

1 Índice

I -Introducción

- [Introducción](#)

II -Perfil de la Compañía

- [Organización](#)

- [Principales Clientes](#)

- [Perfil técnico de la compañía](#)

- [Estructura de Servicios](#)

- [Estudio de Casos](#)

III -Propuesta de Servicios

- [Propuesta Técnica](#)

- [Propuesta Económica](#)

I - Introducción

Esta presentación tiene por objeto elevar a consideración de **Cafés La Virginia** nuestra propuesta para prestación de los servicios de Estudio de Factibilidad, Anteproyecto, Proyecto Ejecutivo, Dirección de Obra, Gerenciamiento de Obra y Administración de Garantías para la construcción del nuevo edificio corporativo de la compañía, a emplazarse en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, Argentina.

El diseño de un edificio corporativo es siempre un desafío, dada las particulares características operativas de cada compañía destinataria. Tanto los requerimientos de espacio, tecnología y emplazamiento, como la forma de articular en forma eficiente dichos espacios, a fin de lograr las condiciones más efectivas de trabajo para el staff de la compañía, son condicionantes específicos de cada proyecto a ejecutar. De la misma forma, parámetros de diseño técnicos como seguridad, provisión de energía ininterrumpida y cableado estructurado, toman especial importancia en este tipo de instalaciones.

Bairescom cuenta con una extensa y probada experiencia en este tipo de asignaciones y trabajara conjuntamente con **Cafés La Virginia** para ejecutar un proyecto adecuado a sus necesidades, aplicando los máximos estándares internacionales de calidad, logrando los menores costos de ejecución disponibles en el mercado y asegurando los plazos de ejecución comprometidos.

Nuestra compañía conoce a fondo las exigencias operativas que imperan en los ambientes corporativos de trabajo. Por lo tanto, tenemos claro el inmenso valor agregado de gerenciar el proyecto disminuyendo al mínimo posible los tiempos de atención requerida al staff gerencial de **Cafés La Virginia**, y en ese sentido se alinea nuestro equipo de proyecto y gerenciamiento de obras.

En síntesis, **Bairescom** entiende la importancia de alinearse con las necesidades estratégicas y operativas de su cliente, y en tal sentido, no solo será un confiable diseñador y gerente de proyecto sino, mucho más abarcativamente, será un aliado en los objetivos y planes de **Cafés La Virginia** asociados a este emprendimiento.

[volver arriba](#)

Organización

Bairescom es una empresa de servicios profesionales especializada en diseño y construcción de obras civiles y de arquitectura en las áreas de tecnología, industria, oficinas, retail y vivienda. Sus servicios abarcan desde el estudio de prefactibilidad y prediseño hasta el proyecto, gerenciamiento de la construcción y atención de garantías de Obra.

Bairescom es integrante del consorcio de empresas **Contract Group**, potenciando su capacidad de brindar soluciones integrales en proyectos de Arquitectura e Ingeniería.

Contract Group

Contract Group es un consorcio de empresas cuyas actividades complementarias permiten cubrir un vasto espectro de servicios corporativos en el área de Real Estate. A continuación se brinda una breve descripción de cada compañía integrante del grupo.

- **Principales Unidades de Negocios**

En conjunto con **Bairescom Project & Construction Managers**, las siguientes empresas conforman el consorcio Contract Group.

Contract WorkPlaces, se concentra en el diseño y construcción de ambientes de trabajo, incluyendo oficinas, data centers y espacios comerciales. Así mismo cuenta con una división de servicios orientada a logística de movimientos de personal y reconfiguración de ambientes de trabajo. También cuenta con una unidad de servicios especializada en garantías de obra y servicios de postventa.

FM Magazine, es la única revista en habla hispana especializada en Facility, Project & Construction Management. Sus páginas reflejan el estado del arte y las últimas tendencias en éstas disciplinas. Su edición bimestral permite a Contract Group mantenerse actualizado en sus áreas de incumbencia, a través del estudio e investigación de casos, interacción con los principales referentes en cada especialidad, y actualización en materia de proveedores y prestadores de servicios.

Metro Building Desarrollos Inmobiliarios se concentra en el diseño, implementación y administración de negocios inmobiliarios, especialmente en la construcción de edificios para viviendas y oficinas.

- **Alianzas Estratégicas**

A través de diversas alianzas estratégicas, Contract Group completa su gama de servicios, ofreciendo a sus clientes una Solución Integral el área de Corporate Real Estate.

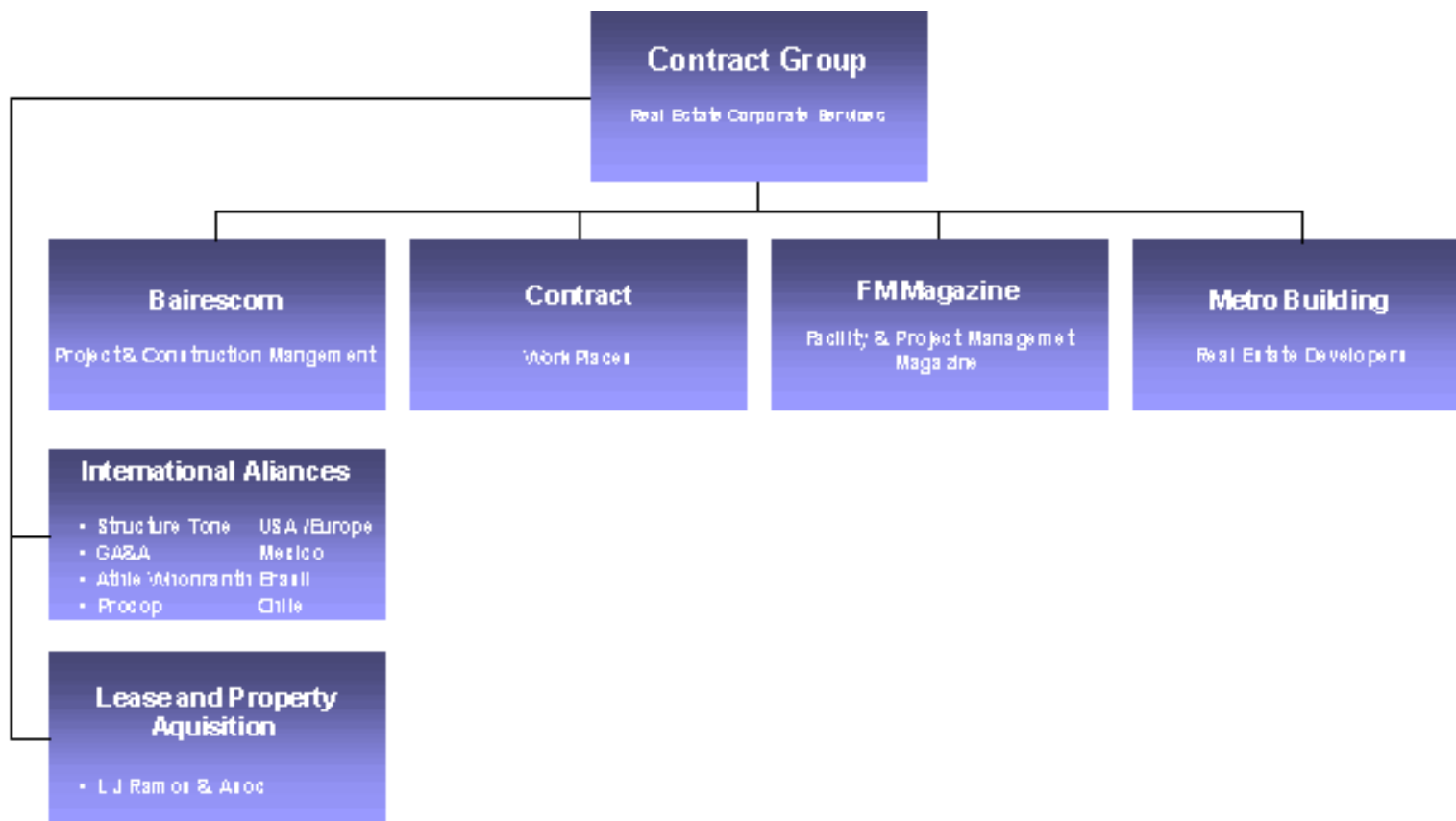
En coordinación con **LJ Ramos & Asoc.**, Contract Group canaliza las necesidades de búsqueda de inmuebles para sus clientes.

