

Buenos Aires, 30 de Junio de 2009.

Señores
DEUTSCHE BANK
At.: Ariel Barrios
Presente

Ref. : Propuesta de Servicios de Arquitectura.

De nuestra consideración:

Por la presente, le hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios profesionales por el Anteproyecto, Proyecto ejecutivo, Gerenciamiento y Dirección de obra, de la reforma de las oficinas de DEUTSCHE BANK, a ejecutarse en el piso 13 y 14 del Edificio República ubicado en la calle Tucumán 1, CABA, en un área aproximada de 850 m2.

1- Descripción de los servicios.

Fase I: Anteproyecto.

1.1 Croquis preliminares.

En esta etapa inicial, la tarea a desarrollar es la de recopilar las definiciones generales del proyecto, con el objetivo de determinar el programa de necesidades.

Por medio de entrevistas y reuniones, se relevarán las necesidades actuales, debiéndose contemplar entre otras las siguientes informaciones:

- Replanteo de las oficinas y sus instalaciones.
- Relevamiento del programa de necesidades.
- Relevamiento del volumen y tipo de archivo.
- Relevamiento de los equipos a utilizar (PC, impresoras, etc.)
- Definición de cualquier otro parámetro relevante.

Esta etapa se destina al estudio de las posibles soluciones de layout, para analizar y seleccionar con el DEUTSCHE BANK la alternativa que mejor responda a sus necesidades funcionales y de imagen.

Serán realizados layout preliminares destacando el funcionamiento entre las áreas para apreciación y comentarios por parte de DEUTSCHE BANK. Serán presentados planos generales, conteniendo el mobiliario y el equipamiento necesario, en escala conveniente.

1.2 Anteproyecto.

A partir de los croquis preliminares aprobados por DEUTSCHE BANK se elaborará el anteproyecto, de forma de apreciar claramente el diseño propuesto con sus características

espaciales, formales y técnicas y el cumplimiento de los requerimientos funcionales y el programa solicitado.

El anteproyecto aprobado servirá de base para la documentación del proyecto ejecutivo. En esta etapa se prepara la siguiente documentación:

- Plantas generales acotadas.
- Imágenes 3D del sector cafetería
- Plano de mobiliario y tabiquería.
- Plano de muebles especiales.
- Anteproyecto de instalación sanitaria.

Fase II: Proyecto ejecutivo.

2.1 En esta etapa será desarrollado el proyecto ejecutivo a partir del anteproyecto aprobado en la etapa anterior. Se realizará la documentación de la obra conteniendo todos los datos necesarios para la presupuestación y la ejecución de los trabajos. En esta etapa se deberá confeccionar la siguiente documentación:

- Planos de plantas acotados.
- Planos con cortes y vistas generales.
- Mobiliario con sus dimensiones y especificaciones.
- Detalles de muebles especiales.
- Plano de tabiquería con sus terminaciones.
- Ubicación de cajas y periscopios.
- Proyecto de instalación sanitaria.
- Redacción de los pliegos y especificaciones técnicas particulares.

2.2 En caso de ser necesario, los siguientes proyectos técnicos complementarios (Aire Acondicionado, Electricidad y datos, Detección de incendio, control de accesos) el DEUTSCHE BANK, deberá contratar asesores externos, quienes trabajarán bajo la supervisión de CONTRACT.

Fase III: Gerenciamiento y Dirección de Obra.

Licitaciones y contrataciones.

A partir del proyecto aprobado, CONTRACT confeccionará y entregará a DEUTSCHE BANK los pliegos de licitación para proceder a la elección de los subcontratistas que ejecutarán la obra. Se estima para esta reforma, una totalidad de cinco subcontratos, entre ellos:

- Alfombra modular
- Tabiquería de sistema
- Equipamiento
- Electricidad y Datos
- Contratista principal / obra civil

Este proceso licitatorio incluye las siguientes responsabilidades:

- Coordinación de las reuniones pre-licitatorias y de las visitas a obra.
- Entregar la documentación para licitar.
- Responder las consultas que eventualmente sean realizadas por los oferentes.
- Elaboración de las planillas comparativas

- Asistencia a DEUTSCHE BANK en la evaluación, revisión y análisis de las propuestas recibidas, ofreciendo recomendaciones.
- Verificación de las propuestas con relación al cronograma del proyecto.

Dirección de Obra.

La Dirección de obra supervisará los servicios contratados, de manera que la obra se ejecute en concordancia con los planos y especificaciones de la documentación contractual y dentro de los plazos y precios convenidos.

Los servicios de Dirección y Gerenciamiento de Obra comprenderán entre otras las siguientes responsabilidades:

- Elaboración del Project de la obra.
- Dirigir la ejecución de los trabajos cumpliendo con lo especificado en el proyecto y los pliegos.
- Aprobar los materiales y muestras entregadas por los contratistas.
- Realizar las pruebas y ensayos requeridos contractualmente.
- Brindar aclaraciones gráficas y/o escritas a los contratistas cuando sean necesarias.
- Aprobar los certificados de avance de obra.
- Conducción de las reuniones semanales de trabajo o cuando sean solicitadas.
- Interacción con el personal de la administración del edificio.
- Abrir y mantener el libro de obra.
- Actualización del cronograma de la obra.
- Recomendación de las acciones a seguir cuando un proveedor o contratista no cumple con la calidad y plazos contratados.
- Efectuar el acta de iniciación de los trabajos.
- Efectuar la recepción provisoria y definitiva de la obra.

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, siempre basados en prácticas profesionales de buena arquitectura y observando siempre las normas y reglamentaciones vigentes.

Todos los documentos técnicos que forman parte de este proyecto como planos, programación de obra, presentaciones 3D, fotos de obra, minutas de reuniones, estarán disponibles para DEUTSCHE BANK en un site de acceso vía WEB por medio de una clave en la intranet para clientes de **www.contract.com.ar**

3- A cargo de DEUTSCHE BANK.

DEUTSCHE BANK 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 la información y la 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.

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

4- 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 de esta propuesta por parte de DEUTSCHE BANK y de toda la información necesaria.

El plazo para los servicios descriptos anteriormente se estima en:

FASE I	Anteproyecto.....	20 días
FASE II	Proyecto ejecutivo.....	30 días
FASE III	Licitaciones y contrataciones.....	21 días
	Dirección de Obra.....	90 días

5- Honorarios Profesionales

Los honorarios profesionales a percibir por CONTRACT por los trabajos anteriormente descriptos son los siguientes para cada fase:

FASE I	Anteproyecto.....	\$ 12.500.-
FASE II	Proyecto ejecutivo.....	\$ 25.500.-
FASE III	Licitaciones y contrataciones.....	\$ 8.100.-
	Dirección de Obra	\$ 50.400.-
TOTAL DE HONORARIOS.....		\$ 96.500.-

NOTA. Los precios cotizados son en pesos y no incluyen IVA

FORMA DE PAGO:

Los servicios serán abonados de la siguiente forma:

Para las fases I,II: 50 % al iniciar los trabajos y 50 % al finalizar cada fase.

Para las fases III: 50 % al iniciar los trabajos y 50 % según avance de obra.

En el caso de prolongarse el plazo de la obra se facturarán los honorarios de Dirección de obra en forma proporcional.

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

Atentamente,

Arq. Julieta Goldsack.
Contract

