

Buenos Aires, 16 de Septiembre de 2003

Señores
FUJITEC
Presente

At: Sr. Daniel Carrizo

Ref: Propuesta de Servicios de Arquitectura

De nuestra consideración:

Por la presente, le hacemos llegar nuestra propuesta de Honorarios Profesionales para el Proyecto de Arquitectura y el Gerenciamiento de obra de las futuras instalaciones de **FUJITEC**, en el Edificio ubicado en Av. Belgrano 874- Capital Federal

El objeto de la presente propuesta es presentar a **FUJITEC** las condiciones por las cuales la empresa **CONTRACT** se propone ejecutar los Servicios de Arquitectura que se describen a continuación.

1- Descripción de servicios

Fase I : Anteproyecto

- 1.1 Análisis del espacio a ser trabajado, a través de un detallado relevamiento físico.
- 1.2 Relevamiento físico de la situación existente y de las nuevas necesidades de los usuarios, que será realizado en reunión conjunta entre **FUJITEC** y **CONTRACT**, debiéndose contemplar las siguientes informaciones:

- Cantidad y tipo de equipamiento.
- Organigrama por áreas.
- Relación funcional entre las áreas y / o personas.
- Definición de áreas específicas.
- Definición de cualquier otro parámetro relevante.

Esta etapa incluye.

- Relevamiento del volumen de archivo.
- Relevamiento de los equipos a utilizar (pc, faxes, impresoras, etc)
- Relevamiento y chequeo de los actuales organigramas de las áreas y de las eventuales modificaciones de crecimiento.

- 1.3. Estudio preliminar

Esta etapa se destina al estudio de soluciones para el proyecto en desarrollo, serán discutidas con **FUJITEC** para analizar y seleccionar las alternativas que mejor atienda a las necesidades de los usuarios, ayudando a establecer criterios del proyecto arquitectónico y de ingeniería.

Serán realizados estudios de conjunto, destacando el funcionamiento relacionado entre los departamentos relevados para apreciación y comentarios de **FUJITEC** Serán presentados estudios preliminares, conteniendo mobiliario y

equipamientos necesarios, con el objetivo de articular posibles soluciones y proyectos. Estos estudios serán realizados en planta en escala 1:100, pudiendo ser presentados croquis para una mejor apreciación del cliente.

CONTRACT participará de reuniones con el cliente para la realización de los ajustes necesarios del proyecto, asegurando la preparación de tantos anteproyectos como sean necesarios hasta la obtención de la propuesta final, aprobada por **FUJITEC**.

Fase II : Desarrollo del proyecto

En esta etapa será desarrollado el estudio preliminar seleccionado en la etapa anterior, compatibilizando con el relevamiento físico realizado y será discutido junto con **FUJITEC**

Estos planos serán elaborados en escala 1:75 y deberá indicar:

- Identificación de los grupos o nombres de personas.
- Principales referencias funcionales.
- Identificación de eventuales áreas específicas.
- Proyecto de cielorrasos, iluminación y localización de aire acondicionado.
- Proyecto de solados definiendo ubicación de cajas y periscopios.
- Todo el equipamiento existente y necesario con sus dimensiones correctas.
- Verificación de la compatibilidad del proyecto con el presupuesto estimado.
- Identificación de los consultores y proveedores locales.
- Verificación de la compatibilidad de todo el proyecto con el código de edificación de la Ciudad de BS. AS.

Este anteproyecto será presentado en una reunión conjunta para la aprobación de **FUJITEC**. En este momento serán relevadas todas las informaciones complementarias necesarias y las modificaciones finales que deberán ser implementadas en el proyecto.