A través de **Structure Tone** (USA/ Europa), **GA & A** (Grupo CASA, México), **Athie-Whonranth** (Brasil), **Procorp** (Chile) Contract Group extiende su radio de alcance a todo Latinoamérica, contando con asiento permanente en Santiago de

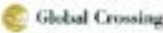
Chile, San Pablo, Río de Janeiro y Ciudad de México.

En resumen, Contract Group logra, a través de sus distintas unidades de negocio, articular una Solución Integral de Servicios Corporativos de Real Estate, facilitando a nuestros clientes la gestión de sus necesidades en forma unificada, con mínimo impacto de gestión en su staff gerencial, logrando unificación de criterios y objetivos estratégicos, y optimizando costos de implementación

Consorcio Contract Group



Principales Clientes

Contract Group cuenta con una lista de clientes corporativos, cuyo nivel y prestigio resulta indicativo del nivel de servicios requeridos, y la capacidad de Contract Group para satisfacer los máximos estándares de la industria en calidad y costos.

Perfil Técnico de la Compañía

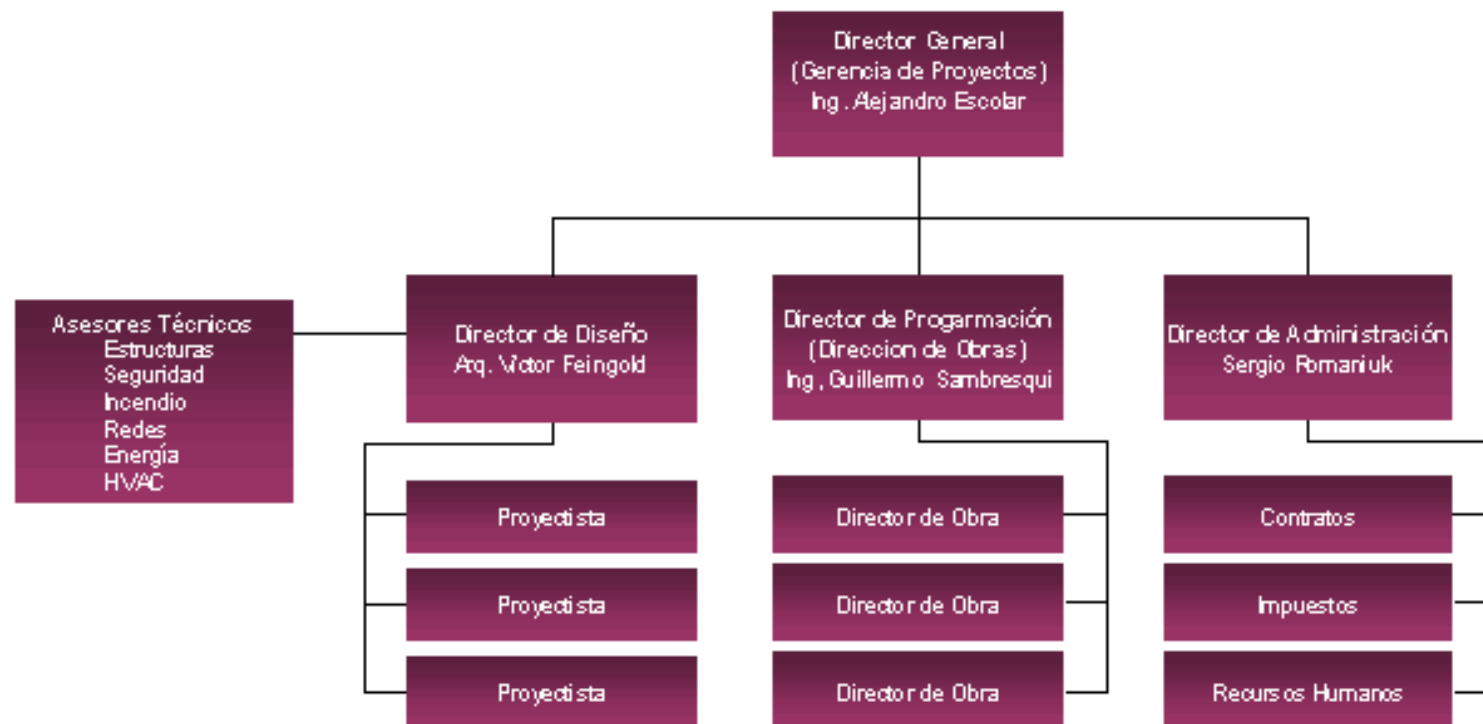
Bairescom cuenta con un staff técnico compuesto por especialistas en las áreas de Diseño de Arquitectura, Computo y Presupuesto de Obras, Planificación y Control, Dirección de Obras, Administración de Contratos y Administración de Garantías.

Sin ninguna duda, el principal capital de **Bairescom** es su equipo de trabajo. Integrado por probados profesionales en cada especialidad, constituyen un equipo sólido y de larga data, lo que simplifica y asegura una coordinación efectiva de los proyectos.

De la misma forma, **Bairescom** cuenta con un grupo de consultores externos, considerados referentes de la industria en su especialidad.

Bairescom ha participado en el diseño y ejecución de infinidad de obras en áreas tan diversas como edificios corporativos de oficinas, instalaciones para telecomunicaciones, industria, entretenimiento, retail, viviendas, entre otros. Una mirada a la lista de obras ejecutadas alcanza para tomar idea de la experiencia acumulada por nuestra compañía en cada una de estas áreas.

Chart Organizacional



Equipamiento e Infraestructura

Bairescom cuenta con oficinas propias en la Ciudad de Buenos Aires equipadas con el mas alto nivel tecnológico en el área de Diseño y Gestión de Obras. Sus estaciones de trabajo están equipadas con ordenadores de última generación, conexión en red, conexión a Internet, plotters, impresoras, scanner, software para diseño (Autocad, Corel Draw, 3D Studio y otros) y para presupuestación y control. Adicionalmente, todo el staff de **Bairescom** se encuentra conectado mediante flota de equipos de comunicación Nextel

Estructura de Servicios

Bairescom cuenta con una metodología de trabajo completamente desarrollada y probada para la prestación de todos los servicios asociados al diseño y materialización de un proyecto, como el que nos ocupa

Estos servicios se clasifican de la siguiente manera

- **Master Plan**

Consiste en la identificación de las necesidades a largo plazo de la compañía, en términos de espacios de trabajo e instalaciones y en la materialización de un plan de crecimiento edilicio que satisfaga dichas necesidades. El resultado final es un plano general de disposición de edificios, accesos y circulaciones en el terreno, y/o identificación de zonas y potenciales edificios existentes para la localización de espacios de la compañía, una volumetría general de los edificios a construir, y la imagen básica del conjunto inmobiliario.

- **Análisis de factibilidad**

Sea que nos estemos refiriendo a un Master Plan o a un proyecto en particular, el análisis de factibilidad consiste en la identificación de las necesidades del cliente y una preestimación de costos y plazos de ejecución del proyecto.

El objetivo de este análisis es identificar, en una etapa temprana, el verdadero potencial de la inversión disponible para el proyecto. O sea, el mejor proyecto posible en función de la inversión disponible.

- **Anteproyecto**

Consiste en la ejecución del diseño básico del proyecto, el que luego será sometido a la ingeniería de detalle, en la etapa de Proyecto Ejecutivo. Durante esta etapa se realizan propuestas de proyectos alternativos, interactuando con el cliente en la selección de las opciones que mejor se ajusten a sus requerimientos, tanto operativos como de imagen.

Esta etapa concluye con un proyecto general de espacios, y especificaciones técnicas básicas, claramente definidas.

- **Proyecto Ejecutivo**

Consiste en la ejecución de los proyectos técnicos de arquitectura, estructura, instalaciones de aire acondicionado, sanitarias, gas, energía, incendio, seguridad, datos, telefonía, medios de elevación y desplazamiento de personas y cargas.

Para la realización del proyecto ejecutivo, **Bairescom** cuenta con personal ampliamente experimentado, apoyado por un sólido equipo de asesores en instalaciones y estructuras

El resultado final del Proyecto Ejecutivo es una documentación completa del proyecto, compuesta por planos y especificaciones técnicas, listas para la construcción de la obra.

