SKIZZE

Johnson & Johnson

PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

Architect / Engineer (A/E) & Project Management

Proyecto: IMpulso Pilar Lab Relocation

Alcance técnico integral según Exhibit D2: Fases BOD (Basis of Design) y CD (Construction Documents) para la relocalización del laboratorio Pilar (3.921 Horas Profesionales dedicadas).



Presentado por: SKIZZE Obras y Proyectos (SKIZZE S.R.L.)
Presentado a: Johnson & Johnson – Innovative Medicine, Inc.
Fecha de Emisión: 22 de Septiembre de 2026
Ubicación: Pilar, Buenos Aires, Argentina |

ALINEACIÓN TÉCNICA Y ESTRATÉGICA CON J&J GLOBAL

- Planificación cuantificada de 3.921 horas profesionales de ingeniería y arquitectura.
- Soporte documental para construcción
- Staff de liderazgo técnico multidisciplinario con amplia experiencia.
- Metodología integrada de diseño de detalle, especificaciones técnicas y gestión de costos.

Resumen del Proyecto: IMpulso Pilar Lab Relocation

1. Contexto & Propósito

- **Relocalización Estratégica:** Traslado y habilitación integral del laboratorio en Pilar.
- **Continuidad Operativa:** Planificación secuencial para evitar interferencias o detenciones no programadas
- **Estándares J&J y GMP:** Alineación rigurosa con normativas de Buenas Prácticas de Fabricación (GMP), bioseguridad y exigencias de ANMAT.
- **Infraestructura Técnica Compleja:** Diseño de salas limpias, áreas de pesaje, flujo de aire unidireccional, gases especiales y HVAC de alta contención.

2. Alcance Cuantificado

- **Fase BOD (1.200 Horas):** Basis of Design (Semanas 1 a 6): 990 horas de servicios técnicos multidisciplinarios + 210 horas de gestión y soporte
- **Fase CD (2.721 Horas):** Construction Documents: 2.487 horas técnicas de desarrollo de planos de detalle y pliegos + 234 horas de gestión y soporte
- **Total 3.921 Horas A/E:** 3.477 horas de disciplinas técnicas de laboratorio y 444 horas de Project Services y dirección.

3. Gobernanza

- **Control en Escenario Local:** Dominio integral del mercado local: inflación, volatilidad cambiaria, importaciones de equipos y normativas.
- **Aprobaciones CAR0 y CAR1:** Elaboración rigurosa de toda la documentación exigida por las compuertas globales de inversión de J&J.
- **Liderazgo del Staff de SKIZZE:** Dirección directa de Cristina López, Luis López, Juan Saleh y Diego Barone garantizando excelencia técnica.
- **Monitoreo y Transparencia:** Reportes semanales, actualización de matrices de riesgos y tableros interactivos de avance de diseño.

Resumen del Valor Técnico para Johnson & Johnson:

SKIZZE articula una propuesta integral de diseño A/E estructurada en 3.921 horas de labor profesional, asegurando un diseño conceptual validado (BOD), legajos ejecutivos de máxima precisión para licitación (CD) y un soporte permanente en campo para la materialización exitosa del laboratorio en Pilar.

Compromiso Institucional y Agradecimiento de la Confianza

“Agradecemos sinceramente la confianza que Johnson & Johnson deposita en SKIZZE al convocarnos para la cotización y desarrollo integral de este proyecto estratégico de relocalización.”

Entendemos la importancia neurálgica que tiene el laboratorio Pilar para la continuidad operativa y la calidad de los productos de J&J. Asumimos el compromiso de aportar todo el talento, la solvencia técnica y la dedicación de nuestro equipo directivo para garantizar una ejecución impecable en costo, plazo y estándares constructivos.

Certeza Presupuestaria

- **3.921 Horas Planificadas:** Estimación precisa de horas por especialidad conforme al Exhibit D2.
- **Control Proactivo:** Detección temprana de desvíos en el desarrollo de ingeniería.

Control de Cronograma

- **Hitos BOD y CD:** Cumplimiento estricto del cronograma de diseño (BOD Semanas 1 a 6).
- **Long-Lead Items:** Especificación anticipada de equipos críticos (HVAC, paneles, gases).
- **Alineación con CAR:** Documentos consolidados en tiempo para las ventanas de aprobación corporativa.

