

CLIENTE **COCA-COLA**

México DF a 9 de Agosto de 2016

At. Armando Ascencio

De nuestra consideración:

Por la presente, les hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios profesionales por los servicios de **Workplace Strategy y Diseño** para la Planta de Concentrados, el Centro de Distribución y la Bodega de Materiales; en las locaciones actuales de COCA-COLA, en una superficie aproximada de 2,551.72 m2

Este servicio está concebido para definir los puntos clave que serán el input de diseño para el futuro espacio de trabajo.

Nuestra metodología ha sido diseñada para entender el negocio de cada cliente e identificar la cultura, las necesidades y los requerimientos de cada organización, para -a partir de los datos relevados- enfocarnos en desarrollar la mejor estrategia para el diseño del futuro espacio corporativo.

La presente propuesta detalla a COCA COLA, las condiciones por las cuales CONTRACT WORKPLACES se propone ejecutar los servicios de Workplace Strategy y Diseño que se describen a continuación.



DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS



WORKPLACE STRATEGY

ETAPA 1: INVESTIGACIÓN Y RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

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, las dinámicas y flujo de trabajo, los ratios de uso del espacio, el programa de necesidades y todo otro parámetro que contribuya a concebir las características más adecuadas - tanto a nivel arquitectónico, como humano y corporativo - para el mejor desarrollo del espacio de trabajo.

Nuestras herramientas de investigación incluyen, entre otras:

❖ Investigación de background del cliente:

Recopilaremos información esencial para comprender “quién” es la empresa y las características de sus necesidades espaciales:

- ✓ Cultura – Misión, Visión y Valores.
- ✓ Organigrama general y por áreas. Crecimiento estimado.
- ✓ Características del negocio.

- ✓ Imagen corporativa.
- ✓ Expectativas sobre el nuevo proyecto.
- ✓ Relación funcional entre las áreas y/o personas.
- ✓ Relevamiento de las diferentes modalidades de trabajo.
- ✓ Relevamiento del volumen y tipo de archivo. Políticas.
- ✓ Análisis del tipo y frecuencia de reuniones.
- ✓ Políticas vigentes y a implementar relacionadas con el espacio de trabajo (ej. Paperless, teletrabajo, Sustentabilidad, etc.)
- ✓ Matriz de proximidad.
- ✓ Relevamiento de necesidades especiales.

❖ **Observación en terreno:**

Un equipo de observadores recorrerá el espacio de trabajo durante un período de tiempo representativo, registrando y recogiendo información estructurada sobre:

- ✓ Ratios de ocupación actual.
- ✓ Tasas de uso de los espacios individuales y comunes.
- ✓ Levantamiento y análisis de tipologías de puestos de trabajo y áreas de encuentro.
- ✓ Levantamiento de circulaciones, áreas atención a público, áreas restringidas, otros.

❖ **Encuesta on line (*)**

Mediante un cuestionario online anónimo se consultará a los empleados sobre el uso y la percepción del espacio de trabajo, cuestiones ambientales, funcionales, de convivencia, expectativas y áreas de mejora.

(*) Encuesta Leesman on line:

Leesman es la mayor empresa global de medición de la efectividad de los lugares de trabajo. Contamos con un acuerdo de partnership que nos permite implementar esta encuesta obteniendo el mayor y más preciso benchmark mundial en esta materia.

Los cuatro aspectos que Leesman analiza, a través de una encuesta a toda la organización y en forma anónima, son:

- Actividades: Actividades desarrolladas en la oficina y en qué medida son facilitadas por el espacio de trabajo.
- Impacto del diseño: Cultura, productividad, orgullo, pertenencia, compromiso.
- Equipamiento: Mobiliario e infraestructura que le permiten a las personas desarrollar sus actividades.
- Servicios: Servicios que mantienen al espacio de trabajo en funcionamiento.

A través de un cuestionario que lleva solo 11 minutos en responderse, determinan el nivel de soporte que los espacios de trabajo brindan a los empleados y su impacto en el desarrollo organizacional:

- Índice de referencia de la efectividad de los espacios de trabajo.
- Medición del éxito del proyecto antes y después de la ocupación.
- Informe estratégico.
- KPI's para un contrato de Facility Management eficiente.

ETAPA 2: ANÁLISIS Y ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO

En esta etapa, la información previamente obtenida será sometida a un análisis que derivará en la elaboración de un diagnóstico de la situación actual.

Serán procesados cada uno de los aspectos investigados previamente, cruzándolos con la información cuantitativa, la documentación entregada por el cliente (Organigrama, Nómina de empleados, Crecimiento estimado por áreas), más el análisis de la información de la Matriz de Proximidad y el Programa de necesidades; detectando tendencias, necesidades y oportunidades de mejora.