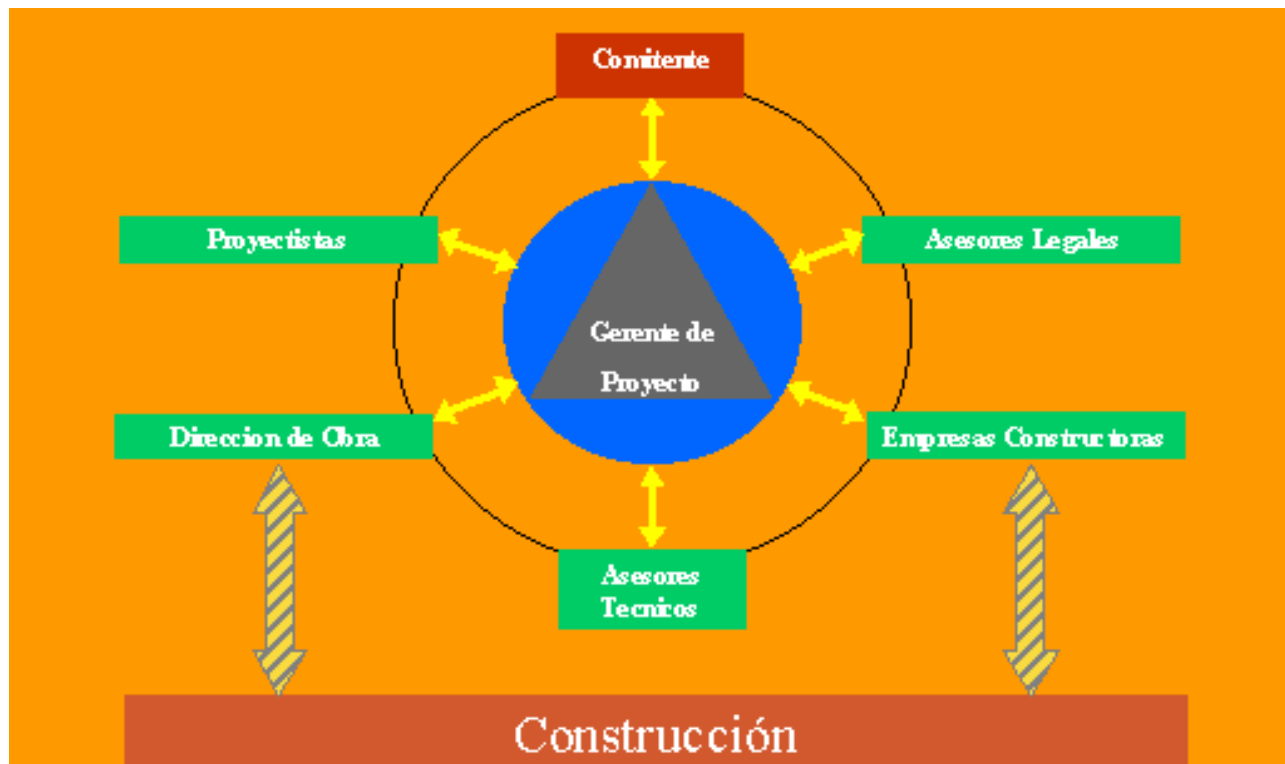
- **Dirección de Obra**

Este servicio comprende, desde la preparación de pliegos de licitación de trabajos y la programación de la construcción, hasta la coordinación de gremios, control de calidad, costos, plazos y seguridad de obra.

El Director de Obra es el responsable técnico de la obra, y representa al comitente ante las empresas contratistas en todo lo referente a decisiones y control técnico de los trabajos.

- **Gerenciamiento de Obra**

Consiste en la coordinación de las tareas y obligaciones de todos los actores que intervienen en el proyecto. Este servicio es clave a la hora de liberar al staff gerencial del Comitente, de todas las tareas inherentes a la coordinación del proyecto. A través del Gerente de Proyecto, el Comitente concentra en un único interlocutor, todas las necesidades de comunicación e información necesaria para la toma de decisiones, lo que le permite mantener el proyecto bajo control con una mínima inversión de horas de trabajo



- **Commissioning** (Recepción Provisoria de Obra)

Bairescom cuenta con un proceso de recepción de obras basado en protocolos estandarizados de ensayo y verificación para cada tipo de instalación.

La aprobación de los ensayos y verificaciones, es condición excluyente para la recepción de la obra y liberación de los pagos de certificados pendientes.

- **Mudanza de personal y equipos (Churn Management)**

Bairescom cuenta con personal calificado y amplia experiencia en mudanzas de oficinas corporativas, pudiendo brindar sus servicios, a requerimiento del cliente

Independientemente de esta decisión, **Bairescom** apoya en todo momento, tanto al cliente como a la empresa seleccionada para la ejecución de este trabajo, resolviendo todos los aspectos logísticos de obra que tengan impacto en este proceso.

- **Atención de Garantías de Obra**

Terminada la obra, **Bairescom** continua atendiendo todos los aspectos de garantía de obra previstos. En tal sentido, **Bairescom** verifica, no solo la presentación en término de todas las garantías de equipos e instalaciones contratadas, sino también el cumplimiento de las mismas durante los periodos pactados.

- **Gerenciamiento de Instalaciones**

Bairescom cuenta con profesionales especializados en gerenciamiento de grandes portfolios de edificios e instalaciones corporativas clase A. Esto nos permite ofrecer un servicio con el más alto estándar de calidad internacional. Cabe destacar que, adicionalmente, esta experiencia nos permite abordar los proyectos de nuevos edificios desde la perspectiva del mantenimiento y operación posterior, logrando edificios funcionales, confiables, confortables y de bajo costo de operación.

Estudio de Casos

Comsat Argentina

Oficinas Corporativas, Call Center y Data Center – 2.400 m² –



Comsat Argentina solicitó a Bairescom el diseño y construcción de dos edificios inteligentes con destino a oficinas corporativas, call center y un datacenter destinado a telecomunicaciones.

Este proyecto contó con un mix de excelente imagen arquitectónica y lo máximo en estándares internacionales de diseño para instalaciones de telecomunicaciones.

La considerable superficie cubierta por los edificios destinados a data center (1.500 m²), implicó la necesidad de construir instalaciones adicionales de producción, estabilización y reserva de energía.

Pero lo que hace de este proyecto un caso de estudio, es que uno de los edificios destinados a data center debió implantarse sobre otro existente de las mismas características, atestado de equipamiento de telecomunicaciones valuado en decenas de millones de dólares.

Esto obligó a trabajar con precisión quirúrgica y observar los máximos niveles de seguridad a fin de garantizar que las operaciones críticas que se realizaban en el nivel inferior, no se viera afectado. Así mismo, se montaron 1.800 m² de estructura de hormigón premoldeado, mediante el uso de grúas que debieron trabajar en un terreno ocupado por decenas de antenas de comunicación satelital, lo que da idea de la precisión y planificación observada.

El segundo punto destacable en este caso, es el plazo de diseño y obra. Este se limitó a 8 meses, logrando un proyecto terminado y operativo en tiempo record para un proyecto mixto de estas características. Adicionalmente la habilitación del segundo datacenter en 5 meses menos de los 12 previstos, le valió a Comsatel cobro de un bonus en efectivo equivalente al 15 % del costo de obra, al poder ubicar a su cliente en dichas instalaciones en forma anticipada.

Laboratorios ROCHE

Oficinas Corporativas – 10.000 m²



Bairescom fue responsable en esta obra por los servicios de Programación y Control de Tiempos de Obra.

Roche enfrentaba la necesidad de retirarse del inmueble que alquilaba para sus oficinas corporativas. Esto exigió que el proyecto y construcción de las nuevas oficinas se desarrollara en un tiempo muy corto (1 año).

Dicha situación obligó a implementar un cronograma que contemplara desde el método constructivo a utilizar, hasta la elaboración de documentación de obra y los procesos de licitación de contratos, además del plan de construcción en sí mismo.

Referente al proceso constructivo, se optó por una planta flexible, a fin de



poder avanzar en la ejecución de la estructura mientras se desarrollaba el resto del Proyecto. La obra fue construida por el sistema "fast track", consistente en contratos separados con desarrollo de ingeniería de detalle por parte de los contratistas, revisada por los asesores del proyecto. La obra, de 10.000 m² cubiertos, fue terminada en el plazo previsto. La coordinación permanente de las tareas on site permitió al comitente obtener una Obra con un proyecto a medida sin exceder el presupuesto previsto.