Calidad y Estándares

- **Normativa Farmacéutica:** Aseguramiento de estándares GMP, salas limpias y bioseguridad.
- **Interdisciplinariedad:** Compatibilización 3D (BIM/CADD) entre arquitectura e ingenierías de proceso.

Liderazgo del Staff Directo

- **Conducción Directa:** Cristina López, Luis López, Juan Saleh y Diego Barone al frente de cada fase.
- **Solvencia Técnica:** Ingeniería de detalle y supervisión de obra con trayectoria comprobada.
- **Canales Directos:** Comunicación fluida y ejecutiva con el equipo de proyecto de J&J.

Especialidades Técnicas y Disciplinas de Ingeniería (A/E)

Arquitectura, Interiores & Cleanrooms

- Diseño conceptual y legajos ejecutivos de arquitectura de laboratorio.
- Distribución funcional de áreas limpias, esclusas y circulaciones.
- Especificación de cerramientos sanitarios, revestimientos y mobiliario técnico.
- Compatibilización integral de planos de detalle

Piping de Procesos e Ing. de Procesos

- Trazado y cálculo de cañerías para fluidos de proceso y gases especiales.
- P&IDs (Diagramas de Tuberías e Instrumentación) y diagramas de flujo.
- Sistemas de agua purificada (PW), vapor limpio y aire comprimido de grado farmacéutico.
- Validación de compatibilidad química y materiales sanitarios conforme a GMP.

Mecánica, HVAC & Contención de Aire

- Cálculo térmico y balance de presiones diferenciales entre salas.
- Sistemas de filtración HEPA, manejo de aire de extracción y reposición.
- Control de temperatura y humedad para estabilidad de ensayos analíticos.
- Especificación de Unidades Manejadoras de Aire (UMA) y conductos aislados.

Eléctrica, Automatización, Datos & Seguridad

- Distribución de potencia, tableros seccionales y respaldo por UPS/generador.
- Sistemas de cableado estructurado, redes de datos de laboratorio y racks.
- Control de accesos, CCTV y sistemas de automatización edilicia (BMS).
- Instalaciones eléctricas antiexplosivas en sectores con uso de solventes.

Protección Contra Incendio & Plomería

- Cálculo de redes de rociadores automáticos, mangueras y extintores según NFPA.
- Detección temprana de humo y alarmas direccionables conectadas al BMS.
- Redes de agua fría/caliente sanitaria y desagües industriales

Estructura, Civil & Sustentabilidad LEED

- Cálculo estructural de refuerzos, losas para soporte de equipos y pasarelas.
- Adecuaciones civiles, fundaciones y obras húmedas.
- Estrategia de sustentabilidad ambiental: eficiencia energética y créditos LEED.

Nuestros Clientes y Presencia en el Mercado

PRESENCIA EN ARGENTINA

+ 4 Años como compañía y mas de 12 de experiencia previa del staff.

De trayectoria sostenida ejecutando ingeniería, arquitectura y obras industriales.

+10 Expertos

Plantel multidisciplinario de ingenieros civiles, mecánicos, eléctricos, arquitectos y MMO.

CLIENTES DE PRIMER NIVEL QUE CONFÍAN EN SKIZZE

SC Johnson
Plantas de manufactura, laboratorios químicos y obras corporativas de alta exigencia.

IFF (Flavors & Fragrances)
Instalaciones biotecnológicas, laboratorios de I+D y áreas de procesamiento.

Cushman & Wakefield
Gerenciamiento de proyectos corporativos, fit-outs y asesoría técnica de activos.

Grupo Bimbo
Centros de producción masiva, adecuaciones edilicias e ingeniería de instalaciones.

Laboratorios Roemmers
Plantas farmacéuticas, laboratorios de control de calidad y áreas limpias clasificadas.

ArcelorMittal Acindar
Infraestructura pesada, plantas industriales y proyectos de adecuación técnica.

Staff Directivo y Profesional Asignado al Proyecto

CRISTINA LÓPEZ
DIRECCIÓN GENERAL / CEO & DIR. DE ARQUITECTURA Y PROYECTOS

LIDERAZGO ESTRATÉGICO & DISEÑO CONCEPTUAL

- Liderazgo estratégico integral de SKIZZE y máxima representación institucional ante Johnson & Johnson.
- Dirección proyectual general, diseño conceptual de soluciones y compatibilización arquitectónica de áreas técnicas.
- Supervisión del cumplimiento de requerimientos de usuario y directivas corporativas de diseño farmacéutico.
- Responsable ejecutiva de las compuertas de decisión de diseño y expedientes CAR0 / CAR1.

