



PLAN DE NEGOCIOS

Resumen Ejecutivo

Royal Palms de San Mateo, localizado en San Mateo/Orotina, Costa Rica es una empresa comercial creada para satisfacer el rápido crecimiento del mercado para la vivienda del rango social medio-alto de rápido crecimiento en la zona de Orotina.

El área total de la propiedad es de 64 hectáreas, de las cuales 12 hectáreas serán dedicadas al desarrollo de 150 condominios de alta calidad. El resto del terreno se dedicará a la creación de una combinación de casas particulares nuevas y lotes de diferentes tamaños y diseños.

La categoría principal de los compradores potenciales se ha identificado como viajeros, segunda casa, inversores y clientes locales / expatriados que tendrán su trabajo o empresas en el área, así como las empresas que requieran la adquisición de la vivienda corporativa para sus ejecutivos.

Condominios son muy buscados en Costa Rica, debido a aspectos de seguridad, garantiza un cierto nivel social de los residentes y sus instalaciones que generalmente se incluyen en el paquete.

Un concepto de vida muy atractivo se ofrece en el Royal Palms de San Mateo, brindando a los compradores potenciales unos apartamentos de lujo y las comodidades extraordinarias dentro de amplias zonas verdes, combinados con las casas individuales construidas al gusto de los clientes o viviendas ya construidas

Descripción general de la compañía

Historial de la propiedad

Royal Palms de San Mateo, nombre comercial, legalmente conocido como RPGSE de San Mateo SRL. El terreno no tenía ninguna infraestructura en el momento de la compra y se utilizó para la siembra de caña de azúcar, la cosecha de frutas, cultivos y la cría de ganado.

El plan de negocio inicial de RPGSE de San Mateo SRL fue el desarrollo de un proyecto comunidad agricultura ecológica con parcelas de 5.000 m² para la construcción de viviendas de lujo para el medio ambiente a nivel social medio-alto como segunda residencia y la jubilación.

Hasta la fecha, se han realizado las siguientes mejoras:

- 49 lotes de 5.000m² cada uno, catastrados y registrados
- Nueva entrada y el corte de las calles de lastre y tierra
- Instalación de tuberías de agua municipal -AyA listo para ser aprobado
- Amplio acondicionamiento de los terrenos loteados, el desmonte y limpieza
- El estudio ambiental y uso de suelos por SETENA y MINAE
- Los premisos de construcción expedido por la Municipalidad De San Mateo 01 de octubre de 2015.

Todas estas mejoras permitieron el incremento de valor de terreno hasta el nivel actual en el área de: \$ 30 / m² por lote agrícola, con un incremento gradual futuro durante la construcción del condominio y división de lotes grandes en otros más pequeños.

En este punto, el equipo de ventas y de marketing realizó la campaña de publicidad para comenzar a vender lotes.

Durante el estudio de mercado en el área, el departamento de ventas del proyecto descubrió que San Mateo / Orotina es designado para ser el área de desarrollo logístico e industrial de gran futuro con 5 mega-proyectos de importancia para Costa Rica, incluyendo un nuevo aeropuerto internacional.

El mismo estudio también claramente indicó que en toda la zona no hay muchas facilidades inmobiliarias para satisfacer la demanda de los futuros empleados, ejecutivos y empresarios.

Después de consultar a los municipios locales se constató el hecho de que se prevé una gran demanda residencial en la zona. Tanto de alta densidad y casas de vivienda única, como de lujo.

Kevin McNamee, el Presidente de RPGSE de San Mateo SRL, decidió aprovechar esta oportunidad y cambiar el concepto inicial al de un condominio para atender a los clientes en el mercado emergente, que no sólo sería el mejor producto para las ventas a corto plazo, sino que también proporciona un beneficio mucho más alto. Se contrató la firma de arquitectos e ingenieros Ramírez y Fernández S.A. para crear planos y dibujos para reflejar la mejor utilización de los terrenos combinado con la tendencia de bajo impacto en la convivencia con la naturaleza.

Metas y objetivos

Royal Palms de San Mateo será dedicado a crear una comunidad de tipo cerrado que será de interés para una amplia gama social de clientes dentro de la clase media-alta.

Atractivos específicos para crear interés de los clientes son:

- Precio competitivo
- Producto de calidad
- Incentivos de inversión
- Amplias instalaciones
- La abundancia de la naturaleza y la vida silvestre
- Propiedad totalmente resguardada con el portón de entrada con seguridad 24/7
- Ubicación estratégica

La estrategia principal de mercadeo se centrará en el desarrollo actual y futuro de la región oeste de Orotina, lo que generará una gran cantidad de puestos de trabajo, incluidos los profesionales de alto rango y empresarios.

Producto

Localización

Royal Palms de San Mateo se encuentra sobre la carretera nacional entre San Mateo y Esparza, y es una zona con hermosas características verdes, bosques, ranchos, campos de caña de azúcar y propiedades muy bien mantenidas. Además de estar cerca de los desarrollos comerciales previstos en el futuro, como el aeropuerto internacional, está también muy cerca del Océano Pacífico.

San Mateo (tan solo 3 km de la propiedad) se conecta a las arterias de acceso a diferentes partes del país:

- 1) Atenas-Alajuela por la vieja carretera el “Monte de Aguacate”
- 2) San José por la nueva carretera a Caldera #27
- 3) Costa de Pacífico Central y Sur llegando a la frontera con Panamá por la nueva carretera llamada “Costanera”.
- 4) Esparza, conectando con “Carretera Panamericana” que conduce a Guanacaste y Nicaragua.

Distancias locales:

Aeropuerto Internacional, San José	61 km
Costa de Pacífico	32 km
San Mateo	3 km
Orotina	5 km
Jaco	33 km
Puntarenas	60 km



Condominio

El área de terreno destinado para el condominio de Royal Palms of San Mateo es de 113.500 m² que consta de 15 edificios de dos pisos, proveyendo hogar para 150 familias en total.

