

Buenos Aires, 09 de Noviembre de 2006

Señores

A. F. I. P. / ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS .

Presente

At: Sr. Daniel Tagliatori .

Ref: Propuesta de Servicios de Arquitectura

De nuestra consideración:

Por la presente, le hacemos llegar nuestra propuesta de Honorarios Profesionales para el Proyecto de Arquitectura ,Dirección de Obras y Gerenciamiento ; de las obra : A. F. I. P. / DEPOSITO DE ARCHIVOS y OFICINAS ADMINISTRATIVAS , ubicadas en la calle Zepita n ° 3052 , de la Capital Federal , en un área aproximada de 17.500 m2.

El objeto de la presente propuesta es presentar a la **A. F. I. P.** las condiciones por las cuales la empresa **CONTRACT RENT S.A.** en adelante denominada simplemente **CONTRACT** se propone ejecutar los Servicios de Arquitectura que se describen a continuación.

• DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS

ETAPA 1 : ETAPA DE ANTEPROYECTO GENERAL .-

En esta etapa inicial, las tareas a desarrollar tienen como objetivos ,los de recopilar las distintas informaciones ,datos de origen y definiciones necesarias para la elaboración del proyecto general . Los módulos de las tareas son los siguientes:

MODULO 1.A. : Análisis del espacio a ser trabajado, a través de un detallado relevamiento físico, que incluye:

- Análisis de la nueva locación de obras .
- Replanteo completo del predio y edificio a intervenir .
- Relevamiento de instalaciones existentes .
- Relevamiento de los servicios existentes.
- Relevamiento de las condicionantes existentes .
- Entrega de Informe Final del Módulo .

MODULO 1.B : Relevamiento de las necesidades de los usuarios, que será realizado en reuniones conjuntas entre la **A.F.I.P.** y **CONTRACT**, debiéndose recopilar y verificar la siguiente información:

- Organigrama general y por áreas .Formulación del Programa de Necesidades Básicas .
- Confección de Planillas de Asignaciones por Superficies de Usos .
- Cantidad y tipo de equipamientos internos .
- Relación funcional entre las áreas y / o personas .
- Definición de áreas específicas .
- Definición de cualquier otro parámetro relevante.
- Relevamiento del tipo y volumen de archivo.
- Relevamiento de los equipos a utilizar (PC, faxes, impresoras, etc.)
- Relevamiento y chequeo de los actuales organigramas de las áreas y de las eventuales modificaciones de crecimiento.
- Entrega de Informe Final del Módulo .

MODULO 1.C : Análisis de las reglamentaciones oficiales aplicables ,que será el resultado de los estudios de las normativas propias de esta caso ,los items serán los siguientes :

- Análisis del Código de Planeamiento Urbano .
- Análisis del Código de Edificación .
- Estudio de la Reglamentación de la Superintendencia de Bomberos .
- Análisis de las Reglamentaciones de Instalaciones Generales .
- Entrega de Informe Final del Módulo .

MODULO 1.D : Desarrollo del Anteproyecto Preliminar ; en este módulo se estudiarán diferentes soluciones para el proyecto, que serán discutidas para analizar y seleccionar la alternativa que mejor atienda a las necesidades de los usuarios, ayudando a establecer criterios del proyecto arquitectónico y de ingeniería. Serán realizados estudios de conjunto, destacando el funcionamiento relacionado entre los departamentos relevados para apreciación y comentarios de la **A.F.I.P.** .Serán presentados estudios preliminares, conteniendo mobiliario y equipamientos necesarios, con el objetivo de articular posibles soluciones y proyectos. Los documentos a entregarse ,son los siguientes :

- Planta General del Predio .
- Anteproyecto Preliminar de Arquitectura .
- Lay out ,internos
- Presentación de maquetas volumétricas :3 D
- Estimación de Costos .
- Entrega de Informe Final del Módulo .