LUIS LÓPEZ
DIRECCIÓN DE OBRA

OPERACIONES EN CAMPO & CUMPLIMIENTO CONSTRUCTIVO

- Liderazgo operativo en campo y materialización de los proyectos de ingeniería y arquitectura.
- Conducción de jefaturas de obra, fiscalización de contratistas y cumplimiento estricto de cronogramas.
- Aseguramiento de estándares de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente (EHS) en todas las intervenciones.
- Supervisión de la etapa de Administración de Construcción (CA), inspecciones oculares y recepción de obras.

JUAN SALEH
GERENCIA TÉCNICA DE INGENIERÍA

GERENTE / DIRECTOR TÉCNICO & COMPATIBILIZACIÓN DE INGENIERÍAS

- Liderazgo técnico y supervisión general de todas las especialidades de ingeniería (3.477 hs técnicas).
- Revisión y validación de memorias de cálculo estructural, civil y adecuaciones edilicias pesadas.
- Compatibilización técnica interdisciplinaria entre HVAC, Piping de Procesos, Eléctrica e Incendio.
- Aseguramiento del cumplimiento de códigos internacionales (NFPA, ASHRAE, ISO) y normativas nacionales.

DIEGO BARONE
PROYECTO & DISEÑO ARQUITECTÓNICO

ARQUITECTO PROYECTISTA & LEGAJOS EJECUTIVOS

- Elaboración proyectual y diseño ejecutivo de arquitectura interior para el laboratorio (~6.000 sq. ft.).
- Desarrollo de legajos técnicos ejecutivos de obra (874 hs dedicadas de arquitectura en BOD y CD).
- Diseño de detalle de salas limpias, exclusas de transferencia, mobiliario de laboratorio y acabados sanitarios.
- Generación de planos constructivos para pliegos de licitación (RFP) y compatibilización con modelos 3D/CADD.

Entendimiento de Desafíos y Estrategia de Mitigación

Desafío Clave del Proyecto	Enfoque Estratégico de SKIZZE	Impacto y Beneficio para J&J
Volatilidad de Costos, Inflación y FX	Estimación rigurosa de 3.921 horas de ingeniería (Exhibit D2), control dinámico de costos, reforecast mensual, modelos multimoneda y reservas calculadas.	Certeza presupuestaria y protección contra la pérdida de valor por tipo de cambio.
Restricciones de Importación y Suministro	Estrategia temprana de compras (BOD), especificación de long-lead items (filtros HEPA, válvulas sanitarias, tableros) y desarrollo de proveedores locales.	Eliminación de cuellos de botella en la entrega de equipamiento crítico de laboratorio.
Cronograma Ajustado y Continuidad	Metodología de camino crítico, solapamiento de etapas (fast-tracking) y plan de mudanza por fases para evitar interrupciones de ensayos.	Cumplimiento estricto del cronograma de diseño e inicio de obra sin afectar análisis clínicos.
Aprobaciones Internas y Gobernanza (CAR)	Compuertas de decisión formales alineadas al cronograma de J&J: paquete BOD para CAR0 y paquete de legajo ejecutivo CD para CAR1.	Aprobaciones corporativas globales fluidas y sin objeciones documentales.
Cumplimiento Normativo GMP y Estándares J&J	Aseguramiento de calidad desde el diseño conceptual, validación técnica por Juan Saleh y desarrollo de planos de detalle por Diego Barone.	Cero retrabajos en obra y calificación farmacéutica asegurada a la primera.
Permisos y Habilitaciones (ANMAT / Municipio)	Incorporación temprana de consultores especialistas en normativas sanitarias y municipales según el emplazamiento definitivo en Pilar.	Habilitaciones operativas y edilicias otorgadas en tiempo y forma sin contingencias.

