



Buenos Aires, 6 de marzo de 2013.

Señores
BANCO INDUSTRIAL
Presente.

At.: Andrés Meta.

Ref.: Propuesta de Servicios.

De nuestra consideración:

Por la presente, le hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios profesionales para el desarrollo del proyecto de adecuación de las oficinas centrales del BANCO INDUSTRIAL, ubicadas en el Edificio de la calle San Martín 298 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y del Centro de Atención al Público ubicado en dicho edificio.

CONTRACT incluirá en su propuesta las mejores soluciones, nuevas tendencias y conceptos en el diseño de espacios de trabajo, con el fin de lograr lo que denominamos un Espacio de Alta Performance.

El objeto de la presente propuesta es detallar al BANCO INDUSTRIAL las condiciones por las cuales CONTRACT propone ejecutar los servicios que se describen a continuación.

1- Descripción de los servicios.

Etapas 1: Investigación, brainstorming y diseño conceptual

1.1 Investigación.

Esta etapa tiene por objeto conocer en profundidad la organización, su estructura, su coyuntura actual, la conformación de la nómina, los aspectos culturales, la identidad corporativa, y todo otro parámetro que contribuya a concebir las características más adecuadas –tanto a nivel arquitectónico, como humano y corporativo– para el desarrollo del nuevo espacio de trabajo.

Para lograr este objetivo, se realizará un detallado análisis de distintos factores como:

- Cultura.
- Organigrama.
- Expectativas.
- Relación funcional entre las áreas y/o personas.
- Relevamiento de las diferentes modalidades de trabajo.
- Análisis del tipo y frecuencia de reuniones.
- Características de la actividad.

- Mejores prácticas en el mercado Bancario.
- Casos de éxito y antecedentes corporativos.
- Ratios de ocupación actual.
- Identidad corporativa.

Las herramientas a utilizar serán las siguientes:

- Relevamiento de campo.
- Entrevistas a top management.
- Entrevistas a agentes comunicadores del cambio.
- Encuesta on line.

1.2 Brainstorming.

Una vez reunida y analizada la información, se acordará un número de reuniones creativas entre Contract y el BANCO INDUSTRIAL en las que –sobre la base de la información obtenida- se generará un espacio de reflexión grupal a fin de definir las características más adecuadas para el nuevo proyecto. Teniendo en cuenta los factores humanos, ambientales, culturales, funcionales y espaciales.

Áreas sugeridas para que participen de esta etapa:

- RRHH.
- Tecnología.
- Marketing y Comunicación.
- Operaciones.

1.3 Diseño conceptual.

En esta etapa, y como resultado de los pasos anteriores, se arribará a la propuesta conceptual óptima para el desarrollo del nuevo espacio. Proponiendo las soluciones que mejor se adapten a las necesidades específicas de la organización, de acuerdo a todos los factores analizados.

Así, se elaborará un documento con las premisas iniciales que darán lugar al proyecto arquitectónico definiéndose también en esta etapa el programa de necesidades.

Etapa 2: Proyecto arquitectónico.

2.1 Relevamiento Físico.

En esta fase inicial tiene por objeto obtener y evaluar toda la información relacionada con el sitio a proyectar a través de un relevamiento físico que incluye:

- Replanteo de las oficinas.
- Ajuste de los planos y documentación existente en CAD
- Relevamiento de las instalaciones existentes.
- Relevamiento fotográfico.
- Relevamiento del tipo y volumen de archivo.

2.2 Croquis preliminares y Anteproyecto.

A partir del Diseño conceptual y del relevamiento del edificio, realizados en la etapa anterior, se trabajara en las primeras propuestas de diseño.

Esta etapa se destina al estudio de posibles soluciones para el proyecto en desarrollo que serán consensuadas con el BANCO INDUSTRIAL para analizar y seleccionar las alternativas que mejor atiendan las necesidades de los usuarios ayudando a establecer criterios generales del proyecto arquitectónico.

Serán realizados estudios de conjunto en plantas y cortes generales, destacando el funcionamiento de las áreas y entre los diferentes pisos, conteniendo el mobiliario y equipamiento necesarios, con el objetivo de articular posibles soluciones y proyectos.

En esta etapa se desarrollará la siguiente documentación:

- Plantas generales.
- Cortes y vistas interiores.
- Propuesta de equipamiento.
- Propuesta de colores, materiales y terminaciones.
- Imágenes 3D.
- Presupuesto estimado de la obra.
- Cronograma estimado del proyecto.

