

PriceSmart



BHP Billiton



Marriot Courtyard



Boston Scientific



CDS

Consultants and Development
Services, S.A.

CONSTRUCTION & DEVELOPMENT SERVICES, S.A.

Profile
2008

INDEX

¿Qué es Consultants & Development Services, S.A. (CDS) (Servicio de Consultoría & Desarrollo)?	2
Nuestros Conceptos de Administración	3
Servicios	4
Experiencia en Desarrollo de Proyectos y Administración de Construcciones	7
Nuestro Equipo Ejecutivo y Administrativo	11
Afiliados & Asociados	14
Información para Contactarnos	15

¿Qué es Consultants & Development Services (CDS - Servicio de Consultoría & Desarrollo)?

Consultants & **D**evelopment **S**ervices, S.A., es una subsidiaria completamente propia de PriceSmart, Inc. Sus orígenes se remontan a la División de Construcción & Desarrollo de PriceSmart ("PSMT C&DD"). De ser únicamente una división de PriceSmart hasta convertirse en una empresa propia, CDS sigue siendo un importante equipo empresarial que se dedica a introducir conceptos innovadores para el desarrollo de proyectos de inversión en bienes raíces. CDS mantiene la filosofía de calidad que ha implementado durante todos estos años para la administración de todos sus proyectos. CDS piensa que el éxito se deriva de la práctica profesional de la administración, siguiendo procedimientos que garanticen que los proyectos se ajustarán a tres criterios básicos:

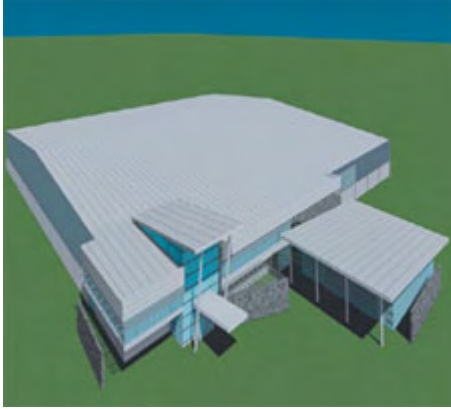
Calidad
Costo
Tiempo

- **Costos apropiados**, que recalca la finalización del proyecto dentro del presupuesto original o a un menor costo.
- **Finalización oportuna**, que se centra en la finalización del proyecto a tiempo.
- **Excelente calidad**, que busca lograr una construcción de alta calidad.

CDS inició sus operaciones en América Latina a principios de 1998 como PSMT C&DD, cuando empezó a desarrollar proyectos para compañías como Payless Shoes y el grupo Marriott. Brud Drachman (Presidente) empuña el timón de CDS, con más de 30 años de experiencia en el desarrollo de este tipo de proyectos, incluyendo Los Pueblos Shopping Center en Panamá, Chaguanas Mall en Trinidad & Tobago, Carmel Mountain Ranch en California, Century Plaza Hotel en Beverly Hills, y Kaiser Permanente Hospital en Century City California, entre otros.

Por los antecedentes del Equipo de Administración de CDS, en Noviembre del 2000, un grupo financiero Centroamericano, Banca Promérica, contrató al Equipo CDS para que brindara sus servicios de Administración de Construcciones para la cadena global de hoteles Marriot Courtyard en Costa Rica, República Dominicana, Trinidad & Tobago y otros países de América Latina. A partir de entonces, CDS inició un éxito continuo en trabajos en la región, aunado a la experiencia internacional adquirida con su trabajo y proyectos para Price Smart.

Nuestros Conceptos de Administración



CDS es una empresa líder en la introducción de conceptos innovadores para el desarrollo de proyectos de inversión en bienes raíces en América Central, el Caribe y otros países de América Latina. Además del valor agregado de ayudar a seleccionar y desarrollar una propiedad adecuada, CDS también ofrece un plan de diferentes oportunidades y diseños para ayudar a maximizar el uso potencial del área. De esta manera, CDS ayuda a reducir el capital de inversión, manteniendo una construcción de alta calidad y atractivas ganancias sobre las inversiones, entre otros beneficios. CDS es la única firma de Administración de Proyectos en Centroamérica con un seguro de Obligaciones Profesionales – Errores y Omisiones. Nuestra póliza por un modo de ocurrencia de \$1, 000,000 es suscrita con la empresa Lloyd's de Londres.