III - Propuesta de Servicios

La presente propuesta de servicios incluye la ejecución de todas las etapas de Evaluación, Diseño, Gerenciamiento, Dirección de Obra y Administración de Garantías necesarias para la materialización del Edificio Corporativo de Oficinas de **Cafés La Virginia**, a emplazarse en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, Argentina.

De acuerdo con la información recibida, **Cafés La Virginia** estima que sus necesidades se encuentran en el orden de los 2.000 m² totales, dato a verificar en las etapas de Análisis de Factibilidad y Anteproyecto.

Propuesta Técnica

La siguiente es una descripción detallada de los trabajos a ejecutar en cada etapa del proyecto

- **Análisis de factibilidad**

Comenzaremos con la realización de reuniones con el staff gerencial de **Cafés La Virginia** a fin de definir los requerimientos generales del proyecto.

Esta información nos permitirá diseñar una batería de encuestas técnicas, de recursos humanos y de necesidades operativas que serán dirigidas a las áreas involucradas en el proyecto, a fin de recibir y clasificar en forma sistemática toda la información necesaria par el prediseño del proyecto.

Una vez interpretada la información, se realizarán nuevas reuniones con el Staff gerencial de **Cafés La Virginia**, a fin de confirmar o corregir los parámetros generales de diseño. Una vez confirmados estos parámetros, se realizará una primer estimación financiera del proyecto, a partir de la cual **Cafés La Virginia** puede aceptar definitivamente estos lineamientos de diseño o solicitar modificaciones, tendientes a cumplir con los objetivos de inversión previstos Esta etapa concluye con la homologación de los parámetros básicos de diseño, entregándose un dossier con todo el análisis realizado y sus conclusiones, ordenado en forma temática y cronológica. Esta información contendrá todos los elementos necesarios para encarar la siguiente etapa de diseño.

- **Anteproyecto**

Definidos los parámetros básicos de diseño, procederemos a desarrollar la imagen, volúmenes y espacios que darán forma general al edificio.

En esta etapa se producirá una interacción permanente con los asesores de las distintas áreas técnicas, a fin de concebir desde la base, un proyecto completo y de simple ejecución.

Esta regla es básica a la hora de obtener alta calidad de prestaciones a bajo costo.

También durante esta etapa habrá frecuentes reuniones con el staff de **Cafés La Virginia** involucrado en las decisiones de proyecto, a fin de mantenerlo actualizado permanente sobre las decisiones de diseño tomadas por nuestro staff técnico. De esta forma garantizamos que el resultado final cumpla con las expectativas y necesidades del cliente.

Esta es una etapa muy importante, ya en ella se definen todos los detalles conceptuales del proyecto. A partir de aquí, el resto de las etapas estarán mucho más relacionadas con la materialización que con el diseño.

Una vez terminado el anteproyecto, se hará una ronda de pre-cotización, tanto con proveedores sugeridos por **Bairescom** como por **Cafés La Virginia**. El monto total de dicha pre-cotización será el Presupuesto Oficial de Obra.

- **Proyecto Ejecutivo**

En esta etapa convertiremos el Anteproyecto en documentación técnica apta para construir.

Se desarrollarán los proyectos técnicos de estructura e instalaciones, se compatibilizarán los requerimientos técnicos de cada instalación y estructura, a fin de lograr un proyecto racional y de simple construcción.

También en esta etapa se definirán aspectos de las instalaciones que tendrán fuerte incidencia en el posterior costo de mantenimiento y operación del edificio. En este sentido, se buscará obtener el mayor confort funcional compatible con costos racionales de operación.

Durante esta etapa, las reuniones con el cliente tendrán por objeto actualizarlo respecto a los avances en la definición de detalles técnicos, y en muchos casos, definir en conjunto diferentes alternativas de costo-calidad de prestaciones que afectan el presupuesto final de obra

El proyecto Ejecutivo culmina con la presentación de toda la documentación técnica necesaria para ejecutar la obra. Dicha documentación se presentara al cliente previo a la licitación de trabajos, a fin de confirmar que la misma responde en un todo al anteproyecto realizado, y a las decisiones tomadas en las reuniones de seguimiento de proyecto.

Una vez aprobada, esta documentación de proyecto será la Documentación Técnica Oficial para la contratación de la obra.

- **Programación de las Tareas de Proyecto**

Todas las etapas de proyecto antedichas serán programadas y coordinadas a fin de cumplir con los plazos comprometidos. A continuación se muestra un ejemplo de programación y control de avance de proyecto.

- **Dirección y Gerenciamiento de Obra**

- 1. Planificación y Programación**

Sobre la base del proyecto recibido y los plazos requeridos por **Cafés La Virginia**, se procederá a realizar la planificación del proyecto. Esta planificación esta compuesta por distintos programas, según se trate de tareas de diseño, contratación o ejecución. A continuación se presenta un detalle de cada tipo de programa.

Plan General de Obra Consiste en la programación, por el método de Camino Critico, de los trabajos a realizar en obra. Incluye tanto rubros generales, como apertura en planes particulares para cada instalación y servicio.

Nº	Descripción de Obra	Cron.	Fin	febrero	marzo	abril	mayo
334	TRASTIENDA	22 feb	05 jun				
336	TRANSICIÓN DORITACAP	18 mar	28 may				
336	BOLSA ALICORNIA DE PROHIBICIÓN	18 mar	28 may				
337	Instalación de ac. Nomenclatura	18 mar	28 may				
344	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
358	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
359	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
360	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
361	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
362	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
363	Frio Alimentario	18 mar	28 may				
364	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
366	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
367	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
368	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
369	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				
370	Instalación de ac. Prohibición	18 mar	28 may				

Plan de Contratación de Servicios

Este plan incluye los plazos necesarios para licitar trabajos y adquirir los equipamientos necesarios. Los plazos de definidos en este plan serán incorporados a las condiciones particulares de los pliegos de licitación de trabajos.

Id	Nombre	%	Fin Proyecto	Comienzo	Fin
1417	FASE CONTRATACIONES	12%	8/11/02	1/02/02	8/01/03
1418	ETAPA III (Estructuras y Btu piezo)	71%	11/03/02	1/02/02	3/09/02
1419	Contratista principal	100%	11/03/02	1/02/02	17/01/02
1420	Licitación	100%	23/02/02	1/02/02	26/02/02
1421	Contratación	100%	1/03/02	1/03/02	17/04/02
1422	Instalación sanitaria	100%	14/03/02	4/02/02	17/04/02
1423	Licitación instalación sanitaria	100%	23/02/02	4/02/02	26/02/02
1424	Contratación instalación sanitaria	100%	1/03/02	1/03/02	17/04/02
1425	Licitación cúpula	0%	NA	1/07/02	3/09/02
1426	Documentación cúpula	0%	NA	1/07/02	3/07/02
1427	Licitación cúpula	0%	NA	1/07/02	27/07/02
1428	Contratación cúpula	1%	NA	1/07/02	13/07/02
1429	Licitación cubierta SUM	1%	NA	1/07/02	21/08/02
1430	Documentación cubierta SUM	1%	NA	1/07/02	6/07/02
1431	Licitación cubierta SUM	1%	NA	1/07/02	21/08/02
1432	ETAPA IV (Otra general)	3%	24/04/02	4/03/02	25/01/02
1433	Licitación SUM	15%	24/04/02	4/03/02	6/09/02
1434	Documentación de Licitación SUM	27%	1/03/02	4/03/02	1/08/02
1435	Licitación de SUM	0%	1/04/02	1/03/02	23/03/02
1436	Contratación de SUM	0%	24/04/02	23/03/02	5/09/02
1437	Contratista principal	100%	21/07/02	8/01/02	30/07/02
1438	Documentación de Licitación Contratista FPAL	100%	23/03/02	3/01/02	1/07/02
1439	Licitación	100%	1/07/02	3/07/02	16/07/02
1440	Contratación	100%	21/07/02	17/07/02	30/07/02
1441	Carpinterías interiores y exteriores	0%	21/07/02	1/07/02	20/08/02
1442	Documentación de Licitación carpinterías	0%	1/03/02	1/07/02	15/07/02
1443	Licitación de carpinterías	0%	1/04/02	16/07/02	5/08/02
1444	Contratación de carpinterías	0%	24/04/02	3/03/02	20/03/02

Plan de Recepción de Detalles Constructivos

Contempla los plazos de recepción de detalles específicos constructivos por parte del equipo de diseño y estudios de asesores