Los edificios van a ser distribuidos dentro del espacio preservando los árboles y áreas verdes que suman 85% del área total, y el desarrollo tendrá aspectos ecológicos de construcción, tratamiento de aguas residuales y el paisajismo.

(Véase el anexo 9 para los diseños)



Los apartamentos están clasificados en dos grupos:

Tipo de apartamentos	Área	Balcón/ Terraza	Cantidad
2-dormitorios	118 m ²	20 m ²	60
3- dormitorios	138 m ²	20 m ²	90
Total			150

Infraestructura

- Calles asfaltadas con el manejo del agua pluvial
- Líneas de electricidad: aéreo en el lado de la carretera, subterráneo para el resto de la zona
- Agua municipal (AyA)
- 4 pozos adicionales propios en la propiedad
- Líneas DSL (Digital TV, internet, teléfono)
- Paisajismo
- Portón de entrada con caseta de vigilancia
- Parqueos y pasos peatonales

Comodidades

- Piscina de 50 m de longitud
- Vías para las caminatas /bicicleta
- Cancha de tenis
- Ranchos con zona de barbacoa
- Futuro área comercial en la entrada de la propiedad
- Amplias áreas verdes con árboles frutales

Futuro centro comercial

El área de 13.434 m² en frente a la vía pública estará dedicada a la construcción de un pequeño centro comercial. Este terreno está incluido dentro de la garantía colateral, pero podría ser desarrollado a la etapa final o vendida a los inversionistas particulares.

Estudio del mercado

Demografía

Más del 50% de la población de Costa Rica siempre se ha sido localizado en el Valle Central con San José como la capital del país, rodeado de Heredia, Alajuela, Cartago y Santa Ana. Estas áreas urbanas se consideran unas de las de mayor concentración de desarrollo inmobiliario- residencial en las clases de "socio-económico-popular" hasta casas de lujo. El precio de la vida urbana ha aumentado significativamente debido a la disminución de los terrenos disponibles en el Valle Central. Las oscilaciones de los precios de los terrenos no desarrollados por metro cuadrado son más bien caprichosas, que van desde \$ 250 / m² hasta \$ 5,000 / m² en algunos casos.

Futura demanda de vivienda en la región

Existen varios proyectos de desarrollo en curso de igual importancia.

Las Municipalidades de Esparza, Orotina y San Mateo se han unido en su lucha progresiva para el futuro desarrollo, logrando avanzar en los asuntos de simplificación en trámites municipales. Con este esfuerzo se consiguió la reducción de 69% del tiempo regular para todo tipo de los trámites. Entre las mejoras implementadas está la generación de formularios únicos y folletos de los trámites simplificados. Este avance le permite al usuario tener claridad sobre los requisitos y del proceso administrativo. Sin embargo, San Mateo todavía no cuenta con el Plan regulador para los terrenos.

<https://www.invu.go.cr/planes-reguladores>

I. OROTINA – CENTRO DE FUTURO COMERCIO E INDUSTRIA DE COSTA RICA

Orotina se proyecta ser un punto de enlace entre los principales corredores logísticos como lo es la Ruta 27 y la Costanera; además tiene cercanía con el punto de despacho y abastecimiento de mercancías, que está relacionado con el creciente mercado asiático, como lo es el Puerto de Caldera. Otra de las características es la gran disponibilidad de tierras a bajo costo, aptas para el desarrollo y una enorme posibilidad de incrementar su infraestructura en el mediano y largo plazo a través de la reactivación del ferrocarril, la expansión de la Ruta 27 y la futura construcción de un aeropuerto internacional en esa zona.



II. NUEVO DATA CENTER – Coyolar de Orotina

Por: http://www.elfinanciero.cr.com/tecnologia/Datacenter_Consultores-Orotina-Comex-Cinde-Micitt_0_792520761.html

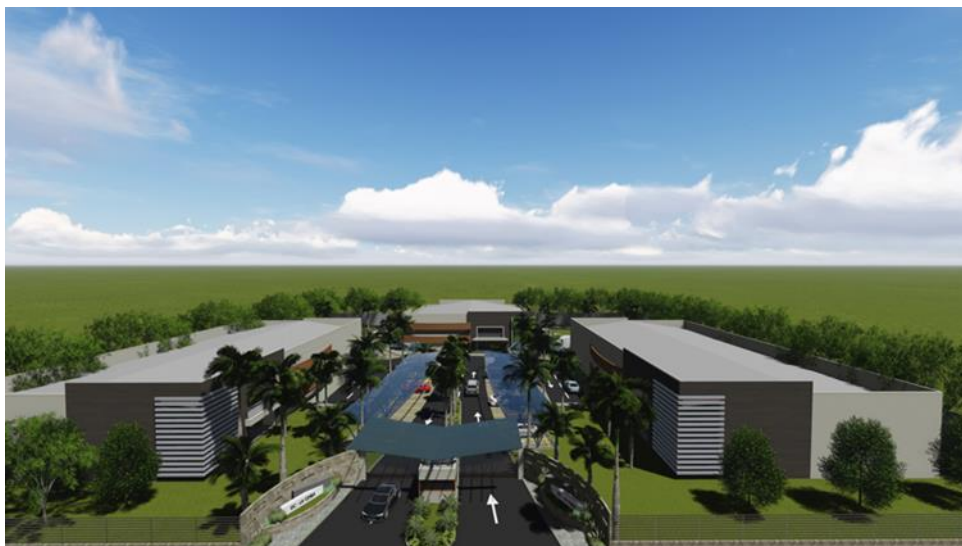
Costa Rica es el segundo país de América Latina – después de Brasil y superando incluso a mercados como México– por la cantidad de centros de datos certificados (14) por el Uptime Institute, la entidad internacional constituida como autoridad en la materia.

Orotina fue elegida como sede de Proyecto de Data Centers por la recomendación de Banco de

Desarrollo de China, para la construcción de una zona económica especial (ZEE), con la inversión de \$ 200 millones en total.