CONTRACT participará de reuniones con el cliente para la realización de los ajustes necesarios del proyecto, hasta la obtención de la propuesta final, aprobada por la **A.F.I.P.**

ETAPA 2 : DESARROLLO DEL PROYECTO .-

En esta etapa será desarrollado el estudio preliminar seleccionado por la **A.F.I.P.** en la etapa anterior, compatibilizándolo con el relevamiento físico realizado y desarrollando en detalle cada ítem general. Estos planos deberán indicar:

- Ubicación definitiva de circulaciones verticales (ascensor y escaleras)
- Localización y desarrollo de locales sanitarios nuevos
- Identificación de los grupos o áreas
- Principales referencias funcionales
- Identificación de áreas específicas
- Proyecto de cielorrasos, iluminación
- Localización de equipos de aire acondicionado
- Proyecto de solados definiendo ubicación de cajas y periscopios
- Equipamiento necesario según layout, con sus dimensiones correctas
- Verificación de la compatibilidad de todo el proyecto con el código de edificación de la Ciudad de BS. AS.

MODULO 2.A : Reuniones para el Ajuste al Anteproyecto Preliminar

- Versiones de ajuste al Anteproyecto .
- Correcciones y adecuaciones al Anteproyecto .
- Entrega de Propuesta Final .

MODULO 2.B : Definición Proyecto de Arquitectura /área ACCESOS GENERALES .

- Ubicación definitiva de circulaciones de accesos vehiculares y peatonales.
- Localización y desarrollo de obras de enlace para las instalaciones nuevas.
- Identificación de las áreas generales.
- Verificación de la compatibilidad de todo el proyecto con el código de edificación de la Ciudad de BS. AS.
- Entrega de Propuesta Final .

MODULO 2.C : Definición Proyecto de Arquitectura /área ARCHIVO GENERAL

- Ubicación definitiva de circulaciones internas (horizontales y verticales)
- Zonificación de las áreas de Depósito y Archivo.
- Localización y desarrollo de locales sanitarios y vestuarios nuevos.
- Principales referencias funcionales
- Dimensionamiento de los espacios y circulaciones
- Proyecto de cielorrasos, iluminación
- Proyecto de solados definiendo ubicaciones y cargas admisibles.
- Equipamiento necesario según layout, con sus dimensiones correctas
- Entrega de Propuesta Final .

MODULO 2.D : Definición Proyecto de Arquitectura /área OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

- Ubicación definitiva de circulaciones verticales (ascensor y escaleras)
- Localización y desarrollo de locales sanitarios nuevos
- Identificación de los grupos o áreas
- Principales referencias funcionales
- Identificación de áreas específicas
- Proyecto de cielorrasos, iluminación
- Proyecto de solados definiendo ubicación de cajas y periscopios
- Equipamiento necesario según layout, con sus dimensiones correctas
- Verificación de la compatibilidad de todo el proyecto con el código de edificación de la Ciudad de BS. AS.

MODULO 2.E : Definición Proyecto del Sistema Constructivo .

- Estudio de Suelos y Cargas admisibles .
- Análisis del Sistema de Estructuras Portantes .
- Estudio de variantes y aplicaciones .
- Estudio de factibilidad y tiempos .
- Entrega del Proyecto del Sistema Constructivo

MODULO 2.F : Definición Proyecto de Instalaciones Eléctricas .

- Análisis de Potencias y cargas eléctricas .
- Diseño del esquema de Instalaciones Eléctricas .
- Estudio de variantes y aplicaciones .
- Estudio de factibilidad y tiempos .
- Entrega del Proyecto de Instalaciones Eléctricas .

MODULO 2.G : Definición Proyecto de Instalaciones Termomecánicas .

- Análisis de cargas térmicas .
- Diseño del sistema a adoptar de Instalaciones Termomecánicas.
- Estudio de equipos y sus aplicaciones .
- Estudio de factibilidad y tiempos .
- Entrega del Proyecto de Instalaciones Termomecánicas .

MODULO 2.H : Definición Proyecto de Inst. de Detección y Control de Incendios .

- Análisis de las situaciones a resolver .
- Aplicaciones de normativa de Superintendencia de Bomberos
- Diseño del sistema a adoptar de Instalaciones de Detección .
- Diseño del sistema a adoptar de Instalaciones de Control .
- Estudio de equipos y sus aplicaciones .
- Estudio de factibilidad y tiempos .
- Entrega del Proyecto de Instalaciones Termomecánicas .

MODULO 2. I : Definición Proyecto de Instalaciones Anexas .

