



Buenos Aires, 2 de diciembre de 2011

**Señores
L 'Oreal
Presente**

At: Victoria Puricelli
Santiago Barrenechea

Ref.: Proyecto de Relocalización de Oficinas.

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo convenido le hacemos llegar nuestra propuesta de Honorarios Profesionales por la realización de un estudio de factibilidad para la relocalización de sus oficinas administrativas, actualmente ubicadas en Juramento 1775 distribuidas en 10 Plantas, ocupando un área aproximada de 4.000 m2.

El alcance del trabajo incluye entre otras tareas: asistirlos en la determinación del programa de necesidades, la determinación de estándares, el cálculo de la superficie necesaria, la preselección de las alternativas disponibles en el mercado y su evaluación y un estudio de factibilidad con la evaluación y los costos entre: la adecuación de sus oficinas actuales y la relocalización en un nuevo site.

Sobre las opciones de oficinas seleccionadas para la mudanza, se realizará un estudio técnico comparativo entre las mismas, para que L'OREAL cuente con la información necesaria para decidir.

El objeto de la presente propuesta es detallar los servicios de arquitectura que CONTRACT se propone desarrollar y que se describen a continuación.

DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS.

ETAPA 1: PROGRAMA DE NECESIDADES.

Esta etapa, se destina a recopilar la información necesaria sobre las modalidades de trabajo de cada sector y las definiciones generales del proyecto, con el objetivo de determinar el Programa de Necesidades de la compañía.

Además de las necesidades y áreas actuales, CONTRACT pondrá a consideración de L'OREAL la incorporación de nuevos usos tales como: privados para visitantes, puestos no

asignados, gimnasio, salas de descanso, phone booth, espacios para reuniones informales, SUM, etc.

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

- Organigrama general y por áreas, actual y el crecimiento estimado.
- Relación funcional entre las áreas y/o personas.
- Flujos de circulación de clientes, proveedores y visitas en general.
- Tipos y frecuencias de reuniones.
- Definición de áreas específicas.
- Definición de cualquier otro parámetro relevante.

ETAPA 2: DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS Y ESPACIOS.

Esta etapa se destina al estudio de las tipologías que mejor atiendan las necesidades de los usuarios, ayudando a establecer los estándares de puestos y oficinas privadas.

En el caso de contar con estándares corporativos ya determinados sobre puestos de trabajo y oficinas privadas, se estudiará lo establecido en los mismos para adecuarlos a los usos y requerimientos locales.

Serán propuestas las tipologías para cada posición de la organización: Dirección, Gerencias, Jefaturas, puestos operativos, etc., además de los espacios comunes y áreas de apoyo como: salas de reuniones, salas de capacitación, data center, cafetería, comedor, archivos, depósitos, etc.

ETAPA 3: PROGRAMA MÉTRICO.

A partir del programa de necesidades y las tipologías aprobadas, se determinará el Programa Métrico, es decir, se calculará la superficie necesaria para el desarrollo de las actividades de la compañía y orientar la búsqueda de las posibles oficinas.

El programa métrico incluirá el crecimiento estimado de las áreas, los puestos de trabajo y el detalle de las áreas de apoyo y las circulaciones necesarias, los datos obtenidos incluyen:

- Superficies asignadas (puestos de trabajos).
- Superficies no asignadas (áreas de apoyo: recepción, salas de reuniones, data center, cafetería, archivos, depósitos, etc.)
- Superficie útil m2 de alfombra (sup. asignadas + no asignadas).
- Superficie destinada a circulaciones y núcleos sanitarios.
- Superficie rentable. (m2 propios).
- Superficies Totales.

ETAPA 4: EVALUACION DE ALTERNATIVAS.

Esta etapa está dedicada a analizar y estudiar las oficinas seleccionadas junto con L'OREAL, la ubicación de las mismas estará dentro de los barrios de Belgrano y Nuñez y dentro del corredor norte de la Av. Del Libertador.

Sobre los tres edificios o locaciones preseleccionadas CONTRACT efectuará un análisis y evaluación técnica de cada una y una comparativa para determinar las ventajas y desventajas que incluirá entre otros los siguientes trabajos:

- Visita y relevamiento de las oficinas, sus condiciones de entrega, sus instalaciones, y se realizará un test fit preliminar sobre la planta tipo para evaluar la capacidad de las mismas y como responden a las necesidades de la compañía.
- Estimación de costos de obra.
- Cronograma general de los trabajos incluyendo: anteproyecto, proyecto ejecutivo, dirección y gerenciamiento de obra, licitaciones y contrataciones y obra.

ETAPA 5: ESTUDIO DE FACTIBILIDAD - COMPARATIVO DE COSTOS.

El estudio de factibilidad a realizar en esta etapa tiene por objetivo comparar las opciones consideradas anteriormente y sus costos asociados entre:

- a) remodelacion de las actuales oficinas.
- b) relocalización de sus oficinas en un nuevo edificio.

Con esta información L 'OREAL podrá decidir cual es la opción mas conveniente para sus necesidades, contara con los costos y plazos de obra de cada alternativa.

CONTRACT incluirá en su informe los costos actuales, incluyendo entre otros los gastos de alquiler, expensas, alquiler de cocheras adicionales tomando como base la información brindada por L'Oreal a tal fin.

Además determinara el costo estimado de la remodelacion de sus oficinas actuales, el alcance de los trabajos se definirán junto con L'OREAL.

Para la alternativa de relocalización de sus oficinas a un nuevo edificio, sobre el edificio seleccionado CONTRACT incluirá en su informe el costo de alquiler, expensas estimadas, y el costo de la obra, incluida la mudanza y el equipamiento para poder realizar la comparativa mencionada.

A CARGO DE L'OREAL

L'OREAL designará un representante debidamente autorizado, con poder de decisión para acompañar el desarrollo de los trabajos, brindando las aclaraciones y respondiendo las dudas que surjan.

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

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 L'OREAL y de la recepción de la información necesaria de la empresa para dar comienzo a los mismos.

Los plazos estimados para las etapas previamente descriptas son los siguientes:

ETAPA 1 a 3: 21 días corridos.

ETAPA 4 y 5: 45 días corridos.

HONORARIOS PROFESIONALES

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

ETAPAS 1 a 3:	\$ 16.000.- (Pesos diez y seis mil).
ETAPA 4:	\$ 12.000.- (Pesos doce mil)
ETAPA 5, nuevo edificio:	\$ 16.000.- (Pesos diez y seis mil)
ETAPA 5, edificio actual:	\$ 16.000.- (Pesos diez y seis mil)
TOTAL DE HONORARIOS:	\$ 60.000.- pesos sesenta mil.
Bonificación Especial	\$ 12.000.- pesos doce mil
TOTAL DE HONORARIOS:	\$ 48.000.- (pesos cuarenta y ocho mil)

Notas:

- 1) Los precios cotizados son en pesos, y no incluyen el IVA.
- 2) Forma de pago: 50% en concepto de anticipo con la aceptación de esta propuesta y 50% al finalizar cada una de las etapas.

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

Atentamente,

Arq. Valeria Vaegs.

Contract.