ID	Nombre	%	Fin Proyecto	Comienzo	Fin
1344	FASE DOCUMENTACIÓN	0%	15/03/03	1/02/02	7/03/03
1345	Documentación Inicial (Ideas generales)	0%	1/10/02	4/02/02	2/12/02
1346	Documentación de terrizo y etapa III	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1347	Documentación de detalles de escalera	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1348	Documentación de los detalles	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1349	Documentación de terrizo etapa I	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1350	Documentación de terrizo etapa II	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1351	Documentación de terrizo etapa III	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1352	Documentación de detalles de terminación	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1353	Documentación de detalles de acabados	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1354	Documentación de detalles de electricidad	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1355	Documentación de carpinterías	100%	4/02/02	4/02/02	4/02/02
1356	Documentación de detalles de acabados	0%	1/06/02	10/07/02	10/07/02
1357	Documentación de detalles de acabados	0%	1/06/02	10/07/02	10/07/02
1358	Documentación de detalles de acabados	0%	1/06/02	10/07/02	10/07/02
1359	Documentación de detalles de acabados	0%	1/06/02	10/07/02	10/07/02
1360	Documentación de detalles de acabados	0%	1/06/02	10/07/02	10/07/02
1361	Documentación de detalles de acabados	0%	1/06/02	10/07/02	10/07/02

2. Preparación de Pliegos de licitación

Bairescom elaborará los pliegos de licitación de trabajos y servicios, y los presentará para aprobación de **Cafés La Virginia**. Los pliegos se componen de tres secciones.

I - Condiciones Generales

Incluye todos los aspectos generales de la contratación incluyendo, obligaciones y derechos de cada parte, en lo que hace a requisitos legales, impositivos y laborales a cumplir por la contratista, condiciones de seguridad, plazos, forma de certificación y pago.

II - Condiciones Particulares

Especifica obligaciones y responsabilidades que son particulares para el gremio a contratar, como plazo de obra, plan de trabajos, precio pactado, ayudas de gremio, condiciones de seguridad especiales, garantías, entre otras

III - Especificaciones Técnicas

Incluye toda la información de proyecto requerida para la ejecución de los trabajos. Estos pliegos serán preparados y elevados al departamento legal de Cafés La Virginia para su aprobación.

3. Licitación de Trabajos

Bairescom, teniendo en cuenta su experiencia en la industria, elevará un listado de proveedores para cada rubro a licitar, a fin de que **Cafés La Virginia** apruebe su participación en la licitación. Independientemente de este listado, **Cafés La Virginia** podrá proponer otros proveedores. En este caso **Bairescom** colaborará con **Cafés La Virginia** en el análisis de los antecedentes técnicos de dichos proveedores, a fin de asegurar que el mismo este en condiciones técnicas de cumplir con los trabajos.

Una vez homologada por **Cafés La Virginia** la lista de participantes, **Bairescom** llamará a licitación de precios.

Todas las consultas realizadas por los oferentes serán públicas y contestadas para todos los oferentes por igual y en forma simultánea. La presentación de ofertas se hará en sobre cerrado, directamente a **Cafés La Virginia**, en fecha a designar. La apertura de ofertas se realizará en un único acto, en el que se procederá a confeccionar una planilla con el resultado de cada presentación.

Una vez conocidas las ofertas, **Bairescom** realizará un análisis técnico-económico comparativo de las mismas, a fin de asegurar que éstas respeten en un todo, las condiciones técnicas y financieras de licitación. En caso que corresponda, y con autorización de **Cafés La Virginia**, se solicitará a los proveedores las correcciones necesarias. El resultado final se elevará a **Cafés La Virginia** para su decisión final. En ningún caso las licitaciones serán vinculantes, pudiendo **Cafés La Virginia** optar por contratar a quien mejor represente sus intereses o incluso declarar desierta la licitación y realizar el proceso nuevamente.

Una vez adjudicados los trabajos, **Bairescom** solicitará a la adjudicataria que presente toda la documentación legal necesaria para la firma del contrato y coordinará con **Cafés La Virginia** el día de firma de contrato.

4. Ejecución de los trabajos

Ingreso de Gremios a Obra

Bairescom coordinará las fechas de ingreso de los gremios a la obra, a fin de asegurar la simultaneidad necesaria para la correcta ejecución de los trabajos y el cumplimiento de los plazos de Obra. Previo a la autorización de ingreso, las contratistas deberán presentar toda la documentación impositiva - laboral, de seguridad laboral, autorizaciones municipales y de organismos pertinentes, que le fuera exigida en el pliego de licitación, o que corresponda por normativa legal.

Verificación de Trabajos en Obra

Bairescom dispondrá de un Sobrestante permanente en obra, quien reportará al Director de Obra. Este verificará, en todo momento, la calidad de los trabajos ejecutados conforme a la documentación y especificaciones, como así también el cumplimiento por parte de los gremios, de las normas de seguridad impartidas por el Asesor de Seguridad contratado.

Producción en Taller

De la misma forma, **Bairescom** visitará los talleres de los contratistas, a fin de verificar in situ el avance de los trabajos y el cumplimiento de calidad contratada.

Reuniones Técnicas de Coordinación

A efectos de asegurar una efectiva coordinación de gremios, **Bairescom** programará reuniones semanales con todas las empresas contratistas. Veinticuatro horas después de dichas reuniones, **Bairescom** enviará a todos los contratistas de obra, a la oficina de proyectos y a **Cafés La Virginia**, una minuta detallada de todo lo acordado en dicha reunión. Estas minutas serán incorporadas a la documentación de obra.

		OBRA: COMSAT WILDE	Minuta de Reunion Semanal
FECHA:	FECHA:		
	Julio	TEMA: ANTEPROYECTOS	Nº : 8
APROBADO POR EL COMITÉ DE OBRA: [Firma]		APTO LICITACIÓN	
PARTICIPANTES Ing. Andres Gómez Ing. Alejandro Escobar Ing. Christian Rutland Ing. Otero Daniel Amato. A. Pelaez.			
TEMAS TRATADOS PROYECTO DE ARGUMENTACIÓN [Redacted]			
SEGURIDAD • Actualizar el pliego existente las exigencias de fondo de COMSAT para controlarlo. • Corregir las observaciones del mail de fecha 28/08.			
DIRECCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIO • De terminar correcciones para el día Lunes, 04/09 • Reubicar los cilindros en el interior de las salas de racks. Sobre una de las dos espaldas			

Ejemplo de Minuta de Reunión Semanal

Libro de Ordenes de Servicio

Independientemente de ésta minuta de reunión, cada contratista de obra deberá llevar un libro de Ordenes de Servicio. Este será el único medio alternativo de comunicación entre la Dirección de Obra y dichas empresas. De esta manera se asegura que todo intercambio de información entre las partes quede fehacientemente documentado.

5. Administración de Contratos

Bairescom verificará el cumplimiento de todos los aspectos económicos y legales de los contratos, firmados y en ejecución. En tal sentido, verificará el cumplimiento del pago de cargas sociales de contratistas, la emisión y cobertura de seguros previstos, el avance financiero de los contratos y estado de pagos, las retenciones correspondientes a fondos de garantía, la recepción y vigencia de pólizas de garantía de contratos, y todo otro elemento legal y financiero que corresponda.

Informe Mensual de Obra

Así mismo, **Bairescom** elevara a **Cafés La Virginia** un informe mensual incluyendo

● Presupuestos Contratados y Proyección de Costo Final de Obra.