2.3 Proyecto ejecutivo.

A partir del anteproyecto aprobado por el BANCO INDUSTRIAL se elaborará el proyecto arquitectónico, de forma que se aprecie claramente el diseño propuesto con sus características espaciales, formales y técnicas y el cumplimiento del programa de necesidades solicitado.

En esta etapa será desarrollada la documentación de obra, junto con los proyectos técnicos complementarios, conteniendo todos los datos necesarios para la presupuestación y ejecución de los trabajos.

En esta etapa se preparará la siguiente documentación:

- Plantas generales.
- Cortes y vistas interiores.
- Planos de sanitarios y office.
- Tipologías de mobiliario con sus dimensiones y especificaciones.
- Muebles especiales.
- Cieloraso e iluminación.
- Detalles constructivos.
- Propuesta de colores, materiales y terminaciones.
- Imágenes 3D.
- Especificaciones técnicas.
- Presupuesto ajustado de la obra.
- Cronograma y programación del proyecto.

Los siguientes proyectos técnicos complementarios serán realizados por CONTRACT junto con sus asesores externos.

- Aire acondicionado
- Electricidad, cableado de voz y datos.
- Detección y extinción de incendios.
- Iluminación.
- Acústica.
- Multimedia.

Etapas 3: Construcción - Obra llave en mano.

En función de responder a los requerimientos operativos y de plazos del BANCO INDUSTRIAL, para la etapa de construcción, Contract propone realizar una Obra llave en mano.

A partir del anteproyecto aprobado se presentará el presupuesto detallado de la obra. El mismo se estructurará con una apertura amplia y detallada, incluyendo cálculos, precios unitarios y subtotales por rubro.

Contract garantiza que el monto de este presupuesto se tomará como Precio Máximo Garantizado y podrá sufrir mejoras durante las contrataciones de los diferentes rubros, pero en ningún caso incrementos en el precio que no sean por cambios solicitados por el cliente.

Con el propósito de alinear intereses, se establece que los ahorros en las contrataciones se compartirán por partes iguales entre CONTRACT y el BANCO INDUSTRIAL.

Se establecen también para esta modalidad de contratación los Gastos Generales que representan un 8% y el Beneficio en un 12%. Estos valores se aplicarán al final del presupuesto, sobre los costos directos de obra.

Contract pondrá a disposición del BANCO INDUSTRIAL toda la documentación sobre pedidos de cotización, recepción de ofertas y comparativas de los subcontratos intervinientes a efectos que puedan realizarse todas las acciones tendientes a auditar el proceso de compras y la determinación de ahorros, si los hubiere.

Etapas 4: Gerenciamiento del Proyecto.

Los servicios de gerenciamiento comprenden la planificación, dirección y conducción de todo el proceso necesario para la remodelación de las oficinas del BANCO INDUSTRIAL.

El Gerente de Proyecto coordinará con el banco y los integrantes del equipo la ejecución de todos los trabajos detallados en esta propuesta.

Sus responsabilidades incluyen entre otras:

- Planificación del proyecto y reprogramación de plazos.
- Presupuesto y control presupuestario.
- Centralizar la comunicación con el BANCO INDUSTRIAL.
- Seguimiento y reporte del avance del proyecto.
- Seguimiento de los costos.
- Coordinación de las reuniones semanales y elaboración de minutas.

Etapas 5: Change Management. C.P.C.

CONTRACT pone a disposición del BANCO INDUSTRIAL asistirlos durante el proceso de renovación de sus oficinas en la elaboración de un plan y estrategia de comunicación interna, de forma de generar una corriente favorable y positiva hacia el proyecto en todos sus colaboradores.

La experiencia acumulada en la ejecución de procesos similares nos permite anticipar las objeciones, inquietudes, cambio en el clima de trabajo y dudas que se generan en la organización durante este tipo de proyectos.

Adelantarse a estas situaciones y generar acciones positivas hacia el proyecto en desarrollo sin duda redundarán en beneficios para toda la organización.

El desarrollo de este trabajo se estructura en dos etapas:

- 1) Definición del Plan Estratégico: a partir del diagnóstico de la situación actual y del alcance del proyecto se propondrá un plan de C.P.C. (Comunicación Positiva del Cambio)
- 2) Implementación C.P.C.: esta etapa incluye la puesta en marcha del plan aprobado. Incluye el diseño y producción de todas las piezas gráficas y/o acciones que se definan aplicar para implementar el Plan de Comunicación.

Etapas 6: WIP (Workplace + Innovation + Performance)

WIP es la división de Consultoría Tecnológica de Contract. Para ello, nos hemos asociado a Cordless Consultants de Gran Bretaña, una de las empresas de la especialidad más importantes del mundo.