El complejo de alta tecnología tendría de 5 a 12 kilómetros cuadrados e incluiría servicios financieros, de transporte, de comunicación y un parque de generación de energía solar para albergar data centers de todo tipo, empezando por centros de recuperación de desastres de instituciones y empresas locales. El propósito de este proyecto es atraer a firmas externas especialmente, incluidas gigantes globales de la industria.

El establecimiento de este centro tecnológico presentara gran demanda de la fuerza laboral capacitada y la facilidad de vivienda cercana al proyecto.



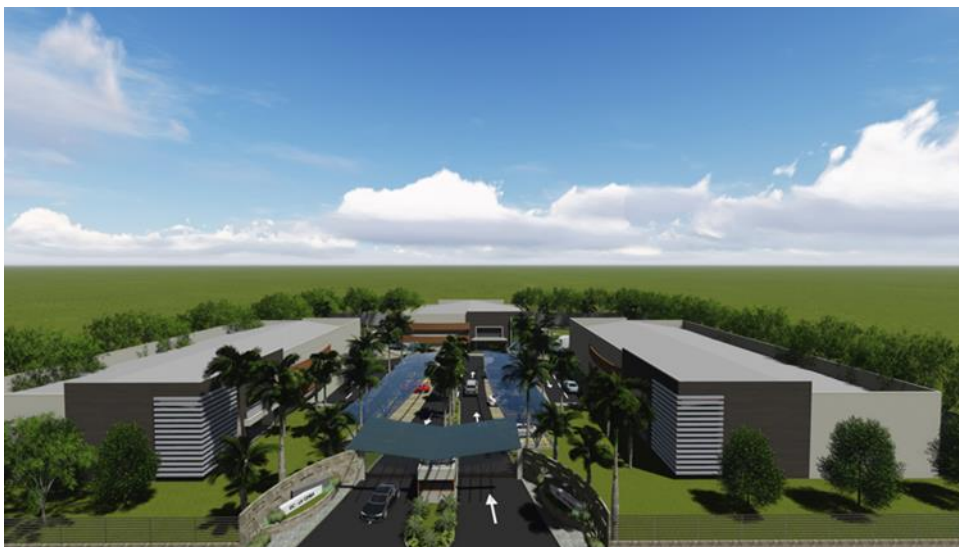
II. NUEVO DATA CENTER – Coyolar de Orotina

Por: http://www.elfinancierocr.com/tecnologia/Datacenter_Consultores-Orotina-Comex-Cinde-Micitt_0_792520761.html

Costa Rica es el segundo país de América Latina – después de Brasil y superando incluso a mercados como México– por la cantidad de centros de datos certificados (14) por el Uptime Institute, la entidad internacional constituida como autoridad en la materia.

Orotina fue elegida como sede de Proyecto de Data Centers por la

recomendación de Banco de Desarrollo de China, para la construcción de una zona económica especial (ZEE), con la inversión de \$ 200 millones en total.



El complejo de alta tecnología tendría de 5 a 12 kilómetros cuadrados e incluiría servicios financieros, de transporte, de comunicación y un parque de generación de energía solar para albergar data centers de todo tipo, empezando por centros de recuperación de desastres de instituciones y empresas locales. El propósito de este proyecto es atraer a firmas externas especialmente, incluidas gigantes globales de la industria.

El establecimiento de este centro tecnológico presentara gran demanda de la fuerza laboral capacitada y la facilidad de vivienda cercana al proyecto.

III: PARQUE LOGISTICO – OROTINA

Estudio financiado por el BID, demuestra que el cantón de Orotina ubicado en el Pacífico Central de Costa Rica tiene los recursos óptimos para conformar un parque logístico.

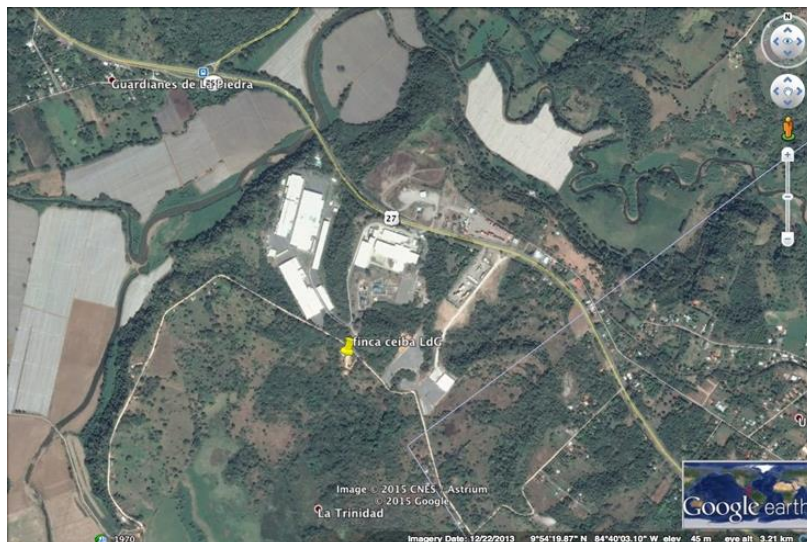
El parque logístico será destinado a impulsar el desarrollo de servicios de la comunidad, ser un catalizador para motivar asociaciones continuas entre las industrias locales y las universidades regionales y existe una oportunidad para que este plan se conecte con el proyecto más grande del Corredor Logístico del Pacífico que se planea que atraviese la ruta de Panamá a México



IV: PARQUE INDUSTRIAL PARA MAS DE 20 EMPRESAS – LA CEIBA DE OROTINA

Este nuevo parque estará localizado a 7 km de Puerto Caldera, y destinará sus instalaciones para las Industrias, bodegas y zonas francas.

