



COMMERCIAL AND RESIDENTIAL VALUATION SERVICES

2014

A TODO NEGOCIO, ASOCIACION RESIDENCIAL Y COMERCIAL E INDIVIDUOS

Gracias por considerar a Richard L. Dunnam - Risk & Insurance Services para sus necesidades de valuación de propiedad para seguros e inspección de control de pérdidas.

Incluimos información relacionada a los servicios ofrecidos que le asistirán en la toma de decisiones con respecto a su programa de seguros. Si tiene alguna pregunta, por favor no vacile en comunicarse con nosotros.

Agradeceremos tome de su tiempo para que analice la información incluida. Cualquier duda o pregunta tiene que ser dirigida a nosotros y con mucho gusto clarificamos la misma.

La aceptación de nuestros servicios presume que usted leyó, entendió y aclaró cualquier concepto, procedimiento o dudas, con respecto a los servicios a ofrecerse.

Según cambien sus necesidades, gustosamente le asesoraremos. Nuevamente, gracias por la oportunidad de brindarles nuestros servicios.

Atentamente,

Richard L. Dunnam, CIC, AAI, AMIM, AINS

Certified Marshall & Siwft Appraiser

anejo



RISK & INSURANCE SERVICES

BY

RICHARD L. DUNNAM

CERTIFIED INSURANCE COUNSELOR
ACCREDITED ADVISOR IN INSURANCE
ASSOCIATE IN MARINE INSURANCE MANAGEMENT
ASSOCIATE IN GENERAL INSURANCE
CERTIFIED MARSHALL & SWIFT APPRAISER



COMMERCIAL VALUATION SERVICES

B20 CALLE ENSANCHE RAMIREZ
SAN GERMAN, PR 00683
Tel. 939-630-9556

richard@seguroenpr.com

www.segurosenpr.com



NUESTROS OBJETIVOS

- Proveer determinaciones de costos de remplazo para propiedades residenciales o comerciales, para propósitos de seguros de propiedad.
- Determinación de zonas de inundación a tono con los mapas e información del FEMA (Federal Emergency Management Agency) y NFIP (National Flood Insurance Program). Este servicio es opcional.
- Cooperar con la aseguradora, ajustadores, productores de seguros y representantes de la banca hipotecaria con respecto a la aplicación de valoraciones bajo los distintos programas de seguros aprobados para uso en Puerto Rico
- Asistir en la determinación de valores de propiedad mediante la utilización de recursos adicionales externos e internos.
- Hacer inspecciones y recomendaciones constructivas que complementen cualquier programa de seguridad o control de pérdidas.

¿COMO LOGRAMOS NUESTROS OBJETIVOS?

1. Inspección física de los predios, incluyendo edificios y estructuras localizadas en éstas.
2. Coordinamos entrevistas con personal clave para identificar, clarificar y proveer información o documentación adicional.
3. Determinamos los costos de remplazo que estén dentro de los campos de información de costos de remplazo y construcción de Marshall & Swift® (proveedor de servicio costos).
4. Determinamos las zonas de inundación de acuerdo a los mapas de FEMA y NFIP, según provistos por Flood Insights®
5. Analizamos valores y coberturas actuales de seguros contra los objetos, estructuras y edificios identificados en la inspección física realizada.
6. Utilizamos recursos adicionales externos, de ser necesario, para asistir en la determinación de valores.

¿DE DONDE SE OBTIENE LA INFORMACION DE COSTOS?

Para producir un reporte de valoración de costo de replazo existen varias fuentes de información que usted puede escoger para lograr su objetivo:

- Entre otras, puede utilizar los servicios de un tasador, ingeniero o inspector quienes a su vez recurren a programas, manuales o servicios computarizados que asisten en proveer costos de replazo, basado en la información obtenida durante una inspección de la propiedad inmueble y/o entrevista con la persona o entidad que solicita la valoración.

Estos programas o servicios de donde se extrae la información de costos, utilizan promedios de construcción y promedios de costos de materiales periódicamente actualizados, a nivel nacional incluyendo a Puerto Rico.

NOTA: Por ser un método costo efectivo, este es el que típicamente se utiliza, sobre todo cuando hay requisitos y/o exigencias relacionadas a la suscripción de seguros

- Puede también utilizar estimación directa de costos de materiales y construcción a través de un contratista. Este es el método más costoso y que más consume tiempo, ya que consta en preparación de estimados específicos de construcción que prepara un contratista y/o subcontratistas.

Esto implica en contactar a contratistas para que hagan un estimado de construcción.

NOTA: Aunque no es el método comúnmente utilizado (debido al alto consumo de tiempo y costos envueltos), cabe notar que es la forma más exacta y adecuada de obtener el costo de replazo real final, ya que envuelve directamente a un contratista.

La base de datos y procedimientos utilizados en nuestras valoraciones, siguen los procesos y base de datos que nos provee la firma Marshall & Swift®. Estos, desarrollan la data de costos basándose en:

- a. Método de Unidad – es donde las tarifas de mano de obra y materiales se obtienen individualmente, realizando llamadas a múltiples fuentes (sobre 200) cada cuatrimestre para actualizar cambios de costos de materiales y labor.
- b. Método de Muestreo – donde los costos totales de una estructura o edificio, mediante la utilización del “Dodge Construction Reports”, son refinadas a la base del promedio nacional y luego a la fecha de publicación corriente. Otra información tales como tiempo de construcción, porcentajes de costos mecánicos, eléctricos, etc. son obtenidos de la misma manera.