							
Obra:				Fecha:			
Reporte: Costos Finales Proyectados							
Rubro	Sector	Presup	Contrato	Diferencia %	Diferencia \$	Costo Proyectado	Avance de Certificación (%)
ESTUDIO DE SUELOS	donaciones	\$ 6600	\$ 6600	0,00%	\$ -	\$ 6600	100,00%
MOVIMIENTO DE SUELOS	donaciones	\$ 39000	\$ 41200	-5,48%	\$ (2200)	\$ 41200	100,00%
NORMACIÓN IN SITU (piloteo y casaca)	donaciones	\$ 225000	\$ 225229	43,4%	\$ 9771	\$ 225229	53,00%
NORMACIÓN PREMOLEADO	donaciones	\$ 72000	\$ 69936	2,92%	\$ 2064	\$ 69936	90,10%
CALCULO DE NORMACIÓN	donaciones	\$ 11500	\$ 9500	21,05%	\$ 2000	\$ 9500	100,00%
INSTAL. AIRE ACONDICIONADO PRECISION	donaciones	\$ 160000	\$ 160000	0,00%	\$ -	\$ 160000	0,00%
INSTALACIONES SANITARIA / PLUVIALES	donaciones	\$ 41273	\$ 27232	51,43%	\$ 14041	\$ 27232	0,00%
ALBAÑILERIA	donaciones	\$ 225999	\$ 390373	-21,24%	\$ (164374)	\$ 390373	0,00%
CÁRTEROS PARA FIBRA OPTICA	I		\$ 41830	-100,00%	\$ (41830)	\$ 41830	0,00%
MAYOR VOLUMEN DE TOQUE EXTERNA	I		\$ 4137	-100,00%	\$ (4137)	\$ 4137	0,00%
IMPERM. DIFERENTE PARA PISO TECNICO	I		\$ 2430	-100,00%	\$ (2430)	\$ 2430	0,00%
CIERRE TECNICO CONTRATO ALBAÑILERIA			\$ 13780	-100,00%			
PISO EN EXTERIORES (Revisión)	donaciones	\$ 6000		0,00%	\$ -	\$ 6000	0,00%
DETECCIÓN Y EXTINCIÓN	donaciones / SET	\$ 229640	\$ 216684	5,213%	\$ 12956	\$ 216684	0,00%
CONTROL DE ACCESOS	donaciones	\$ 10000		0,00%	\$ -	\$ 10000	0,00%
OCTV	donaciones	\$ -		0,00%	\$ -	\$ -	0,00%
PISO TECNICO (placa de concreto)	donaciones	\$ 50000	\$ 47693	4,84%	\$ 2307	\$ 47693	0,00%
HERRERÍA para pasamanos / vallas	donaciones / SET	\$ 84500	\$ 80300	5,23%	\$ 4200	\$ 80300	0,00%
HERRERÍA - para equipos de aire			\$ 12436	-100,00%	\$ (12436)	\$ 12436	0,00%
MESADAS	donaciones	\$ 1000		0,00%	\$ -	\$ 1000	0,00%
PLANIMETRIA	donaciones	\$ 4000	\$ 3800	5,26%	\$ 200	\$ 3800	0,00%
DERECHOS Y TRAMITES MUNICIPALES	donaciones	\$ 16000	\$ 11000	45,45%	\$ 5000	\$ 11000	0,00%
NORMACIÓN IN SITU (PILOTAJE Y ESTRUCTURA)	SET	\$ 68000	\$ 23970	183,69%	\$ 44030	\$ 23970	100,00%
INSTALACIÓN ENERGIA Y CONEXION A SET 2	SET	\$ 636160	\$ 432135	51,23%	\$ 204025	\$ 432135	0,00%
GRUPOS ELECTROGENOS	SET	\$ 270000	\$ 169302	59,01%	\$ 100698	\$ 169302	0,00%
Total		\$ 2.538.852	\$ 2.538.184		\$ 668.668	\$ 1.869.484	

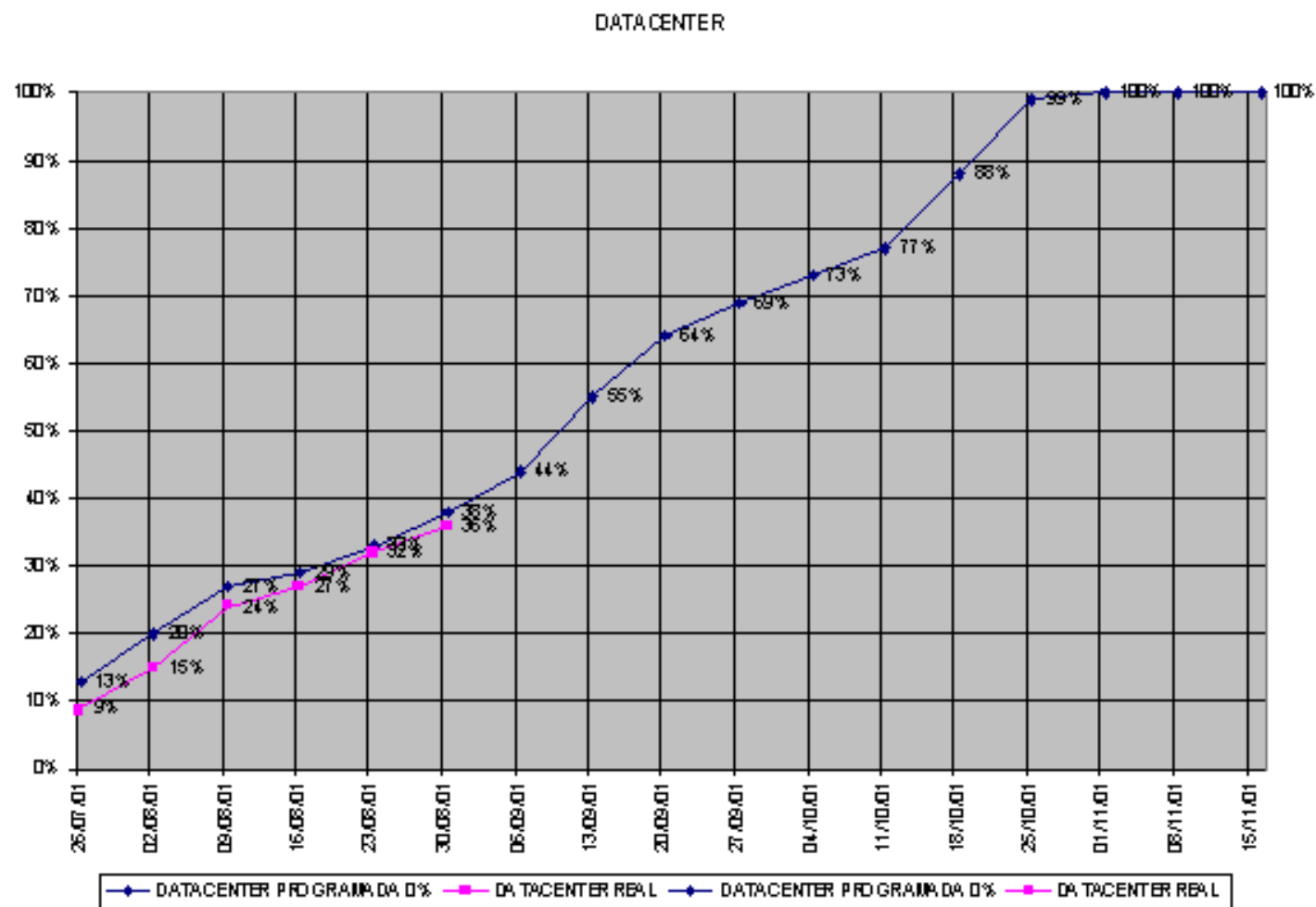
● Detalle de Economías y Demasías

							
Obra:			Fecha:				
Reporte de Economías y Demasías			Fecha:				
Itemizado	Trabajo	Economías	Demasías	Total	Polizas de Conservación	Modificación Proyecto	Ampliación Proyecto
SOMAR	MODIFIC. INST. SISTEMA DE CORRIENTE ALTERN.	\$ 588,23	\$ 12.523,18	\$ 12.523,18			
	AUMENTO POTENCIAS DE AISLAMIENTO	\$ 3.247,22	\$ 12.523,18	\$ 4.355,17			\$ 4.355,17
	CAMBIO DE INTERRUPTOR EN REGT	\$ 4.72,40	\$ 1.240,00	\$ 787,60			
	ARTIFACTOS DE LUZ	\$ 41.323,25	\$ 54.252,73	\$ 12.523,34		\$ 12.523,34	
	AGREGADO DE INTERRUPTORES DE CONTINUA		\$ 2.72,00	\$ 2.72,00			
	AGREGADO DE ARTIFACTOS EN DESPACHOS		\$ 2.10,85	\$ 2.10,85		\$ 2.10,85	
	MODIFICACION TABLERO ILUMINACION SET		\$ 722,54	\$ 722,54			
	INSTALACION ELECTRICA PARA CONTROLADORES DE ALCC		\$ 1.520,20	\$ 1.520,20			\$ 1.520,20
	MODIFICACION ILUMINACION CALL CENTER		\$ 1.378,00	\$ 1.378,00		\$ 1.378,00	
	AGREGADO DE CAJAS ADEPMANN		\$ 1.537,00	\$ 1.537,00		\$ 1.537,00	
	PICADO DE VIGA DE PLATA PARA INSTALACION DE ARTIFACTOS	\$ 2.70,00		-\$ 2.70,00			
		\$ 51.428,02	\$ 37.525,23	\$ 28.072,97	\$ -	\$ 15.802,12	\$ 5.725,97
			\$ 28.072,97				
REAR	PREMARCOS DE VENTANAS		\$ 2.023,20	\$ 2.023,20			
	MONTAJE DE GRUA						
	COLOCACION DE TENSORES (realizado por almones)	\$ 2.470,00		-\$ 2.470,00			
	PROTECCION DE CABLES (realizado por almones)	\$ 1.50,00		-\$ 1.50,00			
	LIMPIEZA BARROS SECOS (realizado por almones)	\$ 4.22,81		-\$ 4.22,81			
	SOGA	\$ 200,00		-\$ 200,00			
	RECALCE DE PANELERIA (realizado por almones)	\$ 285,23		-\$ 285,23			
	HORAS DE VIGILANCIA POR FALTA DE CORRO	\$ 1.572,00		-\$ 1.572,00			
	HORAS DE SEGURIDAD POR FALTA DE CEMENTO SIN REGLA	\$ 1.500,00		-\$ 1.500,00			
	CORTE DEFINITIVO DE REMENDAS	\$ 823,23		-\$ 823,23			
	PASES EN LOSA DE AISLAMIENTO	\$ 1.014,21		-\$ 1.014,21			
		\$ 3.528,22	\$ 2.023,20	-\$ 8.485,72	\$ -	\$ -	\$ -
			-\$ 8.485,72				