Uno de nuestros mayores retos es vencer las ideas preconcebidas de los inversionistas y establecer una cultura en la que contratar los servicios de PM/AC se perciba como una **inversión** y no como un **costo**, ya que ayuda a lograr el éxito del proyecto al reducir el riesgo de sobrecostos, reparaciones causadas por ejecución ineficiente del trabajo, y atrasos en la entrega final del proyecto.

Inversión
no
costo

Los servicios de Administración de Construcciones garantizarán que el Propietario tenga un representante independiente para supervisar el proceso de desarrollo. Esto evita gastar dinero puramente con base en el criterio del arquitecto y/o constructor. La Administración de la Construcción, garantiza que el arquitecto diseñador trabaje eficientemente al eliminar las decisiones subjetivas. El desempeño del Contratista se monitorea implementando controles cruzados, basados en una coordinación objetiva de todos los requerimientos de diseño. De esta manera, el proceso de construcción se simplifica y se mantiene una buena comunicación entre el constructor y el diseñador del proyecto.

Uno de los puntos fuertes de CDS es la integración satisfactoria de metodologías y técnicas de administración características de los Estados Unidos, con las de las empresas locales.

Los servicios que brinda Consultants & Development Services, S.A., incluyen:

1. Análisis de Factibilidad e Inversión

Apoyados en su experiencia internacional en realizar estudios de factibilidad y análisis de inversión, CDS, le ayuda a determinar el uso más apropiado de una propiedad a fin de maximizar la productividad. .

2. Asesoría en compras de propiedades

A través de su vasta experiencia en la región, CDS tiene la capacidad de analizar diferentes propiedades y ayudar a seleccionar el sitio más apropiado. con base en las necesidades del negocio. Además, su equipo de profesionales tiene experiencia en negociar adquisiciones de propiedades meta, a los mejores precios.



3. Plan Maestro

CDS puede preparar planos de “layout” para maximizar la utilización horizontal y vertical de su propiedad. El objetivo es desarrollar el uso óptimo.

4. Diseño Conceptual

Se realizan diseños preliminares con base en análisis conceptuales y económicos. Este proceso se lleva a cabo a fin de evaluar alternativas, ofrecer opciones y escoger la mejor para los requerimientos de la obra.

5. Presupuesto

Se hace un análisis del proyecto para establecer formas para ahorrar en costos y tiempo, sin afectar la calidad, mediante la aplicación de la “Ingeniería de Beneficio”.



6. Coordinación de Financiamiento

Se ha creado una amplia base de datos de instituciones bancarias y otras entidades que pueden proporcionar financiamiento para proyectos.

7. Coordinación y Asesoría Legal

Por medio de su presencia en América Latina y el Caribe, el Equipo de Administración de CDS ha establecido contactos y afiliaciones legales en cada país en donde brinda sus servicios.

8. Una amplia gama de servicios de diseño

CDS puede ofrecer una amplia gama de diseños arquitectónicos, estructurales, civiles, eléctricos, mecánicos, fontanería, servicios públicos y servicios de alimentación, entre otros. Profesionales locales autenticarán los diseños y permisos de procedimiento.

9. Administración de Construcciones

El personal de CDS tiene como antecedente el entregar sus proyectos a tiempo, dentro de las más altas normas de calidad y bajo estrictos controles de presupuesto. Esto es posible por medio de un enfoque integrado de la Administración de Construcciones, basado en Tiempo, Calidad y Costo.



10. Supervisión de Construcciones

CDS ha desarrollado metodologías para supervisar construcciones y desarrollos en Centro América, el Caribe y Asia. CDS tiene una sólida reputación, basada en los ingenieros y jefes de construcción que conforman su equipo base.