Fase III : Documentación

A partir del ante proyecto aprobado será realizado el lay-out ejecutivo , en escala 1:50, compatibilizando todos los proyectos complementarios y conteniendo todos los datos necesarios para la presupuestación y ejecución de los trabajos. Esta etapa incluye:

- Mobiliario definidos con sus dimensiones y especificaciones
- Tendido de redes de datos y telefonía.
- Disposición de divisiones y paneles, con sus dimensiones, terminaciones y color.
- Localizaciones de las áreas.
- Identificación del equipamiento.
- Detalles generales de los muebles especiales, diseño de la alfombra del piso, diseño de los revestimientos de las divisorias u otros que sean necesarios.
- Planta con la compatibilización de las redes eléctricas y lógicas.
- Memoria descriptiva conteniendo las indicaciones de materiales
- Coordinación de todos los diseños e informaciones con otros consultores y proveedores.

Los siguientes proyectos técnicos complementarios podrán ser provistos por **CONTRACT**, en trabajo conjunto con los asesores externos

Aire acondicionado

- Distribución de puntos de acuerdo a lay-out.
- Documentación específica para proveedores.
- Supervisión y control de los servicios.

Electricidad, iluminación, cableado de voz y datos.

- Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema.
- Proyecto de electricidad y cableado.
- Documentación específica para proveedores.
- Supervisión y control de los servicios.

Sistema de detección y control de incendios.

- Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema.
- Documentación específica para proveedores.
- Supervisión y control de los servicios.

Sistema de control de accesos

- Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema.
- Documentación específica para proveedores.
- Supervisión y control de los servicios.

Fase IV : Licitaciones y Negociaciones

Después de la elaboración del proyecto definitivo, **CONTRACT** procederá a realizar una estimación de costos, solicitando por lo menos 3 presupuestos por cada ítem a ser contratado. Cuando todos los costos hayan sido relevados, serán definidos en conjunto con **FUJITEC** las empresas que proveerán los materiales y servicios y en ese momento serán elaborados los cronogramas de obras, los cuales serán aprobados por **FUJITEC**

Esta fase incluye:

- Asistir a **FUJITEC** a lo largo de las licitaciones.
- Coordinación de la reuniones pre- licitaciones.
- Asistir a **FUJITEC** en la evaluación de las propuestas.
- Responder las consultas que eventualmente sean realizadas por los proveedores.
- Elaboración de las planillas comparativas por cada ítem a ser contratado.
- Asistir a **FUJITEC** en la revisión y análisis de las propuestas, ofreciendo recomendaciones.
- Trabajar en coordinación con los consultores para analizar las propuestas técnicas.
- Verificación de las propuestas en relación al cronograma del proyecto.

Fase V: Gerenciamiento de obra

CONTRACT supervisará en obra los servicios contratados, de manera que las entregas de los mismos tengan los más altos patrones de calidad disponibles.

Los servicios de gerenciamiento del proyecto comprenderán las siguientes etapas:

- Elaboración del cronograma de obra.
- Coordinación para la obtención de los permisos de construcción necesarios a través de la empresa especializada.
- Revisión de las programaciones de todos los proveedores contratados para emitir el cronograma final aprobado.
- Conducción de las reuniones semanales de trabajo o cuando sean solicitadas.

- Seguimiento diario de la obra, durante toda la ejecución fiscalizando los servicios prestados.
- Actualización de los cronogramas del proyecto y del proceso de construcción.
- Interacción con el personal de la administración del edificio.
- Actualización del diseño del proyecto.
- Actualización de los documentos de construcción en caso de cambios en las especificaciones.
- Preparación de órdenes de compra, de materiales y servicios después de la aprobación de **FUJITEC**.
- Verificación de los pedidos de pagos en relación al porcentaje de trabajo realizado y calidad del mismo.
- Administración del cash-flow de la obra.
- Elaboración de los informes de obra para todas las áreas.
- Mantenimiento de un registro constante de proyecto y seguimiento de los costos.
- Asistir a **FUJITEC** en el proceso de mudanza.

2- Presentación de los servicios

Todos los documentos técnicos necesarios para la ejecución de los servicios de esta propuesta serán elaborados en las escalas convenientes, en programa **Autocad 2000**, siempre basados en prácticas profesionales de buena arquitectura y observando siempre las normas y reglamentaciones vigentes.

