

Las Fianzas y el Proceso de Suscripción

Foro
de **I**nfraestructura
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

BLDM Bonneville Group, Inc.
Bermúdez, Longo, Díaz-Massó, LLC

CORTES INDUSTRIAL

CIC Construction Group

danosa

DDD GROUP

DVG DEL VALLE GROUP ENGINEERS & CONTRACTORS

JA Desarrolladora J.A., Inc. ISABELA, P.R.

ejf CONSTRUCTION, SE

Macro Mix CONCRETE ISABELA - HORMIGUEROS 787-849-3322

PUERTO RICO WIRE GROUP

ROGER ELECTRIC

SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO

Structural Steel Works, Inc. SSW

UHY Del Valle & Nieves PSC CPA and Business Advisors

PRESENTADO POR:

THE SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO
NANCY CRUZ, PRESIDENT
JOSE G. ROVAYO, SECRETARY
ERIC GARCIA, TREASURER

Oradores



Nancy Cruz, President

- Directora General, The Travelers Companies

José G. Rovayo, Secretary

- Gerente, Departamento de Fianzas, MAPFRE

Eric Garcia, Treasurer

- Gerente, Departamento de Fianzas, Antilles Insurance Co.



Gracias al auspicio de:



Agenda

- Introducción a Fianzas
- Tipos de Fianzas
- Proceso de Suscripción de la Fiadora
- Evaluación Financiera
- Programa de Fianzas
- Garantías y Otros Requisitos
- Evaluación de Solicitudes de Fianzas
- Manejo de Reclamaciones

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BLDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DVG, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

Introducción a Fianzas y Proceso de Suscripción

Foro
de **Infraestructura**
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

BLDM Bonneville Group, Inc.
Bermúdez, Longo, Diaz-Masó, LLC

CORTES INDUSTRIAL

CIC Construction Group

danoso

DDD GROUP

DEL VALLE GROUP ENGINEERS & CONTRACTORS

Desarrolladora J.A., Inc.

ejf CONSTRUCTION, SE

Macro Mix 787-849-3322

PUERTO RICO WIRE GROUP

ROGER ELECTRIC

SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO

Structural Steel Works, Inc.

UHY Del Valle & Nieves PSC
CPA and Business Advisors

La Fianza (Surety Bond)

Definición y Concepto de Fianza:

¿Qué es una fianza?

- Un contrato entre tres partes en el cual una parte (fiador) garantiza el cumplimiento, a una tercera parte (beneficiario), de una obligación contraída por el principal (cliente) de la fianza. En caso de una pérdida la fiadora iniciara una gestión de recobro contra los garantizadores.

Fianzas vs. Seguro Comercial

- Seguro comercial es un contrato entre dos partes, el la cual una parte (aseguradora) responde por las pérdidas sustraídas por el asegurado en respuesta a la prima pagada. En caso de pérdida no hay gestión de recobro hacia el asegurado.

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Las Partes del Contrato de Fianza



PRINCIPAL



BENEFICIARIO
"OBLIGEE"



FIADORA

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPOS DE FIANZAS

Fianzas Misceláneas

- Licencias y Permisos
- Judiciales
- Garantías Financieras

Fianzas de Contrato

- Licitación
- Cumplimiento y Pago

Fianzas

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BLDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DVG, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

Fianzas Misceláneas

AEE (luz) y AAA (agua)	Garantía de Pago
Renta (Lease)	Fianzas Hacienda (Arbitrios)
Guardia de Seguridad/ Detectives Privados	Aduanas- U.S. Customs
Fianzas Judiciales	Fianza Notarial
Garantias Financieras	Licencias y Permisos

Tipos de Fianzas

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Tipos de Fianzas

Fianzas de Contrato y Misceláneas Aplicables a Contratistas

Cumplimiento y Pago (P&P)

Subdivision Bond

Advance Payment

Replacement Bond

Bid Bond

Registro de Contratista

Fianza “DACO” (Mantenimiento)

Fianza de Garantía – Líneas de Crédito Suplidores

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN



Proceso de Suscripción

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BLDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DVG, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