Experiencia en Desarrollo de Proyectos y Administración de Construcciones

HOSPITALIDAD

Cabo Caletas



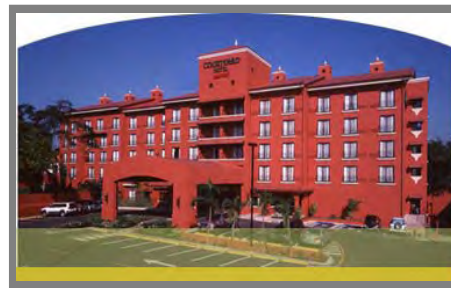
CDS esta administrando el desarrollo de un complejo de Esterillos, Costa Rica para la familia Dowd con amplia experiencia en el desarrollo de este tipo de proyectos en otros países, en una propiedad de 180 hectáreas.

El proyecto incluye un hotel de cinco estrellas, condominios, casas y un campo de golf de 18 hoyos, con una duración de aproximadamente siete años en la construcción del proyecto en etapas.

Marriott Courtyards en América Latina y el Caribe



Costa Rica



República Dominicana

EDIFICIOS DE OFICINAS

Torres de Oficinas Trilogia

Complejo de Oficinas para alquiler de espacio para oficinas. Los edificios tienen tres niveles y están construidos de concreto prefabricado con fachada en vidrio. El espacio interior es abierto para que el cliente adapte el edificio a sus necesidades.



BHP Billiton



Este edificio fue diseñado por Genster Architects of Houston. Este edificio de oficinas tiene nueve pisos, 144,000 pies cuadrados, con un diseño de alta calidad. Está ubicado en la zona central de Invaders Bay, Puerto España, Trinidad & Tobago. Este edificio es de uso mixto, desarrollo de oficinas y áreas comerciales, con inquilinos que incluyen las oficinas centrales de BHP Billiton, Prime Steakhouse y muchos otros. Desarrollado por Mouttet & Asociados.

NUESTROS PROPIOS LOCALES PRICESMART



Estos son nuestros propios locales, para ventas a miembros al detalle y al por mayor. Estas instalaciones abarcan 5,000 m² para áreas de ventas, sistemas de refrigeración y bodegas frías, centro automotriz /llantas, servicio de comidas, con oficinas administrativas y corporativas.

Nuestro personal del área de planificación y desarrollo ha supervisado la construcción de 45 locales en 18 países. Estos locales se encuentran en América Latina, el Caribe y Asia. Cada uno de estos proyectos cumple con normas y códigos internacionales.

Compruebe nuestra presencia internacional y permítanos ayudarle con nuestra amplia experiencia adquirida a nivel regional, dondequiera que su proyecto esté!!

EQUIPO EJECUTIVO & ADMINISTRATIVO

BRUD DRACHMAN

Presidente

Brud Drachman es un profesional de la construcción, con más de 30 años de experiencia. Contribuyó en la construcción de más de 150 almacenes de compras alrededor del mundo, incluyendo Estados Unidos, China, América Latina y Corea. Colabora en las actividades de expansión internacional de PriceSmart mediante la selección de propiedades y compra de bienes raíces en mercados emergentes. Su experiencia ha sido vital en el éxito del programa de expansión de PriceSmart.

“La Administración de Construcciones es una forma profesional para que los desarrolladores maximicen sus inversiones”



Brud ha estado a cargo del desarrollo a nivel mundial de los Almacenes de Compras por Membresía de PriceSmart, con 44 locales en los siguientes países: Indonesia (2), China (7), Saipan/Guam (2), Filipinas (6), Guatemala (4), El Salvador (2), Honduras (3), Costa Rica (4), Panama (4), República Dominicana (3), Trinidad y Tobago (3), Barbados (1), Aruba (1), St. Thomas, V.I. (1), Jamaica (1); también de Payless Shoe Source con 15 locales en Guatemala (1), El Salvador (2), Honduras (2), Costa Rica (3), Panama (3), República Dominicana (3), Trinidad y Tobago (1); “Shopping Centres” de Co-Desarrollo y Centro de Conveniencia en Mira Flores en Guatemala, Los Pueblos Shopping Center en Panama, Chaguanas Mall en Trinidad yTobago y PriceSmart Plaza en Zona 4 y10 en Guatemala; y Marriott Courtyard en Costa Rica, República Dominicana, y Trinidad y Tobago.

