

Buenos Aires, 21 de abril de 2010

Señores
HENKEL ARGENTINA S.A.
Presente

At: Sr. Guillermo Valencia
Ref: Propuesta de Servicios de Arquitectura oficinas HENKEL

De nuestra consideración:

Por la presente, hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios profesionales por el Proyecto de interiores y Gerenciamiento de las oficinas corporativas de HENKEL, ubicadas en Avellaneda 1357 de la localidad de San Isidro, en un área aproximada de 1770 m2.

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

1- Descripción de los servicios.

Fase 1: Proyecto de interiores.

1.1 Relevamiento físico.

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 del edificio existente.
- Replanteo de las instalaciones existentes.
- Relevamiento fotográfico.
- Dibujo de los planos en CAD.

1.2 Determinación del programa de necesidades.

Se relevarán los requerimientos y necesidades de los usuarios, en reunión conjunta entre HENKEL y CONTRACT para determinar el programa de necesidades, debiéndose contemplar entre otras la siguiente información.

- Organigrama general y por áreas.
- Relación funcional entre las áreas y/o personas.
- Relevamiento del volumen y tipo de archivo.
- Definición de estándares para cada posición.
- Análisis de tipo y frecuencia de reuniones.
- Relevamiento del equipamiento a utilizar (PC's, impresoras, servidores, etc.)
- Adecuación a código y normativas vigentes.

1.3 Croquis preliminares y Anteproyecto.

Esta etapa se destina al estudio de posibles soluciones para el proyecto en desarrollo. Estas serán presentadas a HENKEL para analizar y seleccionar las alternativas que mejor atiendan sus necesidades funcionales y de imagen, ayudando a establecer los criterios del proyecto arquitectónico.

Estos estudios serán realizados en planta en escala 1:100, conteniendo el mobiliario y el equipamiento necesario. Para una mejor apreciación serán presentadas imágenes 3D generales y peatonales de la propuesta en estudio.

CONTRACT participará en reuniones con el cliente para definir los ajustes que sean requeridos, asegurando la preparación de tantas propuestas como sean necesarias hasta conseguir la aprobación de HENKEL.

1.4 Proyecto arquitectónico.

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

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

En esta fase se deberá confeccionar la siguiente documentación:

- Planos de plantas acotados.
- Planos con cortes y vistas generales.
- Planos y detalles de sanitarios y office.
- Planos de cielorraso e iluminación.
- Detalles constructivos.
- Mobiliario con sus dimensiones y especificaciones.
- Detalles de muebles especiales.
- Planos de tabiquería con sus terminaciones.
- Planos de red de datos y telefonía, ubicación de cajas y montantes.
- Planos de instalación eléctrica, bandejas, tendidos y tableros.
- Planos de Data center y cuartos de cableado.
- Planos de Aire Acondicionado.
- Planos de instalación contra incendio.
- Planilla general de locales.
- Redacción de pliegos y especificaciones técnicas.
- Estimación de costos de obra.

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

Aire acondicionado

- Balance Térmico.
- Distribución de puntos de acuerdo a lay-out.
- Documentación específica para proveedores.

Electricidad, iluminación, cableado de voz y datos.

- Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema.
- Proyecto de electricidad y cableado de red.
- Documentación específica para proveedores.

Sistema de detección de incendios.

- Verificación de los requerimientos de proyecto.
- Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema.
- Documentación específica para proveedores.

Sistema de control de accesos y CCTV.

- Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema.
- Documentación específica para proveedores.

Fase 2: Gerenciamiento y Dirección de Obra.

2.1 Gerenciamiento de 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 HENKEL.

El Gerente de Proyecto será el responsable de coordinar con los integrantes de su equipo la ejecución de todos los trabajos detallados en esta propuesta: relevamiento, anteproyecto, proyecto ejecutivo, licitaciones, dirección de obra, construcción.

Sus responsabilidades incluyen entre otras:

- Centralizar la comunicación con HENKEL.
- Interacción con la empresa constructora.
- Interacción con empresas de servicios y reparticiones publicas.
- Efectuar el Project general del proyecto.
- Coordinar la ejecución del anteproyecto y proyecto ejecutivo.
- Actualizar la documentación en caso de cambios en las especificaciones.
- Elaborar la documentación para licitar las obras, pliegos generales.
- Coordinar las licitaciones y contrataciones.
- Seguimiento de la marcha de la obra.
- Mantenimiento de un registro del proyecto y el seguimiento de los costos.
- Coordinar las reuniones semanales y elaborar las minutas de las mismas.
- Actualizar el Project general.

