

TRAFIGURA

Buenos Aires, 09 de Enero de 2018

At. María Esther Balian

Ref. Propuesta Honorarios Profesionales

**Nueva Oficina**

De nuestra consideración:

Por la presente, les hacemos llegar nuestra propuesta de honorarios profesionales por los servicios de Diseño, Proyectos técnicos e Instalaciones, para las nuevas oficinas de TRAFIGURA a ubicarse en Edificio Salguero Line, Buenos Aires, en un área aproximada de 1.500 m2.

La presente propuesta detalla a TRAFIGURA las condiciones por las cuales CONTRACT WORKPLACES se propone ejecutar los servicios de arquitectura que se describen a continuación.

## ● DISEÑO Y PROYECTOS TECNICOS

### 1. Relevamiento Físico

Esta fase tiene por objeto obtener y evaluar toda la información relacionada con el sitio a través de un relevamiento físico y un análisis que incluye:

- Replanteo de las nuevas oficinas.
- Ajuste de los planos y documentación existente. Actualización de los planos en REVIT
- Relevamiento de las instalaciones existentes.
- Analizar el reglamento del edificio y las condiciones de entrega.
- Relevamiento fotográfico.

### 2. Anteproyecto.

A partir del anteproyecto funcional y el programa de necesidades ya definido por TRAFIGURA se elaborará la documentación arquitectónica, de forma que se aprecie claramente el diseño propuesto con sus características espaciales, formales y técnicas y el cumplimiento del programa de necesidades solicitado.

Se presentaran plantas, cortes, vistas interiores, imágenes 3D y demás elementos que permitirán apreciar en su totalidad el diseño propuesto.

En esta etapa se realizará la siguiente documentación:

- Plantas generales.
- Cortes y vistas interiores.
- Planos de equipamiento.
- Detalles de muebles especiales.
- Diseño gráfico y comunicación interior.
- Propuesta de materiales, colores y terminaciones.
- Estimación de costos de obra.

- Cronograma general de los trabajos.

En caso de requerir proyectos técnicos, los mismos se contratarán oportunamente.

### **Etapas 3: Direccion de Obra**

Se designará un profesional con dedicación exclusiva a cargo de la Dirección de obra, quien supervisará la ejecución de los trabajos, 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 y la indemnidad de TRAFIGURA.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- Efectuar el acta de iniciación de los trabajos
- Efectuar el cronograma general de la obra y actualizarlo durante el transcurso de los trabajos.
- Dirigir los trabajos cumpliendo con lo especificado en el proyecto y los pliegos.
- Conducir las reuniones semanales con los contratistas y elaborar las minutas de las mismas.
- Aprobar los materiales y muestras entregadas por los contratistas.
- Brindar aclaraciones gráficas y/o escritas a los contratistas cuando sean necesarias.
- Aprobar los certificados de avance de obra.
- Supervisar al responsable de Seguridad e higiene.
- Abrir y mantener el libro de obra.
- Efectuar la recepción provisoria y definitiva de la obra.
- Coordinar la ejecución de planos conforme a obra.
- Coordinar la entrega de manuales de uso y garantías.

## **● MODALIDAD GENERAL CONTRACTOR**

En esta modalidad, Contract Workplaces asume la ejecución de la obra en base a un precio máximo garantizado, respecto del cual se fijará el monto fijo de gastos generales y beneficios. Los principales rubros serán licitados, y los ahorros logrados serán compartidos en partes iguales entre Contract Workplaces y TRAFIGURA bajo el concepto success fee. En el caso de que el cliente quisiese aumentar el estándar de alguna partida de la obra, esto no afectará el monto de gastos generales y beneficios definidos inicialmente. Los mismos se aplicarán proporcionalmente.

Contract Workplaces como "General Contractor" (en adelante GC), tomará para sí el control total de la obra y asumirá los riesgos que ello implica. Contract Workplaces será el responsable de administrar las licitaciones de los subcontratos necesarios, para llevar adelante la construcción de la obra, asegurando plazos, estándares de calidad definidos en el proyecto. Se deberá considerar un ítem de imprevistos en el orden del 5%.