Se ubicará en la localidad de la Ceiba, a 1 de la Ruta 27, y tendrá 204,000m² de construcción. Este proyecto prevé emplear a más de 2,000 trabajadores y operadores de plantas de producción y 300 de ejecutivos de alto rango



V. PLANTA DE FIBRA DE ACERO – LA CEIBA DE OROTINA

Una planta para la fabricación de fibra de acero de la firma Bekaert se instalará en nuestro país. Orotina será casa de uno de los líderes comerciales del mercado de la transformación y revestimiento de alambres. Este 22 de agosto se tiene prevista la inauguración de las nuevas instalaciones. La planta que fabricará fibra con la marca Dramix estará ubicada específicamente en la ceiba de Orotina, a 1 km de la ruta # 27.



Competencia

El proyecto Royal Palms of San Mateo ha sido diseñado para complementar el terreno natural con su vegetación exuberante con el énfasis considerable en el diseño y la construcción de instalaciones. No hay nada comparable a lo que se encuentra en el mercado de propiedades en esta área.

Compradores

Royal Palms de San Mateo sería un lugar perfecto para vivir para las personas que están ocupadas con su trabajo. Cuenta con amplias comodidades y áreas verdes que serán mantenidos por personal especialmente designado.

Grupos destinatarios principales (en orden de importancia:

1. Los ejecutivos de alto rango / empresarios que trabajan (o tienen intención de trabajar) en la zona
2. Las empresas del área (alojamiento corporativo)
3. Los residentes permanentes que trabajan (o planean trabajar) en la zona
4. Los inversores
5. Viajeros de San José y exterior del país
6. Segunda casa para los habitantes de Valle central, que se da mucho en el área actualmente
7. Los jubilados de San José y de exterior del país
8. Segunda casa para los residentes de EE.UU. y Canadá
9. Los jubilados de los EE.UU. y Canadá

Precios

Los precios iniciales por las unidades serían:

	Construcción	Área (m ²)	Precio /m ²	Precio/ Unidad
2-dormitorios	Edificio de 2 pisos	138	\$ 1,630	\$ 225,000
3-dormitorios	Edificio de 2 pisos	158	\$ 1,614	\$ 255,000

Los precios de bienes raíces en Costa Rica dependen de: la ubicación geográfica, la proximidad a los puntos comerciales importantes, frente a calle principal, tipo de acceso, instalaciones internas y el tipo de barrio y topografía.

La fijación de los precios de los condominios en Royal Palms de San Mateo está basada en los siguientes criterios;

- 1) Precio competitivo en comparación con los condominios en San José, con las características limitadas
- 2) Vastas áreas verdes con piscinas, ranchos y cancha de tenis, que solo se podrían encontrar en los residenciales de alto nivel en el Pacífico Sur
- 3) El vecindario tranquilo rodeado de naturaleza
- 4) Cerca de los desarrollos importantes en la región

La comparación directa no será posible debido a las características únicas de Royal Palms de San Mateo y su ubicación en la que no hay competencia por el momento, pero se dan algunos ejemplos de desarrollos ya existentes:

Nombre	Edificios	Facilidades	Cada unidad Área (m ²)	Precio /m ² de construcción	Precio /unidad	Vendido
Concasa, área de Alajuela	8 pisos	Piscina pequeña, no naturaleza	90	\$ 1,555	\$ 140,000.00	100% dentro de 1 año durante su realización
Montes de Sol, Coyolar, cerca de la carretera 27	Casas individuales 300 m ² lotes	Áreas verdes	125	\$ 2,000	\$ 250,000.00	80% dentro de 8 meses durante su realización
Nativa Resort, Tarcoles	2-6 pisos	Naturaleza y piscina	160-180	\$ 1,750 – 2,375 (resale)	\$ 260,000.00 – 290,000.00 (reventa)	100% dentro de 1 año durante su realización

Pronóstico de ventas

La previsión de ventas basado en las diferentes etapas del desarrollo de Royal Palms de San Mateo (*ver 5.4 plan de desarrollo*).

La primera etapa (*1 año*) se dedica al desarrollo de toda la infraestructura y los servicios, y la segunda etapa de 2 años adicionales se dedicará a la construcción de las edificaciones.

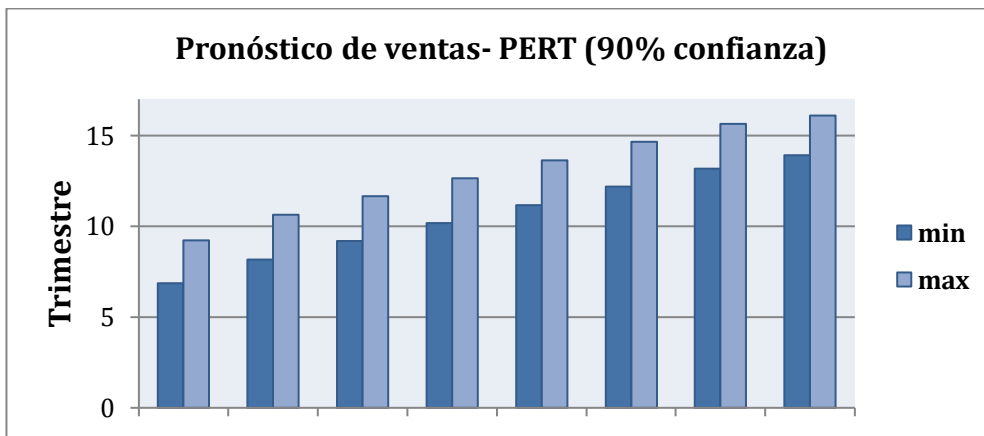
Las ventas se predicen de la siguiente manera:

	Llave en mano (trimestre)	Optimista	Mas Probable	Pesimista	PERT Estimación	Desviación Estándar	90% Intervalo de Confianza
		Tiempo de venta (trimestre)	Tiempo de venta (trimestre)	Tiempo de venta (trimestre)			
Condo 1-20	6.0	6.0	8.0	10.3	8.05	0.72	1.18
Condo 21-40	7.0	7.0	9.5	11.5	9.42	0.75	1.23
Condo 41-60	8.0	8.0	10.5	12.5	10.42	0.75	1.23
Condo 61-80	9.0	9.0	11.5	13.5	11.42	0.75	1.23
Condo 81-100	10.0	10.0	12.5	14.5	12.42	0.75	1.23
Condo 101-120	11.0	11.0	13.5	15.5	13.42	0.75	1.23
Condo 121-140	12.0	12.0	14.5	16.5	14.42	0.75	1.23
Todo	13.0	13.0	15.0	17.0	15.00	0.67	1.10

Se presentan siguientes escenarios:

- 1) Optimista (*13 trimestres*): Las ventas comienzan durante el progreso del desarrollo, y el proyecto completo se vende cuando el desarrollo está terminado. Teniendo en cuenta la gran demanda de bienes raíces en la zona, vamos a presentar una alta calidad de las representaciones en 3D y los esfuerzos de marketing directo para atraer empresas ofreciendo la vivienda corporativa, este escenario, aunque optimista, no es imposible.
- 2) Deseado (*15 trimestres*)

- 3) Pesimista (17 trimestres): Las ventas serán bajas hasta que todo el proyecto esté terminado y tendrá un año para lograr venta total. Este escenario es de esperar si no hay una aparente presión sobre los compradores potenciales a "compra antes de que se haya acabado", y si no hay nada que mostrar. Sin embargo, esta opción es muy poco probable, ya que modelo de casas-unidades se mostrarán (totalmente amueblados) tan pronto como el primer edificio se termina, con piscinas y jardines ya existentes.
- 4) Estimación final basada en PERT (Programa de Evaluación y Revisión Técnica), SD (desviación estándar) que incluye un 90% de intervalo de confianza (1.645), que se muestra en la siguiente tabla.



Costos de mercadeo

La campaña de mercadeo se establece dentro de un periodo total de 3 años.

En el primer año (donde no hay edificios construidos todavía), los gastos de publicidad se mantendrán limitados a la suma de \$ 30.000. La mayor parte del trabajo de promoción se dedicará a la creación de representaciones en 3D detallados, los anuncios y la página web, el lanzamiento de comunicados de prensa, los negocios de promoción empresarial y la creación de la publicidad en carreteras (vallas).

En el segundo año, la publicidad se convertirá en un factor importante para la campaña y el presupuesto se incrementará a \$ 4.000 / mes (\$ 48.000 / año).

Los gastos de publicidad serán objeto de seguimiento en contra de los resultados específicos prestados por los medios aplicados, y las estrategias serán flexiblemente variadas en consecuencia.

Total, de costos de comercialización proyectadas se establece en \$ 287.500.

Plan Operativo

Sector legal

Permisos y aprobaciones actuales:

- Uso de suelos aprobado y estudio ambiental de SETENA (*Secretaría Técnica Ambiental*).
- Permiso de construcción emitido por la Municipalidad de San Mateo. (*Ver anexo 9.2*)

Nota: El Municipio de San Mateo celebra el desarrollo de Royal Palms y ofrece todas las posibilidades de cooperación para acelerar el proceso de aprobaciones y permisos necesarios para ser emitido.

Permisos y aprobaciones por condominios:

- Transferencia de la autorización ambiental previa, expedida por la SETENA (*Secretaría Técnica Ambiental*) para nuevos condominios.
- Aprobación de los planes de construcción, emitidos por el INVU (*Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo*).
- Aprobación de los planos de construcción en el CAI (*Colegio de Arquitectos e Ingenieros*)
- La recepción de la línea de agua instalado por AyA (*Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados*)
- La recepción de la línea eléctrica instalada por el ICE (*Instituto Nacional de Electricidad*)
- Permisos para el uso de pozos propios de agua en la propiedad emitido por Municipio de San Mateo

Regulaciones de salud y medio ambiente:

Acorde con CCSS (*Caja Costarricense de Seguro Social*) y SETENA (*Secretaría Técnica Ambiental*).

Cobertura de seguros:

Acorde con INS (*Instituto Nacional de Seguros*).

Personal

Profesionales	20
Capataces	11
Trabajadores	63
Total	105

Estructura salarial: los sueldos pagados mensualmente, regulados por el Ministerio de Trabajo, Seguro Social y el Instituto Nacional de Seguros (INS).

Plan de desarrollo

El desarrollo de Royal Palms de San Mateo está estructurado en 2 etapas:

1. Año 1: infraestructura inicial, permisos, jardinería, servicios básicos, zona de la piscina, portón de entrada, compra de materiales y elementos de construcción, pre- montaje de los elementos estructurales, etc.
2. Año 2-3: Construcción de los edificios

Progreso de construcción	Año 1				Año 2				Año 3					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
TRIMESRE														
Infraestructura	█				█				█					
Pre-montaje	█													
Piscina				█		█								
Portón de la entrada			█											
Edificio-1					█									
Edificio -2					█									
Edificio 3						█								
Edificio -4							█							
Edificio -5								█						
Building-6									█					
Edificio 7									█					
Edificio -8										█				
Edificio-9										█				
Edificio-10										█				
Edificio-11											█			
Edificio-12											█			
Edificio-13											█			
Edificio-14											█			
Edificio-15											█			

Estudio de riesgos

Nota: El periodo en el que pueden ocurrir desastres sólo es aplicable para el periodo de préstamo.