Brud también desarrolló un Power Center de 25 acres en Arizona, dos (14) torres de oficinas, el Century Plaza Hotel en Beverly Hills, el Carmel Mountain Ranch en California, unidades para plantas nucleares en Washington, el Kaiser Permanente Hospital en California, entre otros.

FERNANDO DELGADO

Director de Construcción

Fernando Delgado obtuvo una Licenciatura en Ingeniería en 1986. Después de aprobar el examen de Licenciatura en Ingeniería en ese mismo año, empezó a trabajar en Diseño, Administración de Materiales, Mantenimiento de Instalaciones y Administración de Construcciones.

“La Administración de Proyectos más que nada define el concepto de una empresa sobre la administración profesional. Definir su objetivo correctamente y cómo lograrlo es en donde radica nuestro éxito.”



Un trabajo en el extranjero en 1991, lo ha llevado a viajar a otros países para realizar varios trabajos de construcción y administración de proyectos. Fernando ha estado a cargo de muchos trabajos de construcción, que van desde la construcción de varias fábricas en Indonesia, una planta generadora con motor diesel-en Alemania, hasta la construcción de un sistema subterráneo integrado de alto voltaje para la distribución de energía eléctrica para Bonifacio Global City en Filipinas.

Fernando empezó a trabajar en PriceSmart en el año 2000, cuando PriceSmart Inc., volvió a las Filipinas para iniciar actividades para sus clubes de bodega estilo Americano. En el 2002, asumió la total responsabilidad de la administración de la construcción de todos los proyectos de expansión, renovación y de bienes raíces de PriceSmart en la región Asia-Pacífico. Actualmente reside en Costa Rica donde es pilar fundamental de la parte de construcción y desarrollo de las nuevas tiendas de PriceSmart.

GERARDO CARAVACA **Gerente de Proyectos**

Gerardo Caravaca tiene una Licenciatura en Banca & Finanzas de la Universidad Fidelitas de Costa Rica.

Gerardo tiene a su cargo el desarrollo de ideas en Bienes Raíces de los proyectos de Price Smart., como la obtención de inquilinos en el Centro Comercial El Dorado en Panamá y el Centro Comercial PriceSmart Heredia. Y la supervisión de la construcción de la expansión de las oficinas y parqueo en PriceSmart Zapote, Costa Rica. Sus tareas incluyen la elaboración de análisis financiero de las propiedades de Price Smart en América Central. También está a cargo de todo el trabajo interno de administración y mercadeo para CDS.

“Nuestro compromiso es ofrecer mejores oportunidades a nuestros clientes en América Latina y el Caribe”



ROBERTO RUANO **Gerente de Proyectos**

Ingeniero Industrial graduado de la Universidad Autónoma de Centro América.

Con más de 10 años de experiencia en mantenimiento preventivo de edificios comerciales y residenciales, ha trabajado en el área de la construcción por más de 7 años, a cargo de la supervisión de la construcción y rehabilitación de sucursales bancarias, edificios de oficinas y residenciales y el mantenimiento de los mismos en Costa Rica y Panamá.

“Mediante la administración y construcción en armonía con las leyes y normas aplicables en cada proceso, logramos la excelencia en nuestros servicios”.



Trabaja para PriceSmart desde junio del 2006 como Administrador Regional de Bienes y da apoyo a CDS en diferentes proyectos de administración en el área.

Roberto es responsable por la administración de El centro comercial El Dorado en Panamá, las nuevas oficinas corporativas en Vía Brasil, Panamá y el centro comercial en PriceSmart Heredia, Costa Rica.

CHRISTIAN REYES **Administración de Bienes**

Christian Reyes originalmente empezó a trabajar para Price Smart en Operaciones Fue uno de los pioneros del almacén de Guam pues ya estaba trabajando con la empresa en las operaciones iniciales a principios de Noviembre del 2001. Christian fue

“Administrar Bienes para PriceSmart no es solo una ciencia, se vuelve un arte cuando hay que relacionarse con gente a fin de lograr una relación de beneficio mutuo.”



nombrado Promotor de Ventas (Merchandiser) cuando Price Smart Guam abrió sus puertas a sus

miembros en Marzo del 2002.