3- A cargo de FUJITEC

FUJITEC deberá designar un representante debidamente autorizado con poder de decisión para acompañar el desarrollo de los trabajos brindando aclaraciones y respondiendo las dudas que surjan.

Deberá también preparar las informaciones y documentación en tiempo y forma, colaborando con **CONTRACT** para que los servicios sean ejecutados de acuerdo al buen arte y dentro de los plazos programados.

FUJITEC tendrá derecho a fiscalizar los servicios prestados por **CONTRACT**, sus representantes serán autorizados por el coordinador de proyecto a acceder a las oficinas de **CONTRACT** para obtener la información que consideren necesaria. La eventual fiscalización de **FUJITEC** no exime a **CONTRACT** de sus obligaciones, tiene apenas un carácter suplementario.

4- Equipo Técnico

La dirección de los servicios será ejercida por un coordinador de proyecto, que estará a cargo de la conducción administrativa de los servicios, la orientación general del equipo de trabajo y el contacto con **FUJITEC**.

EL equipo estimado para el desenvolvimiento de los servicios estará formado por profesionales experimentados y cuya definición será hecha según las necesidades del servicio objeto de esta propuesta.

5- Plazos

Para la ejecución de los servicios descriptos será elaborado un cronograma orientador de común acuerdo entre las partes y que establecerá la marcha de los trabajos.

Los servicios serán iniciados por **CONTRACT** después de recibida la aceptación por parte de **FUJITEC** y toda la información necesaria de organigrama de la empresa, planta de instalación del edificio, información acerca del equipamiento de computación y telefonía utilizada por la empresa y la cantidad de líneas telefónicas necesarias.

6- Honorarios

FUJITEC pagará a **CONTRACT** por los trabajos anteriormente descriptos, los siguientes montos:

Fase I : Anteproyecto.....	\$ 6.000.-
Fase II : Desarrollo del proyecto.....	\$ 3.500.-
Fase III : Documentación	\$ 6.000.-
Fase IV : Licitación y Negociaciones.....	\$ 3.500.-
Fase V : Gerenciamiento de Obra (Plazo máximo 120 días).....	\$ 11.500.-

Honorarios adicionales:

- Modificación de Fachada..... sin cargo
- Cubierta transitable sobre 1er. Piso \$ 4.000.-
(no incluye cálculo estructural)

Los siguientes proyectos complementarios están incluidos en la propuesta:

- Proyecto electricidad.
- Aire acondicionado.
- Detección y extinción de incendio y Control de accesos.
- Iluminación.
- Cableado voz y datos.

Los precios cotizados no incluyen I.V.A.

7- Forma de pago

Los servicios serán abonados de la siguiente forma:

Fase I a IV :	50% al iniciar los trabajos 50% al finalizar las etapas
Fase V	30% al iniciar los trabajos Saldo c/certificaciones quincenales según el avance de obra

8- Disposiciones generales

8.1. Disposiciones generales:

Los gastos como ploteos, copias heliográficas, copias color y otras reproducciones que sean necesarias correrán por cuenta de **CONTRACT** hasta 3 (tres) copias por cada plano. En caso de que **FUJITEC** necesite más copias, los

- gastos serán facturadas directamente a su nombre, y justificadas con la autorización correspondiente.
- 8.2. Proyecto de, planeamiento y comunicación visual, paisajismo, iluminación especial no están incluidos en el precio de esta propuesta, para aquellos que fueran necesarios para este proyecto serán cotizados en propuesta aparte.
- 8.3. Ante la eventual necesidad de interrupción o paralización de los trabajos por cualquier motivo queda asegurado a **CONTRACT** el derecho a cobrar en forma integral los valores referentes a los servicios o etapas ya realizadas hasta la fecha de interrupción o paralización de los trabajos.

Sin más, quedamos a vuestra disposición para responder cualquier consulta que consideren oportuna.

Atentamente,

Arq. Ana Moreno
Contract