Natural		Riesgo máxima
Meteorología	El único componente meteorológico para ser considerado en Costa Rica sería un riesgo de la lluvia severa. No se producen huracanes o tornados. La porción de desarrollo de los condominios en la propiedad es horizontal, por lo que la erosión de terrenos será mínima. La gestión del agua pluvial se llevará a cabo en su diligencia planificada. En el caso de daños por erosión durante la construcción de carreteras internas (que es sólo un período de 1 año), serían un corto retraso en el desarrollo y serían fácilmente solucionados.	Atraso de 2-4 días, solamente durante la re-construcción de los caminos
Terremotos	La parte de desarrollo de los condominios es horizontal, por lo que no se producirá deslizamientos de tierra (que es la principal causa de daños en tal caso). La construcción de edificios se realiza de acuerdo con las regulaciones del Código Sísmico de Costa Rica, emitidos por la CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica).	El daño a los equipos y elementos parciales de edificios sin terminar.
Enfermedades	No hay estadísticas en la región de las enfermedades que puedan incapacitar a una cantidad considerable de personas profesionales clave / trabajadores al mismo tiempo	0
Factor humano	Todas las personas que tienen derecho / obligación de estar en el sitio están cubiertos por un aseguramiento, llamado póliza de Riego Profesional. Uno de los requisitos del Ministerio de Trabajo Costa Rica. Esta política cubre a los trabajadores, gerentes y personas que trabajan para varios oficios y visitantes.	0
Operacional	Los únicos factores son los retrasos en el desarrollo debido a la demora en la entrega de materiales de construcción. Entrega de materiales será programado para llegar en el momento oportuno y se almacena en las instalaciones de bodegas especiales en el sitio.	0

Técnico	Fallo técnico de los camiones, maquinaria de movimiento de tierras y otras herramientas de construcción se reduce al mínimo, garantizando que todas las piezas de repuesto están disponibles con en un corto período de tiempo dentro de la región, o sub-arrendado uno temporal	Retraso parcial de los trabajos de 2-7 días.
Procedimientos	Se realizara el seguimiento financiero de flujo de caja mensual mediante contador interno de la empresa y por un contador público certificado CPA), y minimizara las fallas de rendición de cuentas y la prevención del fraude. KCPA Costa Rica es la firma de contabilidad designada que pasará facturas aprobadas en la empresa de confianza para la grabación y distribución.	0
Proyecto	El pasar el presupuesto, los retrasos en la realización de las tareas clave, los retrasos debidos a problemas de calidad que experimentan serán minimizados por medio de un seguimiento día a día de los trabajos en curso y control de calidad. Reuniones generales semanales serán verán los reportes de las personas clave sobre su debida diligencia, y las medidas a adoptar en consecuencia.	Retraso entre 1-2 días.
Político	No aplica	0
Fuego	El sitio del proyecto se encuentra equipado con una línea de hidrantes instalados en la servidumbre principal hasta el final de la zona de desarrollo con válvulas a intervalos regulares (requeridos por AyA con el fin de haber recibido el permiso). El personal de seguridad vigilara la construcción 24/7 y avisara al departamento local de bomberos.	Posible daño de los materiales
Robos	El sitio del proyecto será vigilado. Al inicio del desarrollo se va a instalar un portón para evitar la entrada de los vehículos sin permisos establecidos después de las horas de trabajo	0

Riesgos estimados

Trabajando con un arquitecto profesional local, empleando equipo profesional bien establecido, con su equipo de trabajo a largo plazo y con el apoyo de la municipalidad local y diversos organismos gubernamentales, no prevemos ningún factor de riesgo extraordinario. Nuestro equipo puede hacer frente a todas las posibles situaciones de desastres sin graves consecuencias en el calendario de desarrollo o presupuesto.

Plan financiero

Costos de infraestructura

ID	INFRAESTRUCTURA	UNIDAD	Cantidad	COSTO UNITARIO	TOTAL
1000	OBRAS PRELIMINARES				\$65,000.00
	Oficina administrativa				\$2,000.00
	Taller de mantenimiento				\$13,000.00
	Bodega para materiales				\$3,000.00
	Limpieza del proyecto				\$5,000.00
	Cerramiento perimetral				\$15,000.00
	Topografía y Curvas de nivel				\$20,000.00
	Estudio de Suelo				\$7,000.00
2000	OBRAS CONSTRUCTIVAS				\$2,557,838.53
2001	MOVIMIENTO DE TIERRA				\$86,507.50