Chris, como se le conoce normalmente, asumió mayores responsabilidades. En el año 2003 fue ascendido al puesto de Gerente de Alimentos mientras ocupaba el puesto de Promotor de Ventas en el almacén.

En Enero del 2004, Chris fue transferido a la División de Construcción para trabajar en mejoras para inquilinos en la propiedad de Price Smart para recibir como inquilino al Departamento de Recaudación de Impuestos de Guam.

Actualmente Chris continúa participando en todas las operaciones relacionadas a los bienes de la compañía y la administración de los bienes de la compañía en Guam.

GUILLERMO AMADOR **Gerente de Proyectos**

Guillermo Amador ha trabajado en diferentes puestos en varios proyectos desde 1999. De Ingeniero Residente a Gerente de Proyectos en la actualidad, Guillermo se ha adaptado rápidamente a los estrictos requerimientos de los procedimientos de CDS para administración de proyectos.

"La Administración de Proyectos es nuestra fortaleza, nos aseguramos de que el cliente aproveche los beneficios de nuestra experiencia y conocimiento regional."



Asumiendo mayores responsabilidades con la administración del proyectos y construcción de Price Smart en San Pedro Sula, Honduras, la rehabilitación de PSMT Santo Domingo en República Dominicana y la construcción del nuevo PriceSmart en Fraijanes, Guatemala. Guillermo se ha convertido en un miembro clave del equipo base de ingenieros de CDS.

"Nuestra capacidad de administrar proyectos de forma eficiente es nuestra mayor carta de presentación."



EDGAR LEON **Project Manager**

Edgar León es un ingeniero civil con experiencia en diferentes proyectos en Costa Rica y Venezuela por muchos años. Project Manager actualmente, ha experimentado los rigurosos requerimientos de la administración de proyectos de CDS.

Tomo la responsabilidad de la administración en campo de la construcción del PriceSmart de Mausica en Trinidad.

FELIPE MONTENEGRO **Asesor en Construcciones**

Felipe Montenegro tiene una Maestría en Ingeniería – Ingeniería Civil de la Universidad Tecnológica de Panamá.

Tuvo a su cargo proyectos de desarrollo y asesoría como Marriott Courtyard en Costa Rica y República Dominicana; Payless Shoes en Guatemala, El Salvador, República Dominicana, Honduras, Panamá, y Costa Rica. Felipe también desarrolló las Torres de Oficinas Trilogía en Costa Rica, y PriceSmarts en Centro América y el Caribe.

Felipe ha participado en proyectos de construcción en América Central y el Caribe, tales como Centros Comerciales y Torres de Oficinas. Como consultor es el encargado de la construcción de la rehabilitación de El Dorado en Panamá y las nuevas oficinas corporativas en Vía Brasil, Panamá.

“Los servicios que brindamos en Administración de Construcciones se rigen por las normas de Estados Unidos para los mercados de América Latina.”



Otros afiliados y asociados:

Lyons, Warren & Associates
Architectural, Structural & MEP Consultants & Designers
9455 Ridgehaven Cour, Suite 200
San Diego, CA.

FSA Engineering & Architecture
Architectural, Structural & MEP Consultants & Designers
6260-1000 San José
Costa Rica

IECA, Ltda.
Structural Consultants & Designers
Apdo. 10917
San Jose
Costa Rica

Muiznieks Architects, Ltd, Trinidad
14 Rust St, St Clair
Port of Spain, Trinidad & Tobago

Ossenbach, Pendones y Bonilla
Architectural, Structural & MEP Consultants & Designers
San Jose
Costa Rica

Tractores Escazu, S.A.
Earth Moving and Infrastructure
San Jose, Costa Rica.

Información para Contactarnos

Si necesita más información sobre CDS y de la forma en que podemos ayudarle a administrar su proyecto comuníquese con:

Brud Drachman

Presidente

Consultants & Development Services, S.A.

(506) 2283-4494 ext. 119

(506) 8830-1760

stepkite@aol.com

Brud Drachman

Vicepresidente Ejecutivo - Administración de Construcción

PriceSmart, Inc.

(858) 404-8804

(858) 404-8808

bdrachman@pricesmart.com