INFORMACION SOBRE EL VALOR FINAL TASADO

Si busca el valor que realmente costará hacer una estructura o edificio, sugerimos utilizar el método de “estimación directa de costos de materiales y construcción”.

Debido a que este método es costoso y consume mucho tiempo, muchos se acercan y prefieren el método sistemático como los que proveen algunas entidades y firmas (ejemplo, Insurance Services Office), ingenieros, tasadores u otros peritos en materia de seguros, tales como ajustadores, inspectores o aseguradoras.

Marshall & Swift® nos asiste proveyéndonos los métodos, información de costos y valuaciones finales.

¿QUE INCLUYE EL VALOR TASADO CON DATA MARSHALL & SWIFT®?

- a. El valor tasado son costos finales al dueño e incluye tarifas promedio de arquitectos e ingenieros. Estos a su vez incluyen planos, verificación de planos, permisos de construcción e inspecciones.
- b. Impuestos locales, federales y estatales sobre materiales y/o mano de obra.
- c. Preparación normal del terreno, incluyendo nivelar terreno, excavaciones solamente para los cimientos y relleno solamente para estructura
- d. Servicios de agua y electricidad típicos para la estructura valorada, hasta el perímetro del local
- e. Costos operacionales del contratista, que pueden incluir supervisión, compensación a obreros, seguros de propiedad y responsabilidad pública, facilidades temporeras, seguridad, etc.

¿QUE NO INCLUYE EL VALOR TASADO CON DATA MARSHALL & SWIFT®?

- a. Costos directos o indirectos del terreno donde ubica la propiedad evaluada.
- b. Pilotes o cimientos de áreas desniveladas o en terrenos tales como montañas o lomas no están contempladas y deberán ser añadidas. Esto también aplica en compactación / vibración de terrenos o terrazas en terrenos.
- c. Costos de planificación de terrenos, conceptos preliminares para desarrollos, incluyendo gastos operacionales o ganancias del desarrollador, incentivos económicos, intereses o impuestos sobre terrenos, estudios de viabilidad, estudios de impacto ambiental, pruebas de materiales azarosos, costos de tasación o consultoría.
- d. Descuentos o bonos pagados por financiamientos, gastos operacionales (“start up business costs”), fianzas de construcción o compras de equipo o maquinarias de construcción.
- e. A menos que lo indique el reporte, mejoras hechas en terrenos y patios, incluyendo letreros, jardinería o “landscaping”, pavimentado, paredes (no parte de la estructura), alumbrado exterior, piscinas u otras facilidades de recreación, plantas eléctricas o cisternas de agua.

Estos valores se establecen mediante la identificación específica de estos objetos con un valor determinado.

- f. Costos incurridos fuera del predio (“offsite costs”), incluyendo carreteras, servicios eléctricos, agua, teléfono, servidumbres de paso, entre otras.
- g. Mejoras, equipos o mobiliarios, usualmente no encontrados en el contrato general de construcción y que son peculiares a un inquilino o residente específico.
- h. Costos de mercadeo para promover la estructura o el alquiler de la misma, incluyendo comisiones de un corredor de bienes raíces o costos operacionales de una asociación de dueños de propiedad.



SERVICIOS Y RECURSOS EXTERNOS UTILIZADOS

José E. Milán Amadeo – QRM General Contractors
Guillermo Alvarez – EE, Denver-CO
Jorge L. Bauzó, EE, PE Construction Engineering
Dickson Túa – Alcaparra Plumbing - Electrical Services Contractor
Juan Soto – Inspections - Survey Division ISO – Retired
Miguel García – Survey Division – Past Employee ISO

HONORARIOS TIPICOS

Costo mínimo de inspección básica es de \$400. por predio evaluado, para negocios, residencias comunales, clubes, asociaciones y cualquier otra ocupación que no sea una residencia.

Los honorarios dependen del servicio aplicable, magnitud y alcance del trabajo y es previamente dialogado / aceptado entre las partes.

ALCANCE TIPICO DEL TRABAJO

- ⋄ COSTO DE REPLAZO APROXIMADO PARA LA ESTRUCTURA E INTERIORES
- ⋄ OBJETOS MISCELANEOS: PAVIMENTADO, ACERAS, LANDSCAPING, VERJAS, MUROS, PORTONES
- ⋄ SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES APLICABLES A SU PROGRAMA DE SEGUROS Y CONTROL DE PERDIDA



REFERENCIAS

ALGUNOS DE LOS PROYECTOS EVALUADOS COMO REFERENCIA

- Las Flores Metal Arte, Coamo, PR
- Mays Chemical, Cataño
- Condominio Bristol, Condado
- Isleta Marina, Fajardo
- Sterling Merchandising
- Plaza Metropolitana Medical Center
- Ashford Medical Center
- CARIMED Medical Plaza, Bayamón
- Colegio Evangélico Capitán Correa
- Academia San Ignacio de Loyola
- Coral Princess Inn, Condado – San Juan
- Parador Villas del Mar Hau, Isabela
- Centro de Convenciones de Puerto Rico
- Cond. La Jolla, Palmas del Mar
- Cond. Stella Maris, Condado
- Coliseo de Puerto Rico
- Cond. Casillas de Palmas, Palmas del Mar
- Cond. Legado Golf , Guayama
- AeroTech Foam Products
- Club Villas – Palmas del Mar
- Aguadilla Medical Plaza
- Sky Tower I y II
- La Jamaca Hotel & Restaurant, Parguera-Lajas
- Pfizer Pharmaceuticals - Caguas
- Instituto Médico San Pablo
- Colegio de Abogados de PR