Los rubros a licitar serán:

- Mobiliario;
- Aire Acondicionado;
- Solados: alfombra y piso vinílico;

- Inst. Eléctrica y Cableado Estructurado;

#### **BENEFICIOS DE LA MODALIDAD:**

Esta modalidad presenta claras ventajas por sobre el sistema de licitación tradicional, destacando:

- Optimiza los plazos del proceso al poder superponer etapas de obra y licitación;
- Asegura el mejor precio para el cliente, al lograr el mejor precio de cada partida;
- Asegura la calidad final de la obra pues las adjudicaciones por rubro no se hacen exclusivamente por variable precio;
- No genera incentivos a la generación de adicionales;
- Hay un claro conocimiento del diseño por parte de la empresa constructora;
- Contract Workplaces se transforma en un socio de TRAFIGURA y no en su contraparte como ocurre en las licitaciones tradicionales

#### **ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD DE CONTRACT WORKPLACES:**

La Dirección de obra estará a cargo de Contract Workplaces y 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.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- Centralizar la comunicación con TRAFIGURA;
- Interacción con la administración del edificio y/o empresa constructora.
- Supervisar la recepción de los pisos a habilitar
- Efectuar el Project general del proyecto y su actualización según corresponda.
- Coordinar la ejecución del anteproyecto y proyecto ejecutivo.
- Actualizar la documentación en caso de cambios en las especificaciones.
- Elaborar la documentación para licitar los subcontratos.
- Coordinar las licitaciones, adjudicaciones 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.
- Efectuar el acta de iniciación de los trabajos
- 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.
- Abrir y mantener el libro de obra.
- Efectuar la recepción provisoria y definitiva de la obra.
- Coordinar la ejecución de los planes conforme a obra.
- Coordinar la entrega de manuales de uso y garantías

#### **LICITACIONES Y CONTRATACIONES. SELECCIÓN DE LAS EMPRESAS A INVITAR Y CALIFICACIÓN DE LAS MISMAS:**

A LOS EFECTOS DE LOGRAR UN PRECIO COMPETITIVO EN LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO, SERÁ TAREA DE CONTRACT WORKPLACES EN SU FIGURA DE GC LA DE ABRIR EL PRESUPUESTO EN CONTRATOS SEPARADOS,

LOS CUALES PODRÍAN ESTAR ORGANIZADOS SEGÚN LOS RUBROS NECESARIOS.

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 TRAFIGURA quien participará de las decisiones y podrá auditar todo el proceso.

Esta etapa incluye las siguientes responsabilidades:

- 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
- Evaluar, revisar y analizar las propuestas recibidas, ofreciendo recomendaciones.
- Verificación de las propuestas con relación al cronograma del proyecto.

## ● PRESENTACION 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, REVIT, 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 TRAFIGURA en un site de acceso vía WEB por medio de una clave en la intranet para clientes de CONTRACT WORKPLACES [www.contractworkplaces.com](http://www.contractworkplaces.com)

### **A cargo de TRAFIGURA**

TRAFIGURA 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.

## ● EQUIPO TECNICO

La dirección de los servicios será ejercida por un Project Manager, que estará a cargo de la conducción administrativa de los servicios, la orientación general del equipo de trabajo y el contacto con el equipo designado por TRAFIGURA para el desenvolvimiento de este proyecto

## ● PLAZOS ESTIMADOS

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 después de recibida la aceptación por parte de TRAFIGURA y de toda la información necesaria.

## ● HONORARIOS PROFESIONALES

Los honorarios profesionales a percibir por CONTRACT correspondientes a las distintas etapas, son:

- **Etapas 1 y 2: Relevamiento Físico y Anteproyecto.....\$ 468.990 .-**
- **Dirección de Obra.....\$450.000 .-**  
Se contempla 2 directores de obra con dedicación exclusiva a la obra - \$150.000 por mes – contemplando 3 meses
- **General Contractor sobre un PMG de u\$d 900/m<sup>2</sup>**
  - o Gastos Generales: 9% sobre precio total de obra
  - o Beneficio: 8% sobre precio total de obra
  - o 50% de los ahorros

### **BONIFICACIÓN ESPECIAL:**

Es interés de CONTRACT WORKPLACES realizar la obra bajo la modalidad llave en mano, en el caso de resultar adjudicados, se bonificará la Dirección de Obra.

#### Notas:

- 1) Los precios están expresados en pesos argentinos y no incluyen IVA.
- 2) Forma de pago: Los servicios serán abonados de la siguiente forma:
  - a. Etapa 1 y 2: se abonarán 50% al iniciar los trabajos y el 50% al finalizar cada etapa;
  - b. Dirección de Obra: mensual;
  - c. General Contractor: 50% de acuerdo a monto de obra aprobado; certificaciones mensuales al 95%; final 5%; success fee.
- 3) En caso de extenderse el plazo previsto del proyecto por causas ajenas a CONTRACT WORKPLACES, ésta tendrá derecho a cobrar la parte proporcional de los honorarios correspondientes.
- 4) Esta propuesta no incluye el costo de gestiones y tramitaciones municipales y/o ante empresas de servicios.

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

Arq. María Laura Speranza  
Project Manager  
**Contract Workplaces**