1. Información General
2. Resumen Personal (Dueños)
3. Perfil de la Empresa
4. Estados Financieros (mínimo 3 años)
5. Aging de Cuentas a Cobrar
6. Listado de Trabajos Realizados
7. "Work on Hand"
8. Cartas de Referencia
9. Resume Personal Clave
10. Informe de Crédito (corporativo y personal)
11. Estados Bancarios/Evidencia líneas de Crédito
12. Plan de Negocio
13. Plan de Continuidad

Información Requerida

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:



Proceso de Suscripción

Aspectos importantes a la hora de solicitar fianzas:

- Poco tiempo para evaluar
- Peticiones fuera del programa de fianzas establecido
- Información no actualizada, incorrecta o incompleta
- Estado Financiero compilado o revisado cuando el requisito es uno auditado

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Proceso de Suscripción

Los 3 "C"

Carácter

Capacidad

Capital

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BLDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DVG, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

Carácter (Moral): Principal goza de una buena reputación profesional y personal.

Capacidad: Tiene los conocimientos, experiencia y habilidades requeridas para poder cumplir con el compromiso u obligación contraída.

Capital: Que tenga activos, solvencia económica y otros recursos para enfrentar y cumplir con sus obligaciones.

Proceso de Suscripción

Gracias al auspicio de:

Carácter

Cual es su reputación con:

Los dueños de proyectos

Subcontratistas

Suplidores

Instituciones Bancarias

Informe de Crédito

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

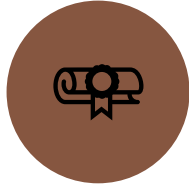
Gracias al auspicio de:

BLDM Bermúdez, Longo, Diaz-Masó, LLC
Bonneville Group, Inc.
CORTES INDUSTRIAL
CIC Construction Group
danosa
DDD GROUP
DVG
JA
ejf
Macro Mix
PUERTO RICO WIRE GROUP
ROGER ELECTRIC
SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO
Structural Steel Works, Inc.
UHY Del Valle & Nieves PSC

Capacidad



EXPERIENCIAS
PASADAS EN
PROYECTOS SIMILARES



ESPECIALIZACIÓN



EQUIPO



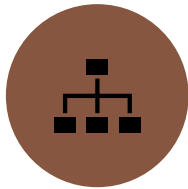
PERSONAL



TRABAJO EN
PROGRESO



PLANES DE
CONTINGENCIA



ORGANIZACIÓN

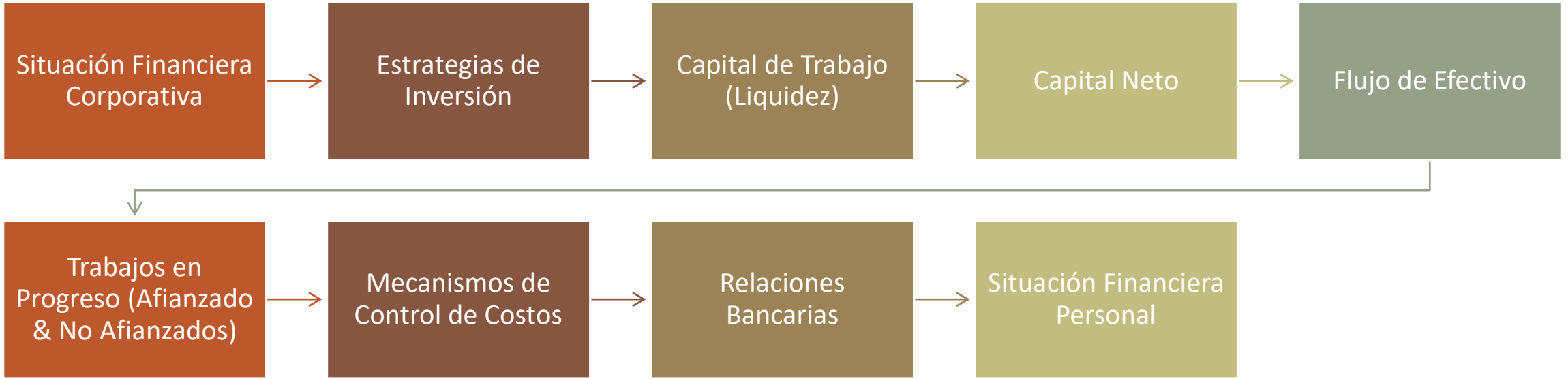


PLAN GERENCIAL

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

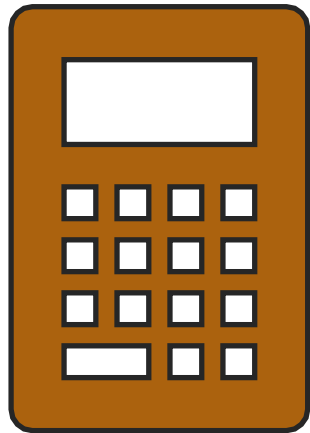


Capital

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:



Análisis Financiero

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

BDM Bermúdez, Longo, Diaz-Massó, LLC
Bonneville Group, Inc.
CORTES INDUSTRIAL
CIC CIC Construction GROUP
danosa
DDD GROUP
DVG DEL VALLE GROUP ENGINEERS & CONTRACTORS
JA Desarrolladora J.A., Inc. 1981 S.A. P.R.
ejf CONSTRUCTION, SE
Macro Mix 2005 S.A. INGENIEROS Y ARQUITECTOS P.R. 800-232-2222
PUERTO RICO WIRE GROUP
ROGER ELECTRIC
SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO
Structural Steel Works, Inc. SSW
UHY Del Valle & Nieves PSC

Auditados

Revisados

Compilados

Interinos

Análisis de
Estados
Financieros

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

BLDM Bermúdez, Longo, Diaz-Massó, LLC
Bonneville Group, Inc.
CORTES INDUSTRIAL
CIC Construction Group
danosa
DDD GROUP
DVG DEL VALLE GROUP INGENIERIA Y CONSTRUCCION
JA Desarrolladora J.A., Inc. TRAYE S.P.A.
ejf CONSTRUCTION, RE
Macro Mix CONSTRUCTORES Y SERVICIOS S.R.L.
PUERTO RICO WIRE GROUP
ROGER ELECTRIC
SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO
Structural Steel Works, Inc. SSW
UHY Del Valle & Nieves PSC

Partes del Estado Financiero

CPA Opinion Letter

Balance Sheet

Income Statement

Cash Flow Statement

Notes to Financial Statements

Contract Schedules

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BLDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DV, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

Análisis de Estados Financieros



Balance Sheet



Activos Corrientes

- Efectivo
- Inversiones
- Cuentas a cobrar
- Inventario
- Underbillings
- Transacciones “intercompany”



Activos Fijos

- Equipos
- Propiedades

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

SAPR
SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO

UHY Del Valle & Nieves PSC

Análisis de Estados Financieros



Balance Sheet



Pasivos Corrientes

- Deuda Bancaria
- Cuentas a pagar
- Overbillings
- Accruals
- Deudas a Socios/Otros



Pasivos a Largo Plazo



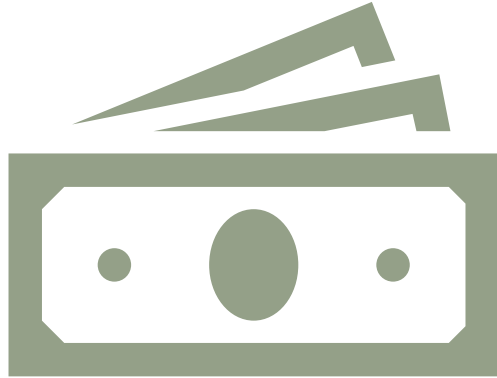
- Hipotecas
- Prestamos

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Análisis de Estados Financieros



Income Statement

- Ingresos
- Ganancia Bruta
- Gastos Operacionales
- Partida de Contribuciones
- Dividendos
- Ingreso neto

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

The image displays a collection of logos for various sponsors. The logos include: BLDM (Bermúdez, Longo, Díaz-Masó, LLC), Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction GROUP, danoso, DDD GROUP, DVG (Del Valle Group), JA (Diaz-Rodriguez, J.A., Inc.), ejf (Ejército de la Construcción), Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR (Surety Association of Puerto Rico), SSW (Structural Steel Works, Inc.), and UHY Del Valle & Nieves PSC.

Key Financial Metrics

Metric/Ratio	Calculation	Explanation
Working Capital	Current Assets – Current Liabilities	Measures liquidity.
Current Ratio	Current Assets/Current Liabilities	Indicative of strength of WC; the higher, the better.
Quick Ratio	Liquid Current Assets/Current liabilities	Measure of company's ability to meet short term obligations.
A/R Aging Ratio	365/(Annual Revenue/Accounts Receivable)	Average number of days that non-retainage accounts receivables are outstanding.
UB/WC	Underbillings/Working Capital	Measures the % of working capital that is invested in underbillings. U/B are “free capital” for project owners. Work has been performed but not billed.