Las conclusiones de este análisis, conjuntamente con la recopilación de datos obtenidos, serán presentadas en una reunión de validación ante la compañía para poder arribar a una propuesta que se encuentre alineada con las expectativas de la organización.

A partir de esta validación se procederá a la elaboración del Brief Estratégico.

ETAPA 3: DESARROLLO DE BRIEF ESTRATÉGICO

En esta etapa, y como resultado de los pasos anteriores, se arribará a la propuesta conceptual óptima para el desarrollo del futuro espacio. Propondremos 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 que será la guía para una estrategia de diseño clara y definida.

Principales temas a cubrir:

- ✓ Visión y aspiraciones de la empresa
- ✓ Estructura organizacional. Crecimiento estimado
- ✓ Diseño conceptual
- ✓ Estándares espaciales que responden a estilos de trabajo
- ✓ Requerimientos especiales
- ✓ Diagrama de proximidad entre áreas
- ✓ Zonificación y stacking
- ✓ Aproximación a la sustentabilidad

ETAPA 4: DISEÑO

❖ 4.1 Croquis preliminares:

A partir del programa de necesidades aprobado se trabajará en las primeras propuestas de diseño.

Esta etapa se destina al estudio de posibles soluciones para el anteproyecto en desarrollo que serán consensuadas con COCA-COLA, para analizar y seleccionar las alternativas que mejor atiendan las necesidades de los usuarios ayudando a establecer criterios generales del proyecto.

Serán realizados estudios de conjunto en plantas y cortes generales, destacando el funcionamiento de las áreas y entre los diferentes pisos, conteniendo el mobiliario y equipamientos necesarios, con el objetivo de articular posibles soluciones y proyectos.

Estos estudios serán realizados en escala 1:100 pudiendo ser presentados croquis o imágenes 3D y una paleta de colores y materiales para una mejor apreciación del diseño.

❖ 4.2 Diseño:

A partir de los croquis preliminares se elaborará el anteproyecto arquitectónico.

Se realizarán los planos y demás elementos gráficos necesarios para dar una idea general del proyecto en desarrollo y mostrar claramente el diseño propuesto y sus características espaciales, funcionales, formales y técnicas.

En esta etapa se desarrollará la siguiente documentación:

- ✓ Planta de arquitectura, plano de plafones e iluminación y plano de pisos
- ✓ Cortes y vistas
- ✓ Desarrollo y especificación de muebles de línea, especiales y de complemento
- ✓ Propuesta de Gráfica
- ✓ Anteproyecto de las instalaciones (No considera el desarrollo de cada proyecto)
- ✓ Renders (Herramienta de apoyo gráfico para la visualización en 3d de los espacios)
- ✓ Paleta de terminaciones

A cargo de COCA-COLA

COCA-COLA designará un representante que participará y acompañará el desarrollo de los trabajos, brindando las aclaraciones y respondiendo las dudas que surjan.

Deberá también facilitar la información y documentación requerida, colaborando con CONTRACT WORKPLACES para que los servicios sean realizados dentro de los plazos convenidos.



HONORARIOS PROFESIONALES

Resumen Honorarios Profesionales	Importe
Total Honorarios Workplace Strategy y Diseño	\$ 319,852.00 MX

Notas:

1. Los precios cotizados son en pesos mexicanos y no incluyen IVA.
2. Forma de pago a convenir con COCA COLA. De acuerdo a las bases correspondientes a Servicio de Análisis y Diseño para Optimización de Oficinas para la Operación en CPS México; y según el *punto 5. Condiciones de pago y facturación*; CONTRACT WORKPLACES se inclinará por la Opción 1: Sin Anticipo (90% en avances de ejecución + 10% de finiquito contra entrega).
3. Encuesta LEESMAN: se deberá abonar el 100% a Leesman al inicio de los trabajos.
4. Los montos arriba mencionados no incluyen viáticos. Estimamos un monto de \$ 4,000.00 USD considerando 3 viajes de nuestra especialista Arq. Ximena D'Urso para realizar la presentación inicial, presentación de resultados y presentación del Brief Conceptual.
5. En el caso que COCA COLA suspendiera la ejecución de los trabajos detallados en esta propuesta por cualquier causa, CONTRACT WORKPLACES tendrá derecho a percibir los honorarios profesionales correspondientes a los trabajos realizados.



PLAZOS ESTIMADOS

Al momento de la aceptación de la propuesta se presentará un cronograma detallado de las distintas etapas.

Plazo estimado: 60/75 días naturales

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

Atentamente,

Arq. Valentina Supán
Project Manager
Contract Workplaces