	Corte de calles	m3	15,270.00	\$2.50	\$38,175.00
	Acarreo de material	m3	19,333.00	\$2.50	\$48,332.50
2002	PAVIMENTOS DE CALLES INTERNAS				\$601,335.62
	Conformación de subrasante calle	m2	6,937.00	\$1.98	\$13,725.22
	Colocación de sub-base 25cm 95%PM	m3	1,387.00	\$35.40	\$49,099.80
	Colocación de base calle	m3	1,387.00	\$41.84	\$58,032.08
	Colocación de base Mejoras 10cm calle	m3	694.00	\$72.00	\$49,968.00
	Pavimento asfalto 5cm calle	m2	6,937.00	\$25.75	\$178,627.75
	Conformación de subrasante parqueo	m2	5,000.00	\$1.98	\$9,892.77
	Colocación de sub-base 25cm 95%PM	m3	1,000.00	\$35.40	\$35,400.00
	Colocación de base parqueo	m3	1,000.00	\$41.84	\$41,840.00
	Colocación de base Mejoras 10cm parqueo	m3	500.00	\$72.00	\$36,000.00
	Pavimento 5cm parqueo	m2	5,000.00	\$25.75	\$128,750.00
2003	PAVIMENTO DE CALLES EXTERNAS				\$53,709.43
	Colocación de sub-base 25cm 95%PM	m3	339.00	\$35.40	\$12,001.59
	Colocación de base 12cm 95%PM	m3	163.00	\$41.84	\$6,819.89
	Pavimento asfalto en calles 5cm	m2	1,355.00	\$25.75	\$34,887.96
2004	OBRAS CIVILES EN CALLES INTERNAS				\$381,096.00
	Construcción de cordón y caño	ml	1,823.00	\$40.00	\$72,920.00
	Aceras de edificio - parqueos	m2	1,200.00	\$38.00	\$45,600.00
	Construcción de vado	ml	700.00	\$41.00	\$28,700.00
	Construcción de aceras	m2	4,292.00	\$35.00	\$150,220.00
	Construcción de bordillo	ml	2,558.00	\$32.00	\$81,856.00
	Construcción de rampas discapacitados	unid	20.00	\$90.00	\$1,800.00
2005	OBRAS CIVILES EN CALLES EXTERNAS				\$19,760.00
	Construcción de cordón y caño	ml	200.00	\$40.00	\$8,000.00
	Construcción de Aceras	m2	300.00	\$38.00	\$11,400.00
	Construcción de rampas discapacitados	unid	4.00	\$90.00	\$360.00
2006	SISTEMA PLUVIAL				\$548,955.97
	Tubería de concreto 150mm x 1,25cm C-14	ml	1,500.00	\$48.00	\$72,000.00
	Tubería de concreto 300mm x 1,25cm C-14	ml	130.00	\$88.51	\$11,505.95
	Tubería de concreto 400mm x 1,25cm C-14	ml	200.00	\$137.00	\$27,400.00
	Tubería de concreto 500mm x 1,25cm C-15	ml	300.00	\$152.00	\$45,600.00
	Tubería de concreto 600mm x 1,25cm C-16	ml	400.00	\$160.00	\$64,000.00
	Cajas de parqueo	unid	24.00	\$158.28	\$3,798.82
	Cajas de pluvial Ap. Edificio	unid	60.00	\$158.28	\$9,497.05
	Pozos pluviales diam. 1,2m	unid	18.00	\$2,703.49	\$48,662.91
	Tragantes	unid	26.00	\$2,542.57	\$66,106.89
	Cabezal de desfogue 500mm	unid	4.00	\$2,252.91	\$9,011.65
	Puente	unid	1.00	\$79,142.12	\$79,142.12
	Laguna de retención	gbl	1.00	\$40,230.58	\$40,230.58
2007	SISTEMA SANITARIO				\$320,228.55
	Tubería sanitaria PVC 200mm	ml	1,000.00	\$62.76	\$62,759.70
	Pozos de registro sanitarios diam. 1,6m	unid	22.00	\$2,333.37	\$51,334.22
	Cajas de registro	unid	22.00	\$316.57	\$6,964.51
	Cajas sifón	unid	24.00	\$290.19	\$6,964.51
	Previstas sanitarias 100mm	unid	24.00	\$297.71	\$7,144.95
	Planta de tratamiento	gbl	1.00	\$185,060.66	\$185,060.66
2008	SISTEMA POTABLE				\$152,495.45
	Tubería sanitaria PVC SDR17 100mm	ml	1,800.00	\$51.51	\$92,725.48

	Válvulas de compuertas 100mm	und	6.00	\$19.79	\$118.71
	Previstas potables polietileno 13mm	unid	144.00	\$185.00	\$26,640.00
	Hidrantes	unid	5.00	\$2,800.00	\$14,000.00
	Medidor de casa	und	144.00	\$42.20	\$6,076.80
	Macro medidor	gbl	1.00	\$12,934.46	\$12,934.46
2009	RED ELECTRICA				\$393,750.00
	Red Eléctrica, telefónica, cable	gbl	75.00	\$5,250.00	\$393,750.00

3000	OBRAS COMPLEMENTARIAS				\$402,403.08
3001	ENTRADA PRINCIPAL Y BASURERO				\$65,000.00
	Monto Global	gbl	1.00	\$65,000.00	\$65,000.00
3002	TAPIA PERIMETRAL				\$60,000.00
	Tapia tipo 2 Malla ciclón	ml	1,000.00	\$60.00	\$60,000.00
3003	CANCHA DE TENNIS				\$24,240.00
	Cancha de tenis 1	m2	505.00	\$48.00	\$24,240.00
3004	PAISAJISMO				\$110,663.08
	Enzacatado de aceras internas	m2	1,823.00	\$5.28	\$9,618.41
	Enzacatado de aceras externas	m2	198.00	\$5.28	\$1,044.68
	Enzacatado	m2	1.00	\$50,000.00	\$50,000.00
	Paisajismo	gbl	1.00	\$50,000.00	\$50,000.00
3005	SEÑALIZACION VIAL				\$7,500.00
	Monto Global	gbl	1.00	\$7,500.00	\$7,500.00
3006	SERVIDUMBRE				\$135,000.00
	Calle de Lastre	gbl	1.00	\$50,000.00	\$50,000.00
	Electrificación servidumbre	gbl	1.00	\$65,000.00	\$65,000.00
	Acceso servidumbre	gbl	1.00	\$20,000.00	\$20,000.00
	COSTO TOTAL				\$3,025,241.61

Costos de proyecto

TRIMESTRE	Año 1				Año2			
	1	2	3	4	5	6	7	8
TERRENO	100.0%							
	\$3,854,000							
COSTO DIRECTOS								
Infraestructura	10.0%			40.0%	40.0%			
	\$302,524			\$1,210,097	\$1,210,097			
Piscina & facilidades				70.0%	30.0%			
				\$210,000.00	\$90,000.00			
Edificios		15.0%			15.0%	15.0%	12.5%	12.5%
		\$2,457,000			\$2,457,000	\$2,457,000	\$2,047,500	\$2,047,500
Circulación						30.0%		30.0%
						\$22,680.00		\$22,680.00
COSTOS INDIRECTOS								
Honorarios Profesionales	20.0%	10.0%	10.0%	10.0%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
	\$415,398	\$207,699	\$207,699	\$207,699	\$155,774	\$155,774	\$155,774	\$155,774
SETENA (Ambiental)	20.0%		80.0%					
	\$50,000		\$200,000					
CFIA (Colegio de arquitectos)			100.0%					
			\$39,562					

INS			100.0%						
			\$197,808						
Municipalidad			100.0%						
			\$197,808						
Avance ventas	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000
Diseños / Web	\$17,500								
Publicidad y mercadeo	\$12,000	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000
Administración general	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000