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC CAPITULO DE PUERTO RICO LA ASOCIACION DE LA CONSTRUCCION

Análisis de Estados Financieros

Cash Flow Statement

Operación

- Revela si operación puede generar su propio efectivo para cumplir sus obligaciones

Inversión

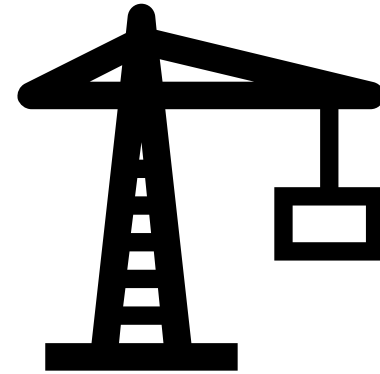
- En que se esta invirtiendo:
 - Equipo, propiedad, "securities"

Financiación

- Líneas de crédito, avances a socios, distribuciones/dividendos

Proyectos en Proceso

- Work on Hand
 - Trimestral (preferido)
 - Cost to Complete
 - Underbillings
 - Overbillings
 - Profit recognized



Foro de Infraestructura VIRTUAL AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BLDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DVG, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

Programa de Fianzas/Líneas de Crédito

Sencillo

- Limite por proyecto

Agregado

- Total de proyectos en “backlog”
 - “Cost to complete”
 - Puede ser hasta 10 veces el capital
 - No es regla
 - Depende de la composición de capital

Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Garantías, Solicitudes y Reclamaciones

Foro
de **Infraestructura**
VIRTUAL
AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

BLDM Bonneville Group, Inc.
Bermúdez, Longo, Diaz-Masó, LLC

CORTES INDUSTRIAL

CIC Construction GROUP

danoso

DDD GROUP

DEL VALLE GROUP ENGINEERS & CONTRACTORS

Desarrolladora J.A., Inc. INGENIEROS, P.E.

ejf CONSTRUCTION, SE

Macro Mix S.A. DE C.V. 787-849-3322

PUERTO RICO WIRE GROUP

ROGER ELECTRIC

SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO

Structural Steel Works, Inc. SSW

UHY Del Valle & Nieves PSC CPA and Business Advisors

Garantías Requeridas



“Indemnity Agreement”

- Corporativo
- Entidades relacionadas
- Individuos
- Terceros (“Third Party”)



Colaterales

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:



Solicitud para Fianzas de Licitación

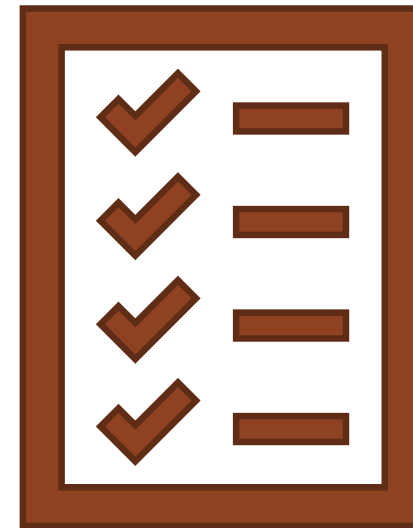
Información clave y necesaria para Fiadora:

- Request for Proposal/Bid Specifications
- Alcance de Trabajo (“scope of work”)
- Tiempo para completar
- Multas/Penalidades
- Formato de Contrato
- Formato de Fianzas
 - Licitación
 - Cumplimiento
 - Pago



Solicitud para Fianza de Cumplimiento y Pago

- Revisión de Contrato a ser Afianzado:
 - Clausulas de:
 - Pago
 - Retenido
 - Jurisdicción
 - Force Majeure
 - Mecanismos de Controversias
 - Cambios de Orden
 - Cambios en Condiciones de Sitio (“Differing Site Conditions”)
 - Terminación del Contrato
 - Multas/Penalidades
 - “Consequential Damages”
- Evidencia de Financiamiento
- Formatos de Fianza



Foro de Infraestructura VIRTUAL

Gracias al auspicio de:

AGC CAPÍTULO DE PUERTO RICO LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO

SSW Structural Steel Works, Inc.