Ayudaremos al BANCO INDUSTRIAL en la conceptualización, definición, diseño e implementación de sistemas, herramientas tecnológicas y plataformas de comunicación que faciliten la tarea de los empleados y su movilidad, promuevan el trabajo colaborativo y aumenten la productividad.

Los honorarios consignados en esta propuesta incluyen las etapas de Investigación, Concepto y Propuesta de Diseño.

Ver ANEXO A.

Etapas 7: Logística de mudanzas internas durante las etapas de obra

CONTRACT asistirá al BANCO INDUSTRIAL durante el proceso de mudanzas internas correspondientes a las diferentes etapas de obra, sin afectar el desarrollo y la operación del Banco.

Este proceso incluye dos instancias principales:

- 1) Planificación: comprende el relevamiento y la elaboración de la documentación necesaria para la organización de los trabajos y la determinación de los tiempos de la misma.

- 2) Coordinación: incluye la supervisión en las diferentes etapas, de la empresa o personal a cargo de las mudanzas y movimientos necesarios.

Para la determinación de los honorarios consideramos 4 etapas de mudanzas internas, según cronograma adjunto. Se deberá verificar con el banco la factibilidad del mismo.

Etapas 8: Servicios de Post-ocupación.

Esta etapa consiste en ofrecer al BANCO INDUSTRIAL un servicio integral de soporte posterior a la ocupación de las oficinas y esta orientado a satisfacer los nuevos requerimientos que puedan surgir.

Una vez habilitadas las oficinas pueden surgir nuevas necesidades y ajustes de proyecto, y el objetivo es poder canalizarlos y resolverlos ágilmente manteniendo la operatividad del espacio. Para tal efecto, designaremos una persona por el plazo de 60 días posteriores a la finalización de la última etapa del proyecto.

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

Todos los documentos técnicos que forman parte de este proyecto como planos, croquis, programación de obra, presentaciones 3D, fotos de obra, minutas de reuniones, estarán disponibles para el BANCO INDUSTRIAL por medio de una clave en la intranet para clientes de www.contract.com.ar

3- A cargo del BANCO INDUSTRIAL
--

El BANCO INDUSTRIAL 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 facilitar el acceso a las diferentes áreas para realizar las tareas de relevamiento y análisis de funcionamiento de los diferentes sectores y además preparar las informaciones y documentación requeridas en tiempo y forma, colaborando con CONTRACT para que los servicios sean ejecutados de acuerdo al buen arte y dentro de los plazos programados.

4- Plazos estimados.

Para la ejecución de los servicios descriptos se elaborará 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 la propuesta por parte de BANCO INDUSTRIAL y de toda la información necesaria.

Ver CRONOGRAMA GENERAL DEL PROYECTO.

5- Honorarios Profesionales

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

Etapas 1. Investigación, brainstorming y Diseño Conceptual	\$ 78.000.-
Etapas 2. Proyecto arquitectónico	\$ 750.000.-
Etapas 3. Obra llave en mano	8% Gastos Generales / 12% Beneficio
Etapas 4. Coordinación general del proyecto	\$ 592.000.-
Etapas 5. Change Management	\$ 23.000.-
Etapas 6. WIP	\$ 48.000.-
Etapas 7. Logística de mudanza	\$ 32.000.-
Etapas 8. Servicio Post-ocupación	\$ 52.000.-

TOTAL DE HONORARIOS \$ 1.575.000.-

NOTAS:

- 1) Los precios cotizados son en pesos argentinos y no incluyen el IVA.
 - 2) Esta propuesta no incluye el costo de gestiones y tramitaciones municipales y ante empresas de servicios, ni el pago de derechos o tasas que pudieran corresponder.
 - 3) En el caso que se extiendan los plazos del proyecto por causas no atribuibles a CONTRACT, se facturará la parte proporcional por mes o fracción de los honorarios profesionales correspondientes a la etapa en curso.
 - 4) En el supuesto caso que el BANCO INDUSTRIAL desista en la continuidad del proyecto por causas no atribuibles a CONTRACT, esta última facturará los honorarios devengados hasta ese momento más un 30% (treinta por ciento) de los honorarios estipulados por las etapas restantes en concepto de resarcimiento.
 - 5) Forma de pago: Los servicios serán abonados de la siguiente forma: 50% al iniciar los trabajos y el 50% restante, en pagos mensuales, según avance de los trabajos.
- Cada 4 meses se actualizará el saldo de precio en un 8%.

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

Atentamente,

Arq. Victor Feingold
Presidente Ejecutivo