



Buenos Aires, 17 de setiembre de 2012.

Señores
QBE SEGUROS
Presente.

At.: Gonzalo Delger.

Ref.: Propuesta de Servicios.

De nuestra consideración:

Por la presente, le hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios profesionales para el desarrollo el proyecto de las nuevas oficinas de QBE SEGUROS a ejecutarse en el Edificio ubicado en la calle Av. Del Libertador 6350 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en un área aproximada de 11.000 m2.

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

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

1- Descripción de los servicios.

Gerenciamiento del Proyecto

Los servicios de Gerenciamiento de Proyecto comprenden la planificación, dirección y conducción de todo el proceso necesario para la relocalización de las oficinas de QBE.

El Gerente de Proyecto será el responsable de coordinar todas las etapas del proyecto: relevamiento, anteproyecto, proyecto arquitectónico, licitaciones y contrataciones, dirección de obra y logística de mudanza.

Sus responsabilidades incluyen entre otras:

- Centralizar la comunicación con QBE .
- Interacción con la administración del edificio Av. Del Libertador 6350.
- Supervisar la recepción de las oficinas.
- Coordinar los tiempos generales con el estudio de arquitectura a cargo del Diseño.
- Interacción con empresas de servicios y reparticiones públicas.
- Efectuar el Cronograma general del proyecto.
- Elaborar los pliegos generales de contratación.

- Coordinar las licitaciones y contrataciones.
- Seguimiento de la marcha de la obra.
- Seguimiento del proyecto y de los costos.
- Coordinar las reuniones semanales y elaborar las minutas de las mismas.
- Actualizar el Cronograma general.
- Licitaciones y contrataciones.

La etapa de licitaciones y contrataciones será realizada en forma conjunta con QBE SEGUROS, toda la documentación sobre pedidos de precios, invitaciones, consultas y aclaraciones a los oferentes, recepción de las ofertas, análisis de las propuestas recibidas, comparativas y adjudicaciones, estarán a disposición de QBE quien podrá participar y auditar todo el proceso.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- Selección de empresas a invitar, calificación de las mismas.
- Coordinación de las reuniones pre-licitatorias y las visitas a obra.
- Entregar la documentación de planos y pliegos administrativos para licitar.
- Responder las consultas realizadas por los oferentes.
- Elaboración de las planillas comparativas de las ofertas.
- Asistencia QBE en la evaluación, revisión y análisis de las propuestas recibidas, ofreciendo recomendaciones.
- Verificación de las propuestas con relación al cronograma del proyecto.
- Adjudicación de las obras y provisiones junto con QBE SEGUROS.
- Asistencia en las adjudicaciones y contrataciones.

Etapa 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:

- Clima organizacional.
- Expectativas.
- Cultura.
- Organigrama.
- 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 de Seguros.
- Casos de éxito y antecedentes corporativos.
- Ratios de ocupación actual.
- Costos de operaciones y mantenimiento.
- Identidad corporativa.

1.2 Brainstorming.

Una vez reunida y analizada la información, se acordará un número de reuniones creativas entre Contract y QBE, 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.

Equipo sugerido:

- RRHH.
- Tecnología.
- Marketing y Comunicación.
- Finanzas.

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. 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.

La dirección de obra supervisará al responsable de Seguridad e Higiene garantizando la seguridad de los trabajos y la indemnidad de QBE.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- Efectuar el acta de iniciación de los trabajos.
- Interacción con la administración del edificio Av. Del Libertador 6350.
- Efectuar el Cronograma general de la obra y actualizarlo durante el transcurso de los trabajos.
- Dirigir la ejecución de los trabajos cumpliendo con lo especificado en el proyecto y los pliegos.
- Conducción de las reuniones semanales de trabajo o cuando sean solicitadas y elaborar las minutas de las mismas.
- Aprobar los materiales y muestras entregadas por los contratistas.
- Realizar las pruebas y ensayos requeridos contractualmente.
- Aprobar los certificados de avance de obra.
- Supervisar al responsable de Seguridad e higiene.
- Coordinación con el estudio de arquitectura para el seguimiento del diseño durante la construcción.
 - Abrir y mantener el libro de obra.
 - Efectuar la recepción provisoria y definitiva de la obra.
 - Coordinar la ejecución de planos conforme a obra.

- Coordinar la entrega de manuales de uso y garantías.

Etapas 4: Change Management.

CONTRACT pone a disposición de QBE asistirlos durante el proceso de relocalización 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 más de 750 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 que sin duda redundarán en beneficios para toda la organización.

Etapas 5: Logística de Mudanza.

CONTRACT asistirá a QBE durante todo el proceso en la mudanza a sus nuevas oficinas, este proceso incluye dos etapas principales:

Planificación: comprende el relevamiento y la elaboración de la documentación necesaria para la organización de los trabajos y la determinación de los tiempos y costos de la misma, junto con QBE se determinarán las etapas necesarias y el plan general.

Ejecución: incluye la coordinación de la mudanza propiamente dicha, con personal de supervisión en los edificios de salida y el de llegada, la confección de los planos nominativos, etiquetas, entrega de los instructivos, coordinación con las áreas intervinientes, capacitación de los coordinadores y la recepción de los empleados.

Etapas 6: Servicio de Post-ocupación.

Esta etapa ofrece un servicio integral posterior a la ocupación del edificio y atiende nuevos requerimientos que puedan surgir.

Manteniendo la operatividad del espacio, realizamos readecuaciones, provisiones y contingencias brindando un servicio eficaz y preciso.

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 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 QBE 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 QBE SEGUROS

QBE 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.

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 QBE SEGUROS y de toda la información necesaria.

Ver cronograma general del proyecto anexo.

5- Honorarios Profesionales

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

Gerenciamiento del Proyecto	\$ 280.000.-
Etapas 2. Investigación, brainstorming y Diseño Conceptual ..	\$ 80.000.-
Etapas 3. Dirección de obra	\$ 140.000.-
Etapas 4. Change Management.....	\$ 50.000.-
Etapas 5. Logística de mudanza	\$ 35.000.-
Etapas 6. Servicio Post-ocupación	\$ 60.000.-

TOTAL DE HONORARIOS \$ 645.000.-

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 QBE 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 50% al finalizar cada etapa.

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

Atentamente,

Arq. Victor Feingold
Presidente Ejecutivo