Estructura del Alcance por Fases y Desglose de Horas

FASE 1: BOD (BASIS OF DESIGN)
1.200 HORAS
Semanas 1 a 6 | Soporte para aprobación CAR0

FASE 2: CD (CONSTRUCTION DOCS)
2.721 HORAS
Legajo Ejecutivo Completo | Soporte aprobación CAR1

TOTAL HORAS PROFESIONALES
3.921 HORAS
3.477 hs Técnicas + 444 hs Project Services

Disciplina Técnica / Servicio (Exhibit D2)	Horas BOD (Fase 1)	Horas CD (Fase 2)	Horas Totales A/E	% Sobre Total
Architectural & Interiors (Arquitectura y Salas Limpias)	180 hs	694 hs	874 hs	22,3 %
Process Piping & Process Engineering (Piping y Procesos)	112 hs	396 hs	508 hs	13,0 %
Mechanical / HVAC (Termomecánica y Presiones)	135 hs	306 hs	441 hs	11,2 %
Electrical & Automation (Eléctrica y Automatización)	135 hs	312 hs	447 hs	11,4 %
Fire Protection (Protección Contra Incendios)	90 hs	324 hs	414 hs	10,6 %
Voice / Data / Security (Voz, Datos y Seguridad)	90 hs	144 hs	234 hs	6,0 %
Structural & Civil (Estructura y Obras Civiles)	95 hs	161 hs	256 hs	6,5 %
Plumbing (Plomería y Desagües Especiales)	90 hs	117 hs	207 hs	5,3 %
Sustainability (LEED & LCA - Sustentabilidad)	63 hs	33 hs	96 hs	2,4 %
Project Services (PM, H.O. Mgmt, Estimating, QA/QC, Scheduling)	210 hs	234 hs	444 hs	11,3 %
TOTAL DEDICACIÓN DEL PROYECTO (100%)	**1.200 hs**	**2.721 hs**	**3.921 hs**	**100,0 %**

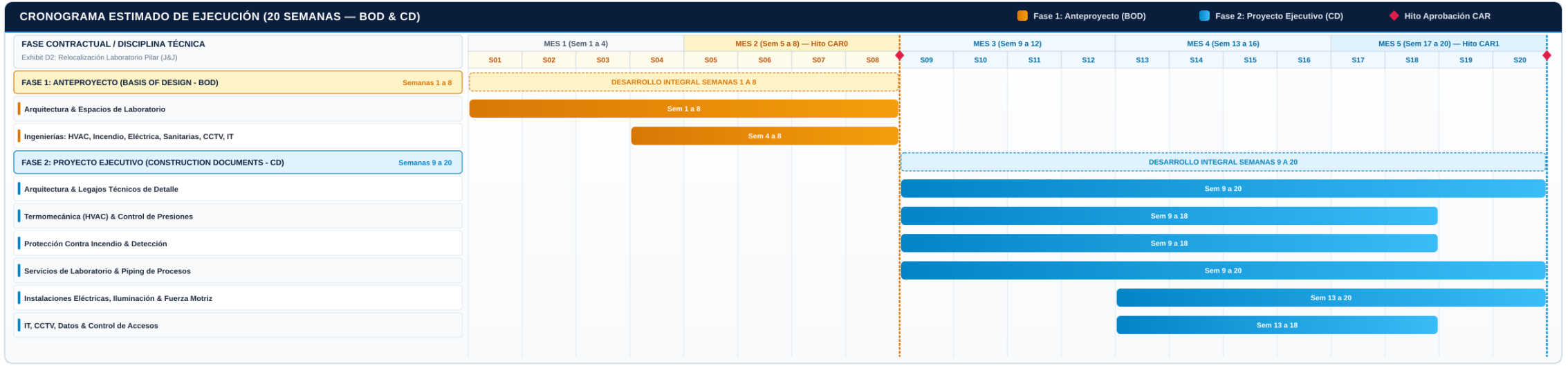
Propuesta Económica y Estructura de Honorarios

FASE 1: BOD (BASIS OF DESIGN)
USD 127.926,55
1.200 Horas (30,60% del esfuerzo total) | Hito CAR0

FASE 2: CD (CONSTRUCTION DOCS)
USD 290.073,45
2.721 Horas (69,40% del esfuerzo total) | Hito CAR1

PRESUPUESTO TOTAL DEL PROYECTO
USD 418.000,00
3.921 Horas dedicadas | Tarifa equivalente: USD 106,61 / h