- Análisis de las situaciones a resolver .
- Diseño del sistema Circuito Cerrado de Televisión / CCTV .
- Diseño del sistema de Seguridad y Control General (Alarmas / A. SEG) .
- Diseño del sistema de Control de Accesos / CACC .
- Estudio de equipos y sus aplicaciones .
- Estudio de factibilidad y tiempos .
- Entrega del Proyecto de Instalaciones Termomecánicas .

Estos proyectos serán presentados en una reunión conjunta para la aprobación de la **A.F.I.P.**, y en este momento serán relevadas todas las informaciones complementarias necesarias, y las modificaciones finales que deberán ser implementadas en el proyecto final.

ETAPA 3 : DOCUMENTACIÓN DE OBRA .-

A partir del proyecto aprobado, será realizado el lay-out ejecutivo, compatibilizando todos los proyectos complementarios, y cada módulo de tareas estará conteniendo todos los datos necesarios, planos y pliegos de especificaciones técnicas para la presupuestación y ejecución de los trabajos.

En esta etapa se deberá confeccionar la siguiente documentación:

- Localización definitiva de las áreas
- Mobiliario a utilizar, con sus correctas dimensiones y especificaciones
- Tendido de redes de datos y telefonía
- Disposición de divisiones y paneles, con sus dimensiones, terminaciones y color
- Detalles generales de los muebles especiales, si los hubiera
- Memoria descriptiva conteniendo las indicaciones de materiales
- Redacción de los Pliegos y Especificaciones Técnicas de Licitación.
- Coordinación de todos los diseños e informaciones con otros consultores y proveedores.

MODULO 3.A : Reuniones para el Ajuste al Proyecto General .

- Versiones de ajuste al Proyecto General.
- Correcciones y adecuaciones al Proyecto General.
- Entrega de Propuesta Final .

MODULO 3.B : Documentación Ejecutiva del Proyecto arquitectónico .

- Documentación de Obra Civil .Para el área Exterior .
- Documentación de Obra Civil .Para el área Depósito-Archivo .
- Documentación de Obra Civil .Para el área Oficinas Administrativas .
- Confección de Pliegos Generales y Pliegos Particulares .
- Confección de Especificaciones técnicas .

- Confección de Planillas de Cotizaciones .

MODULO 3.C : Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones Generales.

- Documentación Ejecutiva del Proyecto del Sistema Constructivo .
 - o *Proyecto de nuevas estructuras a ejecutar (circulaciones verticales, estructura para tanque de reserva, cierre de rampas)*
 - o *Proyecto de estructura existente a intervenir y/o a reforzar*
 - o *Documentación específica para proveedores*
 - o *Supervisión y control de los servicios*
- Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones Eléctricas .
 - o *Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema*
 - o *Proyecto de electricidad y cableado estructurado .*
 - o *Proyecto de Energía General .*
 - o *Supervisión y control de los servicios*
- Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones Termomecánicas .
 - o *Balance Térmico General y por áreas .*
 - o *Distribución de bocas de acuerdo a lay-out*
 - o *Documentación específica de equipos y sistema proyectado .*
 - o *Supervisión y control de los servicios*
- Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones Sanitarias .
 - o *Proyecto de instalaciones nuevas : distribución de agua, cloacas, pluviales .*
 - o *Documentación específica según items .*
 - o *Supervisión y control de los servicios*

MODULO 3.D : Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones Particulares.

- Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones de Detección
 - o *Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema*
 - o *Documentación específica para proveedores*
 - o *Supervisión y control de los servicios*
- Documentación Ejecutiva del Proyecto de Control de Incendios .
 - o *Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema*
 - o *Documentación específica para proveedores*
 - o *Supervisión y control de los servicios*
- Documentación Ejecutiva del Proyecto de Instalaciones Anexas .
 - o *Proyecto de posiciones de los elementos componentes del sistema*
 - o *Documentación específica para proveedores*
 - o *Supervisión y control de los servicios*

MODULO 3.E : Documentación Complementaria para Licitaciones de Instalaciones .

- Confección de Pliegos Generales y Pliegos Particulares .
- Confección de Especificaciones técnicas .
- Confección de Planillas de Cotizaciones .
- Confección de Cronograma General del Proyecto .
- Confección de Cronograma de Obras .

ETAPA 4 : ASISTENCIA A LICITACIONES Y CONTRATACIONES .-

En esta etapa previa al comienzo de la obra, **CONTRACT** entregará a la **A.F.I.P.** todos los Pliegos de Licitación que fueron confeccionados en la etapa anterior para proceder a la elección de los contratistas.

