

Santiago, 06 de Agosto 2013

Señor
Felipe Morandé
ORBITAL JLT
PRESENTE

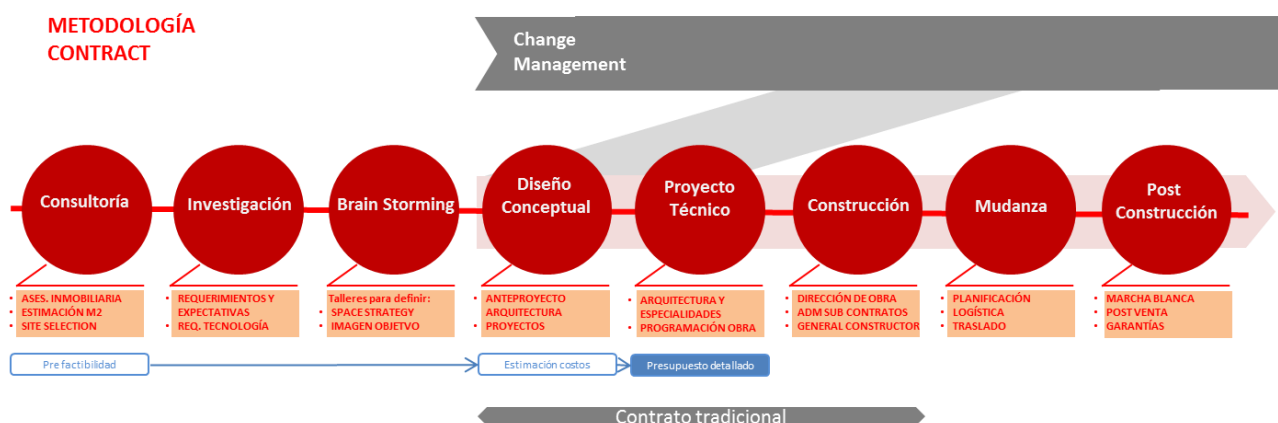
Ref: Propuesta Económica: Proceso de Consultoría, Diseño y Construcción.

De nuestra consideración,

Por la presente, hacemos llegar propuesta de la referencia para las nuevas oficinas de Orbital JLT. Nuestro objetivo es asesorar a ORBITAL JLT en el proceso completo de búsqueda, diseño y construcción para sus nuevas oficinas de 1.500 m2 aprox.

A. METODOLOGÍA CONTRACT

A diferencia del contrato tradicional basado en el proyecto de arquitectura + construcción, nuestra metodología considera acompañar a nuestros Clientes en todas las fases del proceso de relocalización, coordinando y entregando soluciones a los diferentes desafíos que enfrentarán. De este modo podemos asegurar el éxito del proyecto en su totalidad, cumpliendo estrictamente plazos y presupuestos definidos, los estándares de calidad establecidos, y minimizando el impacto en el clima de trabajo.



B. PROPUESTA ORBITALIT

En el caso específico de Orbitalit, entendemos que ya existe una definición del edificio en al cual se instalarán, así como una estimación de la inversión disponible para las nuevas oficinas. Entregamos a continuación un plan de trabajo para abordar el resto del proceso

B.1. ETAPA 1

INVESTIGACIÓN

Porque una etapa de investigación?

Cada organización tiene un modo particular de relacionarse con su espacio de trabajo y diferentes expectativas respecto de sus nuevas instalaciones en términos de aporte a la productividad, a la imagen corporativa y a la calidad de vida laboral. El conocimiento de estos antecedentes es fundamental para que el proyecto se elabore sobre supuestos válidos.

a. Objetivos de la etapa

- **Benchmarking** de espacios de trabajo en la industria
- Levantamiento de **tasas de uso** de actuales espacios de trabajo: privados, puestos de trabajo y diferentes áreas comunes. Estos datos pueden tener impacto en superficies requeridas para las nuevas oficinas.
- Identificar **modos de uso** de los espacios de trabajo actuales: salas de reunión, espacios de café, comedor, entre otros con el objeto de racionalizarlos en el nuevo proyecto.
- Detectar **flujos de trabajo** con el objeto de establecer zonificación adecuada entre las diferentes áreas.
- Identificar diferentes **perfiles de usuarios**.
- Identificar ineficiencias o aciertos de las actuales instalaciones.

b. Descripción del servicio

La investigación es una tarea que es planificada codo a codo con el Cliente, con el objeto de generar la menor interferencia posible en la operación, de no generar alertas ni sobre-expectativas.