UHY Del Valle & Nieves PSC

Razones mas Comunes de Incumplimiento*

Problemas en Proyecto(s)

- Fallos en Estimado
- Obra mas grande
- Tipo de Proyecto (fuera de especialidad)
- Localidad
- Dueño Desconocido
- Inspección

Situacion Financiera

- Deuda Excesiva
- Flujo de Efectivo

“Over Extension”

- Muchos proyectos
- Escasos recursos – financieros, administración y en “field”

Sistemas Internos

- Falta de datos de proyectos, gastos
- Falta de comunicación entre gerencia y “field”

Reclamaciones

TIPOS DE RECLAMACIONES

- Por incumplimiento en ejecución de la obra
(Performance Bond)
- Reclamación de pago de suplidores y subcontratistas y sus
suplidores
(Payment Bond)



Análisis de Reclamaciones

INCUMPLIMIENTO

- Investigación
 - Peritos de ingeniería y construcción
 - Verificar la calidad del trabajo
 - Verificar la causa de la controversia
 - Análisis de Fondos Disponibles
 - » Total de Contrato – Certificaciones Pagadas – Penalidades + Retenido
 - Costo por completar la obra
 - “Cost to Complete”
 - Cuentas a pagar



Análisis de Reclamaciones

ALTERNATIVAS

- Terminar la obra con el contratista mediante financiamiento
- Asumir el contrato y terminar la obra con otro contratista
- Traer a otro contratista con fianza para que firme acuerdo con el Beneficiario (Tender Agreement)
- “Comprar” la fianza
- Declinar reclamación



Análisis de Reclamaciones

FIANZA DE PAGO

- Se verifica con el principal la deuda con subcontratista o suplidor
- Se compara con la información sometida por el reclamante
- Si hay problemas de flujo de efectivo se puede administrar los fondos restantes del proyecto
 - Se pudiera solicitar al dueño cheques mancomunados: fiadora y principal



En Resumen

Foro
de Infraestructura
VIRTUAL



AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:



Claves del Éxito en la Relación con su Fiadora:



- Comunicación
- Información detallada y correcta
- Confianza
- Transparencia
- Respeto mutuo
- Responsabilidad
- Confidencialidad

y

Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

Logos of sponsors: BDM, Bonneville Group, Inc., CORTES INDUSTRIAL, CIC Construction Group, danosa, DDD GROUP, DVG, JA, ejf, Macro Mix, PUERTO RICO WIRE GROUP, ROGER ELECTRIC, SAPR, Structural Steel Works, Inc., UHY Del Valle & Nieves PSC.

¡NO SURPRISES!



Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

BDM Bonneville Group, Inc. Bermúdez, Longo, Diaz-Massó, LLC
CORTES INDUSTRIAL
CIC CIC Construction GROUP
danosa
DDD GROUP
DVG DEL VALLE GROUP INGENIERIA & CONSTRUCCION
JA Desarrolladora J.A., Inc. TRADING P.R.
ejf CONSTRUCTION, RE
Macro Mix CONSTRUCCION
PUERTO RICO WIRE GROUP
ROGER ELECTRIC
SAPR SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO
SSW Structural Steel Works, Inc.
UHY Del Valle & Nieves PSC

¡Muchas Gracias!

¿Preguntas?



Foro de Infraestructura VIRTUAL

AGC
CAPÍTULO DE PUERTO RICO
LA ASOCIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Gracias al auspicio de:

- BLDM** Bonneville Group, Inc. Bermúdez, Longo, Diaz-Massó, LLC
- CORTES** INDUSTRIAL
- CIC** Construction GROUP
- danosa**
- DDD GROUP**
- DVPG** DEL VALLE GROUP ENGINEERS & CONTRACTORS
- J.A.** Desarrolladora J.A., Inc. ISABELA, P.R.
- ejf** CONSTRUCTION, SE
- Macro Mix CONCRETE** ISABELA - HORMIGUEROS 787-849-3322
- PUERTO RICO WIRE GROUP**
- ROGER ELECTRIC**
- SAPR** SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO
- Structural Steel Works, Inc. SSW**
- UHY** Del Valle & Nieves PSC CPA and Business Advisors

SAPR
SURETY ASSOCIATION OF PUERTO RICO