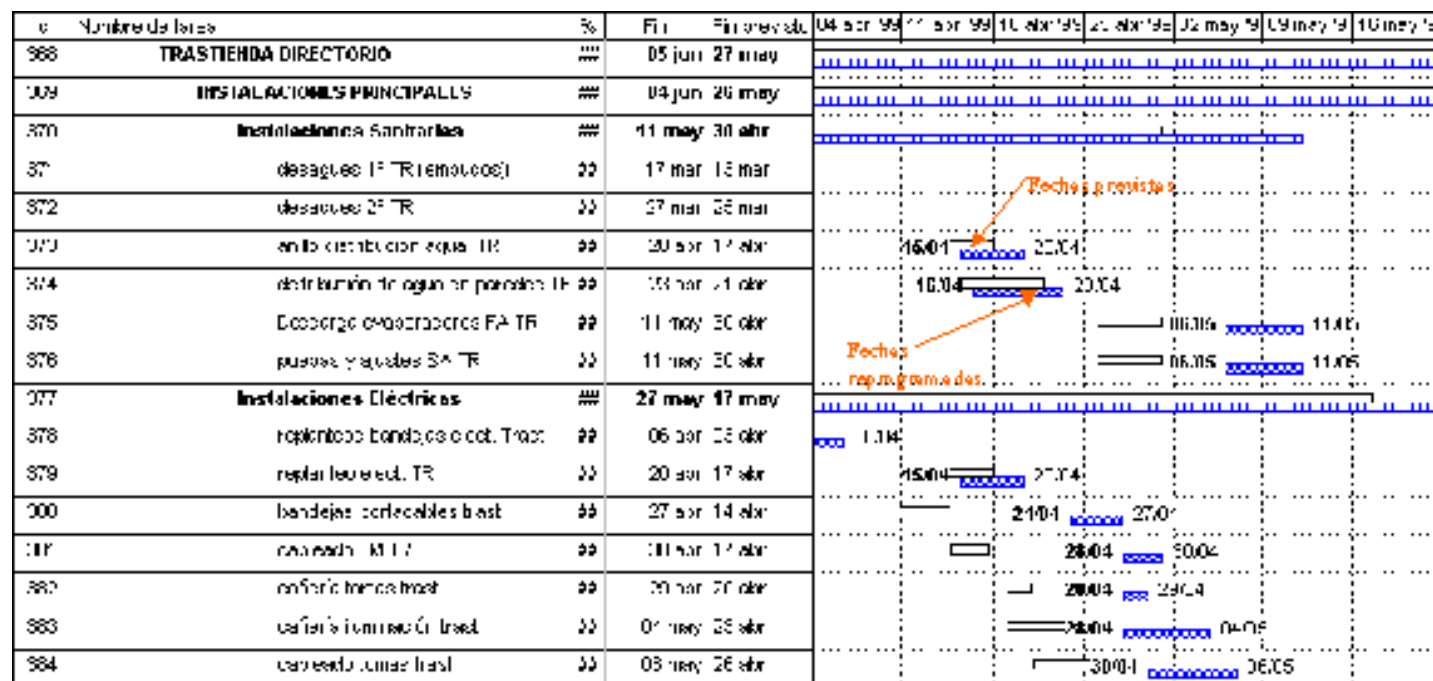
● Estado Financiero de Contratos

ITEM	Saldo con IVA y descontado FR			Devolución Fondos de Reparo iva Inc	IVA en Saldos de Contratos	IVA en Fondo de Reparos
		Jul-03	Ago-03			
MANO DE OBRA DE HORMIGÓN	\$ -			11.028	\$ -	1.048
MANO DE OBRA DE HORMIGÓN	\$ -	100%	100%	1.805	\$ -	172
HORMIGÓN ELABORADO	\$ -				\$ -	
ACERO PARA ESTRUCTURA	\$ 0				\$ 0	
MADERA DE ENCOFRADO	\$ -				\$ -	
OBRA HUMEDA	\$ 74.936	90%	100%	76.938	\$ 7.121	7.311
ASCENSORES	\$ 2.406	100%	100%	-	\$ 229	-
CORTINAS DE ENROLLAR	\$ 29.702	100%	100%	9.901	\$ 2.822	941
CARPINTERIAS METALICAS	\$ 797	100%	100%	8.320	\$ 76	791
CARPINTERIA DE MADERA	\$ 13.490	100%	100%	6.188	\$ 1.282	588
TECHO DE WINTER GARDEN	\$ 6.962	100%	100%	774	\$ 662	74
REPARACION ELECTRICIDAD	\$ 225.531	70%	100%	34.697	\$ 21.431	3.297
REPARAC. CARPINTERÍAS - ALUM	\$ 10.258	100%	100%	7.217	\$ 975	686
REPARAC. CARPINTERÍAS - OH	\$ 5.608	100%	100%	3.108	\$ 533	295
	\$ 1.383.977			425.334	151.881	41.256
TOTAL ACUMULADO CON IVA		\$ 1.031.081	\$ 1.383.977			193.137
TOTAL MENSUAL CON IVA		\$ 1.031.081	\$ 352.895			