Contract ha desarrollado diferentes herramientas para esta fase:

- Observación in situ
- Herramientas para medición de tasas de uso de espacios
- Entrevistas y encuestas a los usuarios
- Levantamiento de aplicación de la imagen

BRAIN STORMING:

Porque una etapa de brain storming?

Las condiciones del edificio, los montos de inversión disponibles, el diagnóstico de la situación de las oficinas actuales y las expectativas respecto de las nuevas instalaciones abrirán preguntas más específicas respecto de cómo abordar el proyecto de arquitectura

a. Objetivos

Space planning

Definición de los tipos espacios requeridos: tipos de puestos de trabajo para diferentes áreas/jerarquías, tipos y tamaños de salas de reuniones, espacios comunes requeridos, áreas de servicios internas.

Imagen objetivo:

Definición de la imagen de las nuevas oficinas en función de la identidad de la empresa y de su posicionamiento objetivo.

Requerimientos de tecnología

Definición de los niveles de tecnología necesarios: seguridad, redes, sistemas de comunicación, conectividad, audiovisual, domótica entre otros.

b. Descripción del servicio

Talleres con los ejecutivos de la empresa, liderados por profesionales Contract, en los cuales facilitaremos la toma de definiciones necesarias para las nuevas oficinas.

DISEÑO CONCEPTUAL:

Porque una etapa de diseño conceptual?

Definidos los requerimientos para el proyecto, se aborda la propuesta de diseño en términos de idea fuerza y de anteproyecto.

a. Objetivos específicos

Definición de **idea fuerza** del proyecto, y desarrollo de **anteproyecto** de arquitectura. Aquí, se define la totalidad del proyecto en términos de layout, de imagen de áreas representativas, de terminaciones generales y mobiliario, de requerimientos específicos de especialidades. Estas definiciones preliminares de diseño estarán cotejadas la inversión disponible, permitiendo la entrega al final de la etapa, de una **estimación de costos** ajustada a la inversión disponible.

b. Descripción del servicio

El desarrollo de los siguientes entregables:

- Presentación de idea fuerza del proyecto
- Planos de zonificación entre diferentes pisos y por piso
- Planos de layout
- Planos de anteproyecto
- Planos de requerimientos de proyectos de especialidades
- Imágenes 3D
- Especificaciones técnicas generales
- Pre-selección de mobiliario de línea
- Bocetos de muebles especiales
- Estimación de costos

B.2. ETAPA 2

PROYECTO TÉCNICO:

Porque una etapa de proyecto técnico?

Una vez aprobado el anteproyecto, es necesario desarrollar la totalidad de la ingeniería que permitirá la presupuestación y programación de la obra, así como su ejecución.

a. Objetivos específicos

- Desarrollo de planimetría completa y detalles de arquitectura
- Desarrollo de proyectos técnicos de especialidades requeridas
- Desarrollo de presupuesto detallado de obra
- Programación detallada de la obra
- Documentación de cierre comercial: contratos, garantías, seguros.

b. Descripción del servicio

- Planimetría completa de arquitectura:
 - Planos de plantas
 - Planos con cortes y vistas finales, transversales y longitudinales, con sus respectivas cotas y niveles.
 - Planos de cielorraso con la ubicación de artefactos de iluminación.
 - Plano de pavimentos.
 - Plano de mobiliario de línea y sillería, con sus medidas y terminaciones.
 - Detalles de muebles especiales.
 - Detalles constructivos necesarios.
 - Planos de requerimiento de instalaciones:
 - Eléctrica
 - Red de datos y telefonía.
 - Aire Acondicionado.
 - Detección y extinción.
 - Control de acceso.
 - Sanitarios.
 - Especificaciones técnicas generales.
 - Ilustraciones 3D de la propuesta.
- Proyectos técnicos de especialidades requeridas:
 - Eléctrica
 - Red de datos y telefonía.
 - Aire Acondicionado.
 - Detección y extinción.
 - Control de acceso.
 - Sanitarios.
- Desarrollo de presupuesto detallado de obra:

Este consistirá en elaborar un documento que describa todas las partidas para llevar a cabo la obra en forma detallada, según toda la documentación antes mencionada y validada por El Cliente.
- Programación detallada de la obra:

Se realizará una Carta Gantt detallada, la cual será revisada periódicamente.
- Documentación de cierre comercial:
 - Contratos

- Garantías.
- Seguros.

c. Plazos

4 semanas.

CONSTRUCCIÓN:

a. Objetivos:

Entrega en plazo, sin cambios de presupuesto y con calidad garantizada

Nuestra propuesta de valor considera para la etapa de construcción el estricto cumplimiento de fecha de entrega (1), del presupuesto inicial y de las condiciones de calidad (2).

(1) Plazo inicial resguardada por sistema de multas establecidas en nuestro contrato

(2) Garantía Contract por 1 año por eventuales fallas de materiales utilizados o errores de construcción. Esta garantía es coordinada y/o ejecutada directamente por Contract.

b. Descripción del servicio:

Nuestro servicio de obra, bajo modalidad llave en mano, considera:

- Dirección de obra por profesional senior + equipo asistente
- Coordinación de la totalidad de subcontratos requeridos para la obra
- Supervisión de arquitectura en obra
- Higiene y seguridad acorde a estándares Contract
- Control de calidad Contract en obra
- Coordinación con ITO del Cliente
- Reuniones semanales en obra con el cliente para muestra de avances
- Instancias de entrega provisoria que permite el inicio de la operación al cliente en sus nuevas dependencias e instancia de entrega definitiva con la resolución de la totalidad de observaciones menores relevadas.
- Tramitación de recepción municipal
- Entrega de carpeta final con planos as built, instructivos de mantención y totalidad de garantías

c. Plazos

Nuestra estimación de plazo para obra de 1.500 m2 está en el rango de 4 meses. Este plazo deberá ser precisado a la luz del proyecto y de las condiciones específicas del edificio.

CHANGE MANAGEMENT:

Porque un servicio de Change Management?

La relocalización de oficinas es un proceso de alto impacto en la organización y de alta sensibilidad para el equipo de trabajo, que como todo cambio gatilla temores y rumores que se traducen en resistencia al cambio.

a. Objetivos:

Administrar la comunicación del cambio para maximizar su efecto positivo, generando una corriente de adhesión a este proceso.

Aprovechar el cambio para modificar/ reforzar aspectos de cultura organizacional.

b. Descripción del servicio:

El servicio Contract consta de 2 etapas: la primera consiste en una propuesta de estrategia y plan de comunicación y la segunda de implementación del mismo.

Los ejes de comunicación propuestos:

- Razones y beneficios del cambio
- Características de las nuevas oficinas
- Etapas del proceso de cambio
- Cambios culturales buscados

Etapas 1: Estrategia y plan de comunicaciones

Análisis y diagnóstico

- Levantamiento de información de la empresa: clima interno, expectativas respecto del cambio, perfil de usuarios, motivos del cambio
- Características nuevas oficinas: ubicación, espacios comunes, servicios internos, tecnología.

Estrategia comunicacional.

- Que vamos a comunicar, a quien, con que tono y estilo, con qué frecuencia.

Plan comunicacional:

- Medios y herramientas a utilizar (newsletter, manual nuevas oficinas, afiches, mini sitio web, actividades: tour a la obra, bienvenida en nuevas instalaciones, otros).
- Presupuesto plan

Etapas 2: Implementación

Diseño y producción de piezas y herramientas del plan

- Coordinación, sub contratación y supervisión de la producción (diseño gráfico, redacción, programación, impresión, otros)

Ejecución

- Coordinación del equipo a cargo de la producción
- Implementación de actividades definidas

MUDANZA:

Porque un servicio de Mudanza

La mudanza en sí es una de las fases críticas en el proceso de cambio. Esta requiere ser realizada en un plazo acotado, asegurando la operación de la totalidad de la empresa a contar del día uno. Cualquier dificultad en esta fase tendrá alto impacto en la productividad y en la disposición hacia las nuevas oficinas.

a. Objetivos específicos

Lograr una mudanza de bajo impacto, con una logística especializada y completamente coordinada, a modo de garantizar un traslado seguro y en plazos requeridos, resguardando la continuidad operativa de la empresa y contribuyendo a una corriente positiva de los usuarios hacia las nuevas instalaciones.

b. Descripción del servicio

Etapas 1: Planificación de la mudanza

- Levantamiento de requerimientos de mudanza por área y por persona
- Identificación puestos origen y destino
- Cubicación y sub-contratación del traslado y seguros correspondientes.
- Planificación logística de la mudanza

Etapas 2: Coordinación y ejecución de la mudanza

- Coordinación actividad de empaque en origen.
- Supervisión y control de carga y cierre camiones en punto de origen.
- Recepción en punto destino, y distribución de cajas por usuario.
- Recepción de usuarios el primer día laboral siguiente a la mudanza.

c. Plazos

Etapas 1: desde 2 semanas

Etapas 2: cronograma a definir con el cliente

POST CONSTRUCCIÓN:

Porque un servicio de Post Construcción?

Los primeros días en las nuevas oficinas suponen enfrentarse a un sin número de imprevistos menores que aparecerán sin importar cuan acabada haya sido la etapa de construcción. En el transcurso del tiempo irán apareciendo además diversos requerimientos de ajustes de diferentes alcances.

a. Objetivos específicos:

Acompañar al cliente en los diversos requerimientos menores que se le irán presentando en sus nuevas instalaciones, manteniendo las definiciones iniciales de arquitectura y los estándares de calidad de construcción.

b. Descripción del servicio:

Servicio de marcha blanca

Asistencia permanente de un profesional Contract para tareas menores propias de la marcha blanca: ajustes de equipos o mobiliario, capacitación de uso equipos, instalaciones menores, entre otros.

Garantías

Atención de Garantía Contract.

Asistencias a pedido

Resolución de diversos ajustes tales como reconfiguraciones menores, cambios de puestos de trabajo, ampliaciones abordadas por equipo Contract, cotizadas caso a caso.

c. Plazos

- Servicio de marcha blanca: servicio definido por semanas, a acordar con el Cliente.
- Garantías y asistencias a pedido: tiempos de respuesta y plazos de ejecución variables según la naturaleza de los temas reportados.

C. PROPUESTA DE HONORARIOS

ETAPA 1				
Consultoría	Uf	100		
Investigación	Uf	65		
Brainstorming + Diseño Concept	Uf	65		
Anteproyecto	Uf	180		
Sub total honorarios Etapa 1		410		
ETAPA 2/		OPCIÓN 1		OPCIÓN 2
Proyecto Técnico	Uf	-		370.0
Arquitectura	Uf	-		250.0
Especialidades	Uf	-		120.0
Gerenciamiento	Uf	-		1,100.0
Gerenciamiento licit (1m)	Uf	-		220.0
Gerenciamiento obra (4m)	Uf	-		880.0
Obra				
Costo Directo Obra	Uf	a definir		a definir
Gastos Generales	% Costo directo	8%		8%
Utilidad	% Costo directo	12%		12%
Change Management				
Plan Comunicación	Uf	120.0		120.0
Costo Directo Implementación		a definir		a definir
Coordinación Implementación	% Costo directo	15%		15%
Complementos				
Costo Total	UF	a definir		a definir
Mudanza				
Costo Directo	UF/ personas	2.5		2.5
Logística y coordinación	UF/ personas	1.0		1.0
Total mudanza (150 p)		525.0		525.0
Post Construcción				
Marcha blanca asistida	UF/ semana	25.0		25.0
Marcha blanca asistida (4s)	Uf	100.0		100.0
Subtotal honorarios Etapa 2		745.0		2,215.0
Subtotal honorarios Etapas 1 y 2	Uf	1,155.0		2,625.0
Subtotal honorarios Etapas 1 y 2	Uf/m2	0.77		1.75