Durante el proceso de Licitación, **CONTRACT** asistirá a la **A.F.I.P.** ; en el análisis de las ofertas para constatar que se ajusten a las especificaciones técnicas solicitadas. A su vez tendrá la posibilidad de recomendar los proveedores que considere más apropiados para realizar estas tareas.

En esta etapa se desarrollan los siguientes módulos de tareas profesionales :

MODULO 4.A : Llamado a Licitación .

- Estudio de Antecedentes de los oferentes .
- Carta de Invitación a la Licitación .
- Gestión y Dirección de las Visitas a Obra .
- Descripción de tareas y trabajos a Licitar .

MODULO 4.B : Análisis de las propuestas .

- Estudio comparativo de las propuestas económicas .
- Estudio comparativo de las propuestas técnicas .
- Análisis de la documentación entregada .
- Entrega de Informe Final .

• 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 programa **Autocad 2000**, siempre basados en prácticas profesionales de buena arquitectura y observando siempre las normas y reglamentaciones vigentes.

Todos los documentos técnicos que forman parte de este proyecto como planos, programación de obra, presupuestos, presentaciones 3D, imágenes, fotos de obra, minutas de reuniones, estarán disponibles para la **A.F.I.P.** en un site de acceso vía WEB

por medio de una clave exclusiva ,en la **INTRANET** para clientes de **CONTRACT**.
www.contract.com.ar

• **A CARGO DE A. F. I. P. .-**

A. F. I. P. ; 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 la información 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.

• **EQUIPO TÉCNICO**

La dirección de los servicios será ejercida por un coordinador de proyecto, que estará a cargo de la conducción administrativa de los servicios, la orientación general del equipo de trabajo y el contacto con la **A. F. I. P. .**

El equipo estimado para el desenvolvimiento de los servicios estará formado por profesionales experimentados, cuya definición será hecha según las necesidades del servicio objeto de esta propuesta.

• **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 la **A. F. I. P.**, y toda la información necesaria por parte de la empresa.

Los plazos estimados para cada una de las etapas son los siguientes:

- **ETAPA 1** : Anteproyecto 30 días
- **ETAPA 2** : Desarrollo del Proyecto 60 días
- **ETAPA 3** : Documentación de Obra 60 días
- **ETAPA 4** : Asistencia a Licitaciones 30 días

• **HONORARIOS PROFESIONALES**

A. F. I. P. , pagará a **CONTRACT** por los trabajos anteriormente descriptos, los siguientes montos:

- **ETAPA 1** : Anteproyecto \$ 55.240 .-

- **ETAPA 2** : Desarrollo del Proyecto \$ 193.980 .-
- **ETAPA 3** : Documentación de Obra \$ 107.630 .-
- **ETAPA 4** : Asistencia a Licitaciones \$ 25.720 .-

Subtotal ETAPAS 1 al 4 : \$ 382.570

.-

NOTA : Ver desglose por Etapas y Módulos

Los proyectos técnicos complementarios provistos por **CONTRACT** en trabajo conjunto con los asesores externos están incluidos en la ETAPA 2 Y 3 .

En caso de prolongarse el plazo de la etapas (debido a demoras en las resoluciones y/o definiciones ,por parte de la A.F.I.P.) , los honorarios sufrirán un ajuste proporcional al tiempo de dicha mora.

Nota: Los precios cotizados son en pesos y no incluyen I.V.A.

• FORMA DE PAGO
--

Los servicios serán abonados de la siguiente forma:

- ETAPA 1** : Por módulos de tareas profesionales .
- ETAPA 2** : Por módulos de tareas profesionales .
- ETAPA 3** : Por módulos de tareas profesionales .
- ETAPA 4** : Por módulos de tareas profesionales .

• DISPOSICIONES GENERALES
--

Ante la eventual necesidad de interrupción o paralización de los trabajos por cualquier motivo queda asegurado a **CONTRACT** el derecho a cobrar en forma integral los valores referentes a los servicios o etapas ya realizadas hasta la fecha de interrupción o paralización de los trabajos.

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

Atentamente,

**Arq. Santiago Diez
Gerente Comercial
Contract Rent S.A.**