




IT-CDG-05 INSTRUCTIVO FLUJO NEGOCIACIÓN

<p>Elaborado por:</p> <p>Jobst Peter Jacobsen</p>	<p>Revisado por:</p> <p>Claudio Torres</p> <p>Rose Marie Gonzalez</p> <p>Pilar Oteiza</p> <p>Jose Luis Alvarez</p> <p>Eduardo Quitral</p> <p>Sebastian Garrido</p>	<p>Aprobado por:</p>  <p>Roberto Luengo</p>
		<p>Versión 9 Abril 2020</p>

INDICE

1.	OBJETIVO.....	3
2.	DEFINICIONES.....	3
3.	GOBERNANZA	4
4.	DESARROLLO	4
5.	ÁMBITO RESPONSABILIDAD	6

1. OBJETIVO

El presente instructivo tiene la finalidad de acotar los plazos y estandarizar el flujo de negociación entre Constructora FG e Inmobiliaria FG, una vez entregado el presupuesto y previo a la emisión del Contrato de Construcción.

2. DEFINICIONES

2.1 Propuesta Directa: Cotización formal ofrecida por Constructora FG en un trato directo, que deberá ajustarse a los requisitos establecidos en los documentos de Inmobiliaria FG (Bases Administrativas Generales, Bases Administrativas Especiales, Especificaciones Técnicas, Planos de Construcción, Serie de Consultas y Aclaraciones, etc.).

2.2 Estudio de Propuesta: Actividad relacionada al análisis y cuantificación de un proyecto, en base a una serie de documentos entregados por Inmobiliaria FG. El área encargada es el Departamento de Estudio de Constructora FG, la cual define el costo del proyecto, por medio de un Itemizado que contiene el Costo Directo de todas las partidas estudiadas con Cantidades (Unidad y Magnitud) y un Análisis de Precios Unitarios APU (Mano de Obra, Materiales, Subcontratos, Servicios y Arriendos). Además, se incluye un detalle de los Gastos Generales del Proyecto relacionado a todos los Costos Indirectos (Supervisión, Insumos, Equipos y Herramientas, Gastos Financieros, Seguros, Laboratorio y Ensayes, etc.). Lo anterior estudiado dentro de un plazo establecido ofertado en el estudio.

2.3 Consultas: Conjunto de Preguntas que genera formalmente Constructora FG, asociadas al proyecto en estudio, con el objetivo de precisar indefiniciones o dudas que surgen en los documentos entregados por Inmobiliaria FG.

2.4 Aclaraciones: Conjunto de Respuestas que entrega formalmente Inmobiliaria FG a las inquietudes planteadas en la serie de Consultas.

2.5 Negociación y Acuerdo: Etapa en la cual Inmobiliaria FG y Constructora FG realizan esfuerzo de interacción orientado a generar intercambios de promesas y contraer compromisos formales, tratando de resolver diferencias. La negociación es un proceso y una técnica mediante los cuales dos o más partes construyen un acuerdo.

2.6 Fases de Negociación: Proceso en la cual Inmobiliaria FG y Constructora FG realizan acuerdos resolviendo con eficacia conflictos actuales o futuros. Se encuentra subdividido en cuatro etapas: Preparación, Discusión, Propuesta y Acuerdo.

2.7 TRC: Seguro Todo Riesgo Construcción, cubre daños y pérdidas materiales que sufran los bienes y/o intereses asegurados que se encuentren en proceso de construcción o montaje, que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista.

2.8 Gobernanza: Arte o manera de gobernar que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre las áreas y el mercado de la economía. El rol recae en un solo responsable.

3. GOBERNANZA

El rol de la gobernanza en el flujo de negociación recae en el Subgerente de Estudios de Constructora FG.

4. DESARROLLO

El proceso se inicia con la entrega de antecedentes de estudio por parte de Inmobiliaria FG a Constructora FG, los cuales pueden estar compuestos por:

- a. Bases Administrativas Generales (BAG)
- b. Bases Administrativas Especiales (BAE)
- c. Borrador de Contrato
- d. Planos de Construcción (Arquitectura, Cálculo y Especialidades)
- e. Especificaciones Técnicas (EETT) de Arquitectura, Cálculo y Especialidades
- f. Itemizado Partidas.
- g. Desglose Gastos Generales
- h. Programa Gantt de Obra Tipo
- i. Formato de Consultas y Aclaraciones

4.1 Constructora FG realiza visita al terreno del proyecto a estudiar, junto al representante de la Inmobiliaria FG, el cual realiza una descripción del proyecto a ejecutar.

4.2 Una vez analizados y estudiados los antecedentes entregados y en conocimiento de las condiciones del terreno donde se va a levantar el proyecto. Generalmente surgen dudas o indefiniciones, que Constructora FG las formaliza en un documento denominado "Consultas" a Inmobiliaria FG, quien recibe, revisa y genera respuestas correspondientes al documento "Aclaraciones". Tanto las Consultas como Aclaraciones pasan a ser parte integrante del proyecto.

4.3 Como resultado de lo mencionado anteriormente, Constructora FG entrega el Estudio de la Propuesta a Inmobiliaria FG para que ésta realice la revisión respectiva respecto a su estimación de costos.