Fase del Proyecto (Exhibit D2)	Horas Profesionales	% Distribución	Tarifa Horaria Eq.	Monto Proporcional (USD)
Fase 1: Basis of Design (BOD) — Conceptual & CAR0	1.200 hs	30,60 %	USD 106,61 / h	**USD 127.926,55**
Fase 2: Construction Documents (CD) — Ejecutivo & CAR1	2.721 hs	69,40 %	USD 106,61 / h	**USD 290.073,45**
TOTAL GENERAL DEL PROYECTO (Exhibit D2)	**3.921 hs**	**100,00 %**	**USD 106,61 / h**	**USD 418.000,00**



Plan de Activación Inmediata y Contacto

PASO 1
Aprobación & Emisión de NTP

- Conformidad formal con la propuesta técnica y de horas (Exhibit D2).
- Firma de contrato de servicios profesionales A/E & PM.
- Emisión del Notice to Proceed (NTP) para inicio oficial del cómputo.

PASO 2
Kick-Off con el Staff SKIZZE

- Reunión de alineación con Cristina López, Luis López, Juan Saleh y Diego Barone.
- Integración con el equipo técnico y de compras de Johnson & Johnson.
- Validación del calendario de entregas de la fase BOD (Semanas 1 a 6).

PASO 3
Relevamiento & Fase BOD

- Inspección técnica ocular del predio en Pilar y levantamiento de campo.
- Entrevistas con los usuarios del laboratorio para afinar requerimientos.
- Elaboración del expediente base para presentación y aprobación de CAR0.

PASO 4
Desarrollo Ejecutivo (CD)

- Activación de las 2.721 horas de documentación de construcción.
- Desarrollo de legajos técnicos, cómputos, especificaciones y pliegos de licitación.
- Consolidación final del expediente para aprobación CAR1 y licitación de obra.

SKIZZE

SKIZZE Obras y Proyectos (SKIZZE S.R.L.)

Servicios Integrales de Arquitectura, Ingeniería (A/E), Project Management y Construcción

Laboratorios Roemmers — Arquitectura y Renders

Renders ejecutivos y materialización en obra de fachadas, accesos y espacios corporativos (Luis Guillón)



PROYECTO & RENDER EJECUTIVO: FACHADA PRINCIPAL
Diseño de envolvente arquitectónica, modulación de paneles y parasoles de control solar.



MATERIALIZACIÓN EN OBRA: EDIFICIO DE PLANTA
Construcción efectiva respetando fielmente la volumetría proyectada y los estándares de calidad.



HALL DE ACCESO CORPORATIVO
Interiorismo con isotipo institucional en relieve y cielorrasos técnicos.



SALÓN COMEDOR & USOS MÚLTIPLES
Espacios de bienestar y gran capacidad con vinculación paisajística.

FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO

Comitente: Laboratorios Roemmers S.A.I.C.F.

Ubicación: Planta Industrial Luis Guillón, Prov. de Bs. As.

Tipología: Edificio Corporativo, Áreas de Apoyo & Planta Farmacéutica.

Alcance SKIZZE: Anteproyecto (BOD), Proyecto Ejecutivo de Arquitectura (CD) y Supervisión de Obra.

Estándares: Diseño alineado a normativas GMP farmacéuticas de salas limpias y flujos de personal.

Laboratorios Roemmers — Procesos y Termomecánica

Instalaciones industriales de alta exigencia: salas de máquinas, cañerías de procesos y servicios de planta



Termomecánica (HVAC)

Generación y vapor industrial

Calderas, colectores principales con aislación térmica elastomérica y control estricto de presiones.



Piping de Procesos

Válvulas y manifold central

Baterías de distribución para fluidos farmacéuticos, válvulas de mariposa de comando rápido y bandejas de fuerza.



Sistemas de Impulsión

Bombas y circuitos de fluidos

Bombas centrífugas en línea con bypass, filtrado y colectores secundarios para laboratorios de control.



Cerramientos & Fachada

Detalle técnico exterior

Montaje de envolvente arquitectónica compuesta, celosías de toma de aire y vinculación estanca.

APLICABILIDAD DIRECTA AL PROYECTO PILAR (JOHNSON & JOHNSON)

La experiencia acreditada en Laboratorios Roemmers demuestra solvencia técnica en piping de procesos, balance psicrométrico HVAC, presiones diferenciales y normativas GMP farmacéuticas. Este antecedente avala la idoneidad y el rigor con el que el equipo directivo de SKIZZE liderará las 3.921 horas profesionales cotizadas (USD 418.000,00) para asegurar una ejecución impecable en costo, plazo y calidad.