2.2 Licitaciones y contrataciones.

Con el proyecto y los pliegos de especificaciones aprobados, se licitarán las obras y contrataciones necesarias. La selección de las empresas proveedoras a invitar a cotizar será realizada junto con HENKEL en forma totalmente abierta.

Toda la documentación sobre pedidos de precios, consultas y aclaraciones a los oferentes, recepción de ofertas, análisis de las propuestas recibidas, comparativas y adjudicaciones, estarán a disposición de HENKEL quien participará de las decisiones y podrá auditar todo el proceso.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- Definir junto con HENKEL las empresas a invitar a cotizar.
- Coordinación de las reuniones licitatorias y de las visitas a obra.
- Entregar la documentación para cotizar.
- Responder las consultas que eventualmente sean realizadas por los oferentes.
- Elaboración de las planillas comparativas
- Asistir a HENKEL en la evaluación, revisión y análisis de las propuestas recibidas, ofreciendo recomendaciones.
- Verificación de las propuestas con relación al cronograma del proyecto.
- Coordinación con los consultores para analizar las propuestas técnicas.

2.3 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 en obra y la indemnidad de HENKEL y CONTRACT.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- Dirigir la ejecución de los trabajos cumpliendo con lo especificado en el proyecto y en los pliegos.
- Aprobar los materiales y muestras entregadas por los contratistas.
- Realizar las pruebas y ensayos requeridos contractualmente.
- Brindar aclaraciones gráficas y/o escritas a los contratistas cuando sean necesarias o requeridas.
- Aprobar los certificados de avance de obra.
- Conducción de las reuniones semanales de trabajo o cuando sean solicitadas.
 - Elaborar las minutas de las mismas.
 - Supervisar al responsable de seguridad e higiene.
 - Informar al gerente de proyecto todas las novedades.
 - Abrir y mantener el libro de obra.
 - Efectuar el acta de iniciación de los trabajos.
 - Efectuar la recepción provisoria y definitiva de la obra.

2- Presentación de los servicios.
--

Los documentos técnicos necesarios para la ejecución de los servicios de esta propuesta serán elaborados en las escalas convenientes, siguiendo prácticas de buena arquitectura y utilizando los programas AUTOCAD, 3D MAX (V-RAY), MS Project, entre otros, todos con licencias propias y software legal.

Todos los documentos que forman parte de este proyecto tales como planos, programación de obra, presentaciones 3D, fotos de avance de obra, minutas de reuniones, estarán disponibles para HENKEL en un site de acceso vía WEB por medio de una clave en la intranet para clientes de Contract www.contract.com.ar

3- A cargo de HENKEL.

HENKEL 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.

HENKEL tendrá derecho a fiscalizar los servicios prestados por CONTRACT y sus representantes serán autorizados por el gerente de proyecto a acceder a las oficinas de CONTRACT para obtener la información que consideren necesaria. La eventual fiscalización de HENKEL no exime a CONTRACT de sus obligaciones, teniendo apenas un carácter suplementario.

4- 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 HENKEL y de toda la información necesaria.

El plazo para los servicios descriptos anteriormente se estima en:

FASE 1: Proyecto de Interiores..... 60/ 75 días

FASE 2: Gerenciamiento y dirección de obra.....180/ 210 días

5- Honorarios Profesionales.

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

FASE 1: Proyecto de Interiores..... \$ 249.400,00

FASE 2: Gerenciamiento y dirección de obra..... \$ 280.000,00

TOTAL DE HONORARIOS..... \$ 529.400,00
(Pesos quinientos veintinueve mil cuatrocientos)

Los precios cotizados son en pesos y no incluyen IVA.

Forma de pago:

Los servicios serán abonados de la siguiente manera:

FASE 1: Proyecto de Interiores

50 % al iniciar los trabajos

50 % al finalizar el proyecto

FASE 2: Gerenciamiento y Dirección de obra

40 % al iniciar los trabajos

60 % certificaciones mensuales según avance de obra

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

Atentamente,

Arq. Valentina Supán
Contract Rent S. A.