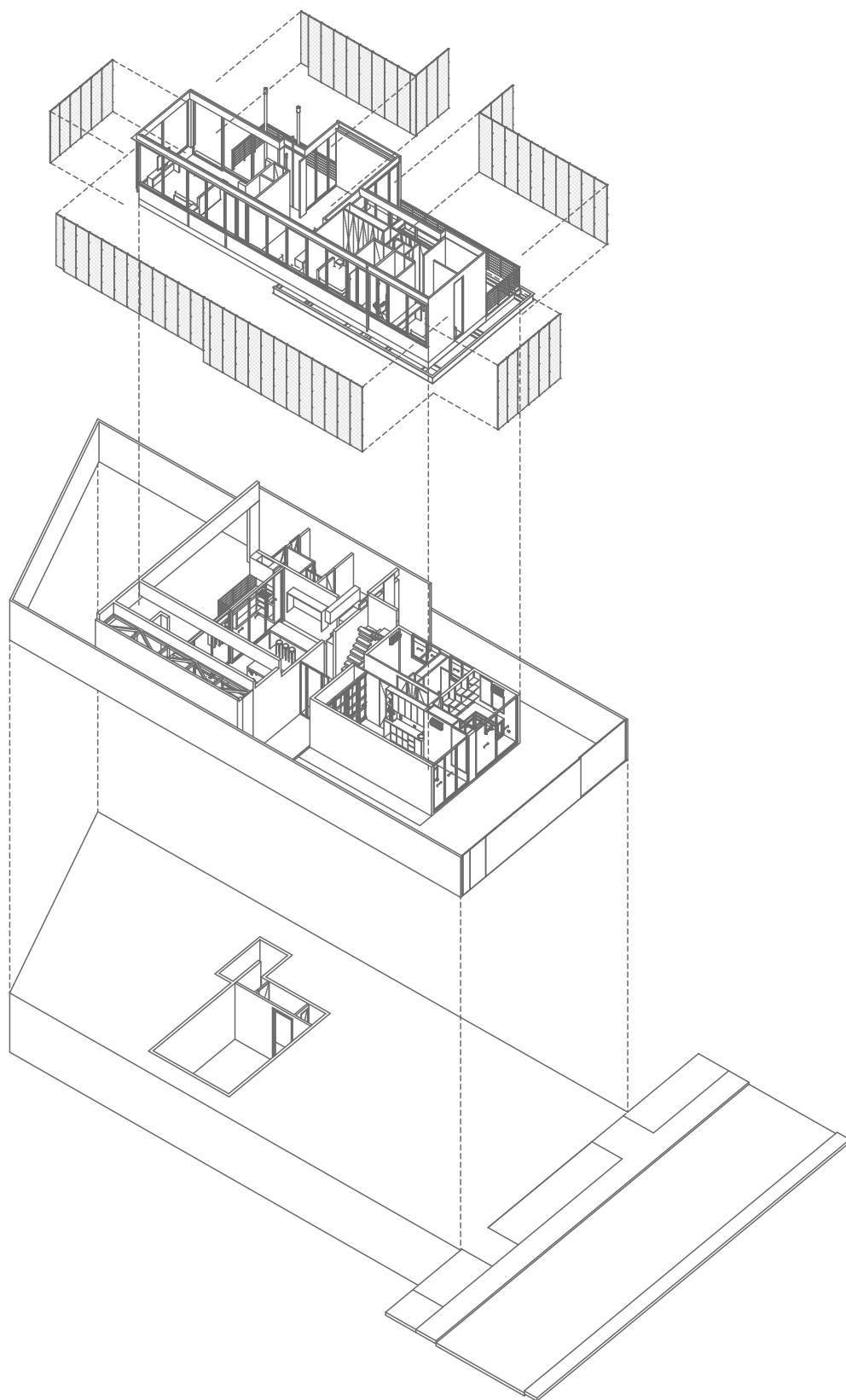
Aceptado por:

Francisco Salvatierra Arraño
Archibits Arquitectos Asociados Limitada
francisco@ab-aa.com

Jorge Castillo Pizarro
Archibits Arquitectos Asociados Limitada
jorge@ab-aa.com

Fecha : 12 de diciembre de 2025







PROYECTO : **ESTUDIO FRUTA** | ARQUITECTURA : **AB-AA** | CONSTRUCCIÓN : **AB-AA**
AÑO PROYECTO : **2022** SUPERFICIE : **100 M2**
UBICACIÓN: **PROVIDENCIA, CHILE** | FOTO : **FRUTA**

AB-AA



PROYECTO : **CASA CB** | ARQUITECTURA : **AB-AA** | CONSTRUCCIÓN : **AB-AA**
CÁLCULO ESTRUCTURAL : **OSVALDO PEÑALOZA** | AÑO PROYECTO : **2022-2024**
SUPERFICIE : **165 M2** | UBICACIÓN: **CURANIPE, CHILE** | FOTO : **AB-AA**

AB-AA