- Avances de Obra por Rubro y Sector



- Actualización del Plan de Trabajos



● Programa de Trabajos Mes Siguiente

BAIRES COM Realizando el Plan de Trabajo								
Objeto:				Fecha:				
Reporte: Plan de Trabajos Próximo Mes								
ID	Icono	Texto1	Texto2	Nombre de tarea	S	U	Com.	Fin
1				FASE PROYECTO Y LICITACIONES	#	#	31.05/01	17/10/01
21			aa	Plazo de provisión de acopos de aire	#	#	02.08/01	15/08/01
25			P	Plazo de provisión piso técnico	#	#	02.08/01	12/09/01
24			INC	Plazo de provisión cilindros FM 200	#	#	03.08/01	09/09/01
31				Plazo de provisión de carpinterías SET	#	#	23.08/01	08/09/01
30			ELE	Prov. Artefactos iluminación	#	#	23.08/01	17/09/01
28				Plazo de provisión cremalleros para SET	#	#	01.09/01	03/09/01
27				Plazo de provisión de carpinterías datacenter	#	#	13.09/01	17/09/01
32				FASE ODRA	#	#	13.07/01	03/11/01
33				DATA CENTER	#	#	13.07/01	03/11/01
34				HORMIGÓN IN SITU	#	#	13.07/01	04/09/01
39		Hor	Datacenter	Batas de hormigón	#	#	23.08/01	04/09/01
43		Hor	Datacenter	Aislación cementicia	#	#	31.08/01	31/08/01
44		Hor	Datacenter	Hormigonado de pavimento	#	#	01.09/01	04/09/01
61				INSTAL. CONTRA INCENDIO	#	#	03.09/01	31/10/01
62		inc	Datacenter	Cañería Fm 200	#	#	03.09/01	13/09/01
52				ODRA HUMEDA	#	#	05.09/01	29/10/01
54		alb	Datacenter	Batas para desagües de condensado	#	#	05.09/01	11/09/01
63				INSTAL. ELECTRICA	#	#	07.09/01	03/11/01
70		ele	Datacenter	Trazado de estructura de sostén de iluminación	#	#	07.09/01	15/09/01
72		ele	Datacenter	Cañería de iluminación	#	#	14.09/01	22/09/01
76				INSTAL. SANITARIA	#	#	12.09/01	15/09/01
77		san	Datacenter	Desagües condensado	#	#	12.09/01	15/09/01
97				SUBESTACIÓN (inc. Pruebas)	#	#	24.07/01	29/10/01
101				OBRA HUMEDA	#	#	17.08/01	28/09/01
102		alb	SUBESTACION	Ejecución de albañilería	#	#	17.08/01	31/08/01
103		alb	SUBESTACION	Ejecución de losa de techo (incl. Capa de compresión)	#	#	31.08/01	03/09/01
104		alb	SUBESTACION	Obra civil para tanque de combustible	#	#	01.09/01	21/09/01
111		alb	SUBESTACION	Tirachapas en mampostería	#	#	31.08/01	14/09/01
105		alb	SUBESTACION	Cargas en azotea	#	#	03.09/01	06/09/01
106		alb	SUBESTACION	Contrapiso de azotea	#	#	03.09/01	08/09/01
107		alb	SUBESTACION	Membrana sobre terraza	#	#	03.09/01	12/09/01
108		alb	SUBESTACION	Sellado de juntas	#	#	12.09/01	14/09/01
109		alb	SUBESTACION	Amarado de carpinterías	#	#	12.09/01	19/09/01
110		alb	SUBESTACION	Revoques interiores	#	#	12.09/01	21/09/01
113				INSTAL. SANITARIA	#	#	08.09/01	12/09/01
114		san	SUBESTACION	Desagües de azotea	#	#	03.09/01	12/09/01
115				INSTAL. ELECTRICA	#	#	14.09/01	29/10/01
116		ele	SUBESTACION	Trazado de soporte de iluminación	#	#	14.09/01	14/09/01
117		ele	SUBESTACION	Cañería y cableado de iluminación	#	#	14.09/01	18/09/01

- **Fotografías de Avance de Obra**



- **Otras Novedades**

En este capítulo se incluirá cualquier novedad relativa a coberturas de seguros, seguridad de obra y trámites municipales, entre otros.

- **Reuniones Periódicas**

Independientemente de este reporte, **Bairescom** mantendrá un contacto permanente y fluido con el Staff de **Cafés La Virginia**, responsable del proyecto, a fin de asegurar que este cuente con toda la información relevante de la obra, en tiempo real.

6. **Commissioning (Recepción de Trabajos)**

Una vez terminados los trabajos, **Bairescom** recibirá las instalaciones a través del cumplimiento de protocolos estandarizados de inspección, ensayos y pruebas.

La realización y cumplimiento de estos protocolos de ensayo tienen por objeto asegurar que todos los sistemas e instalaciones se encuentren funcionando conforme a las especificaciones técnicas contratadas, al momento de la recepción. Aquellos faltantes y correcciones que sea necesario cumplimentar para completar los trabajos, pero que no afectan la calidad operativa de la obra, serán incluidos en un listado de pendientes (Punch List), con fecha de ejecución y terminación.

En estas condiciones se procederá a la firma de la Recepción Provisoria de Obra, y del Punch List.

Una vez cumplidos los puntos indicados en el Punch List, **Bairescom** emitirá el Certificado de Fin de Obra, que habilitará a **Cafés La Virginia** para restituir las Garantías de Cumplimiento de Contrato al proveedor.

Concluido el proceso de commissioning, **Bairescom** entregará a **Cafés La Virginia** un Commissioning Report.

El mismo incluirá toda la documentación conforme a obra ejecutada, tanto en papel como en archivos electrónicos, los resultados de los ensayos de recepción, las garantías de los equipos instalados y sus manuales de uso y mantenimiento.

La documentación se entregará perfectamente ordenada, identificada por tipo de instalación o trabajo, y con sus correspondientes índices de búsqueda.

7. Administración de Garantías

Bairescom proveerá todo el apoyo técnico necesario a fin de que los contratistas cumplan con las garantías de obra y sistemas comprometidos.

Organización del Proyecto

a - Recursos Humanos

A continuación se detalla la composición del staff de diseño, dirección y gerenciamiento que **Bairescom** asignara a la ejecución de este proyecto.

Gerente de Proyecto	Será el responsable de la coordinación del proyecto en su totalidad, desde la etapa de Análisis de Factibilidad hasta la entrega de la obra.. En tal carácter, el Gerente de Proyecto será el nexo entre Bairescom y Cafés La Virginia. Como tal, canalizará toda la información y requerimientos entre Cafés La Virginia, el Departamento de Proyecto y la Dirección de Obra.
Director de Diseño	Será responsable por todas las definiciones de proyecto tanto de arquitectura como de instalaciones técnicas. Tendrá a su cargo la interacción con todos los asesores de proyecto externos y la coordinación del equipo de proyectistas asignado
Proyectistas	Se asignará la cantidad de proyectistas necesarios, a fin de producir la totalidad de la documentación dentro de los tiempos de proyecto acordados
Director de Obra	Será responsable por la planificación, coordinación y control de la obra. También será responsable de la preparación de los pliegos de licitación, y de todo el proceso de llamado a licitación y adjudicación. Tendrá bajo su supervisión un Sobrestante de Obra
Sobrestante de Obra	Bairescom designará un representante del Director de Obra, el que se encontrará en obra full time, ejerciendo las funciones de coordinación y control de contratistas en el terreno

b - Equipamiento

Oficina de Obra	Dentro del contrato de obra principal (hormigón y/o albañilería) Bairescom solicitará la construcción de una oficina provisoria para la Dirección de Obra. Esta contará con una Pc, equipada con conexión a Internet y teléfono. En esta instalación, Bairescom ubicará un Sobrestante de Obra con dedicación full time
Obrador	Es política estricta de Bairescom , solicitar al contratista principal de obra un diseño racional y seguro de las instalaciones de apoyo de obra (obrador). Esto permite el desplazamiento de materiales y equipos con mínimo costo y en las mejores condiciones de seguridad. Así mismo, se establecen vías controladas de acceso a obra, a fin de evitar ingresos no autorizados o sin el equipo de seguridad adecuado
Comunicaciones	Todo el personal de Bairescom estará dotado de equipo de comunicaciones Nextel y dirección de email corporativa. De ser técnicamente viable, se instalará un circuito cerrado de TV para seguimiento de las tareas de obra vía web. Cafés La Virginia contará con acceso a la Intranet de Contract Group, en donde podrá acceder a la información actualizada sobre el proyecto

Propuesta Económica

Bairescom ha preparado para **Cafés La Virginia**, una competitiva propuesta de honorarios por servicios de Proyecto, Dirección y Gerenciamiento de Obra, teniendo en cuenta el nivel de servicios cotizados y la carga de personal prevista para el proyecto.

A pedido de **Cafés La Virginia** hemos desglosado estos honorarios para cada una de las etapas del proyecto. **Cafés La Virginia** podrá optar por contratar estas etapas en conjunto, o en forma separada, sin que la contratación de una etapa obligue a la contratación de las restantes.

Los honorarios se compondrán de una porción fija y una variable, según el siguiente detalle:

a - Honorario Fijo: Se compone por un porcentaje sobre el Presupuesto Oficial de Obra, según se indica en el cuadro Distribución de Honorarios Fijos que se presenta a continuación. El presupuesto Oficial de Obra es el indicado en el apartado Anteproyecto de esta propuesta de servicios.

Distribución de Honorarios Fijos

Estudio de Factibilidad y Anteproyecto	2 %
Proyecto Ejecutivo	2 %
Dirección y Gerenciamiento de Obra	3%

Success Fee: Se compone con el 25 % de los ahorros obtenidos respecto al Presupuesto Oficial de Obra, en base a mejoras, racionalización constructiva y gestión de compras efectuadas.

- Los valores cotizados no incluyen el IVA
- Los gastos de movilidad y traslado serán cotizados por separado y consensuados con **Cafés La Virginia**
- Los honorarios de Asesores externos serán motivo de contratos de servicio no incluidos en esta propuesta.