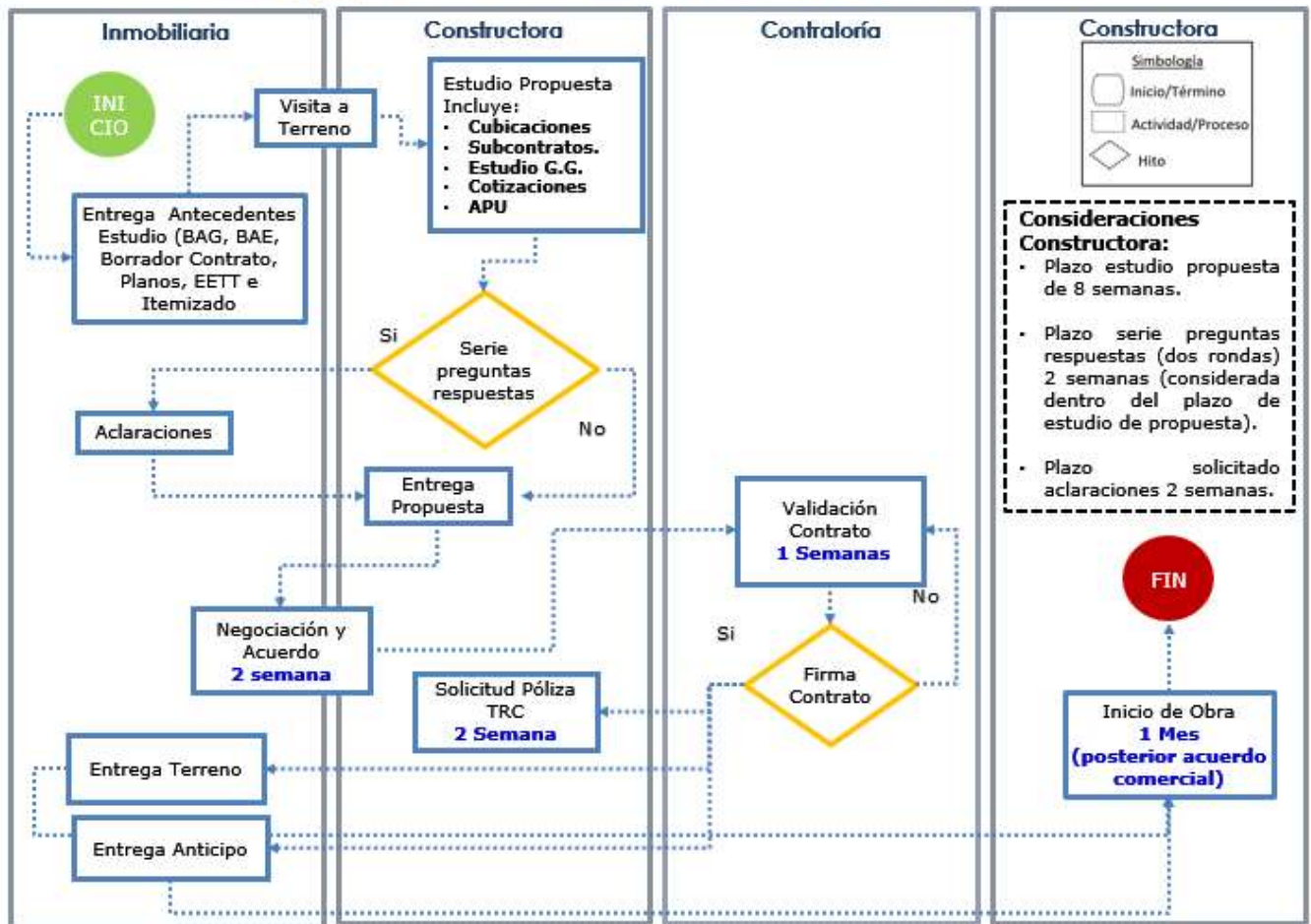
4.4 Luego de la revisión de Inmobiliaria FG, se inicia proceso de negociación y acuerdo entre ambas partes, esta gestión tiene que ser realizada en el transcurso de dos semanas para finalizar en un Presupuesto Final aprobado.

4.5 Posteriormente al acuerdo del Presupuesto Final, Inmobiliaria FG enviará toda la documentación requerida por Contraloría para iniciar el procedimiento de Contrato de Construcción (Proc.001.Contratos de Construcción).

4.6 Con el Contrato de Construcción firmado, Constructora FG procederá a la obtención del Seguro TRC (Plazo 2 Semanas) y paralelo Inmobiliaria hará entrega del Terreno y Anticipo, si corresponde.

4.7.- Se establece un plazo no inferior de 1 mes para el inicio de obra (Hito Inicio Contractual), respecto a la fecha de acuerdo del Presupuesto Final del punto 4.4

Constructora **FG**  **Flujograma – Estudio Propuesta**



En el caso de no establecer tiempos las Bases Técnicas Generales (BAG) o Bases Técnicas Especiales (BAE), Constructora FG considera un Plazo Estudio de la Propuesta de al menos 8 semanas, entre los cuales se tiene:

- Plazo Serie Consultas: 1 evento por cada mes de Estudio de la Propuesta.
- Plazo Serie Aclaraciones: 1 evento por cada mes de Estudio de la Propuesta.

5. **ÁMBITO DE RESPONSABILIDAD**

- **Inmobiliaria FG:** Empresa encargada de desarrollar y coordinar todos los proyectos de especialidades involucradas en el Proyecto Inmobiliario. Entrega todos los antecedentes necesarios para poder desarrollar este estudio (Bases, Contrato, Planos, Especificaciones Técnicas, etc.). El representante oficial es el **Gerente Zonal Inmobiliario**.
- **Constructora FG:** Empresa encargada de estudiar el Proyecto Inmobiliario, generando un presupuesto de estudio cuantitativo para la negociación y/o aceptación, respetando las especificaciones técnicas y proyectos de especialidad definida por Inmobiliaria FG. El representante oficial es el **Subgerente de Estudio**.
- **Contraloría:** Área de control e información de Inversiones Calvo Puig SPA, que tiene la misión de apoyar en la correcta ejecución y fiel cumplimiento de los procesos en los plazos estipulados. El representante oficial es el **Auditor Interno**.