TOTAL	\$4,675,423	\$2,694,699	\$872,881	\$1,657,797	\$3,948,872	\$2,671,455	\$2,239,274	\$2,261,955
-------	-------------	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

	Año 3			
TRIMESTRE	9	10	11	12

TERRENO					100.0%	\$3,854,000
COSTOS						\$19,780,841.61
Infraestructura			10.0%		100.0%	\$3,025,242
			\$302,524			
Piscina & facilidades					100.0%	\$300,000.00
Edificios	12.5%	12.5%	5.0%		100.0%	\$16,380,000
	\$2,047,500	\$2,047,500	\$819,000			
Circulación		30.0%		10.0%	100.0%	\$75,600.00
		\$22,680.00		\$7,560.00		
COSTOS INDIRECTOS						\$3,193,666.88
Honorarios Profesional	7.5%	4.5%	4.0%	4.0%	100.0%	\$2,076,988
	\$155,774	\$93,464	\$83,080	\$83,080		
SETENA (Ambiente)					100.0%	\$250,000
CFIA(Colegio Arquitectos)					100.0%	\$39,562
INS					100.0%	\$197,808
Municipalidad					100.0%	\$197,808
Avance -ventas	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000		\$144,000
Mercadeo/ Diseños / Web						\$17,500
Publicidad	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000		\$126,000
					total mercadeo	\$287,500
Administración general	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$12,000		\$144,000

TOTAL	\$2,239,274	\$2,199,645	\$1,240,604	\$126,640	Total Costos	\$26,828,508
-------	-------------	-------------	-------------	-----------	--------------	--------------

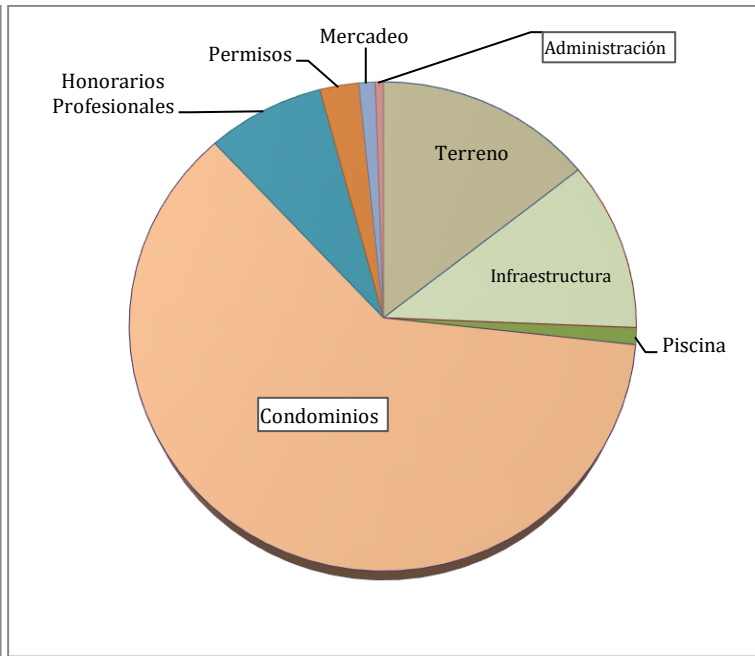
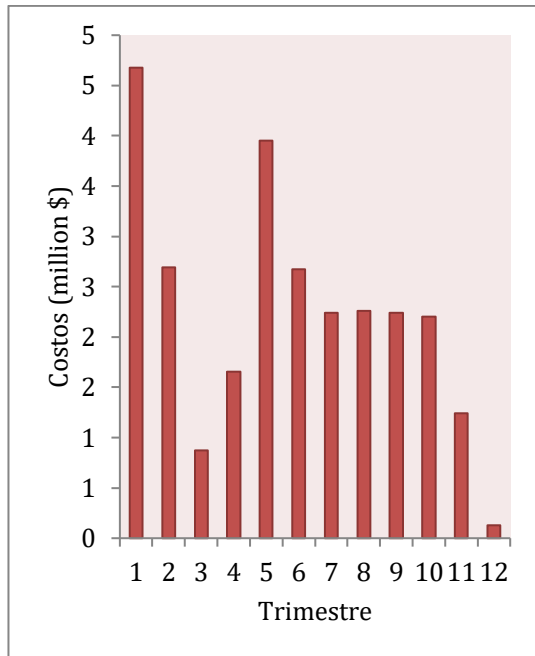


Tabla de Balance proyectado

COSTOS PROYECTADOS					\$26,828,508
COSTOS DIRECTOS					\$19,780,842
Infraestructura					\$3,025,242
Piscina & facilidades					\$300,000
	unidades	m2/ unidad	Costo /m2	costo/ unidad	
Unidades (2-dormitorios)	60	138	\$728	\$100,464	\$6,027,840
unidades (3-dormitorios)	90	158	\$728	\$115,024	\$10,352,160
total apartamentos	150				\$16,380,000
Circulación (edificios)	15			\$5,040	\$75,600
COSTOS					\$3,193,667
				porcentaje	
Honorarios Profesional					\$0 \$2,076,988
CFIA					\$0 \$39,562
INS					\$0 \$197,808
Municipalidad					\$0 \$197,808
SETENA					\$250,000
Mercadeo (3 años)					\$287,500
Administración (3años)					\$144,000
COSTOS TERRENO					\$3,854,000
VENTAS					\$36,450,000
	unidades	precio/unid			
Unidades (2-dormitorios)	60	\$225,000.00			\$13,500,000
unidades (3-dormitorios)	90	\$255,000.00			\$22,950,000
BALANCE					\$9,621,492
Comisión de ventas					5.0% -\$1,822,500 \$7,798,992

Reembolso de Avance Ventas	\$144,000
Reembolso SETENA	\$250,000

UTILIDAD BRUTA	\$8,192,992
-----------------------	--------------------

Para definir:

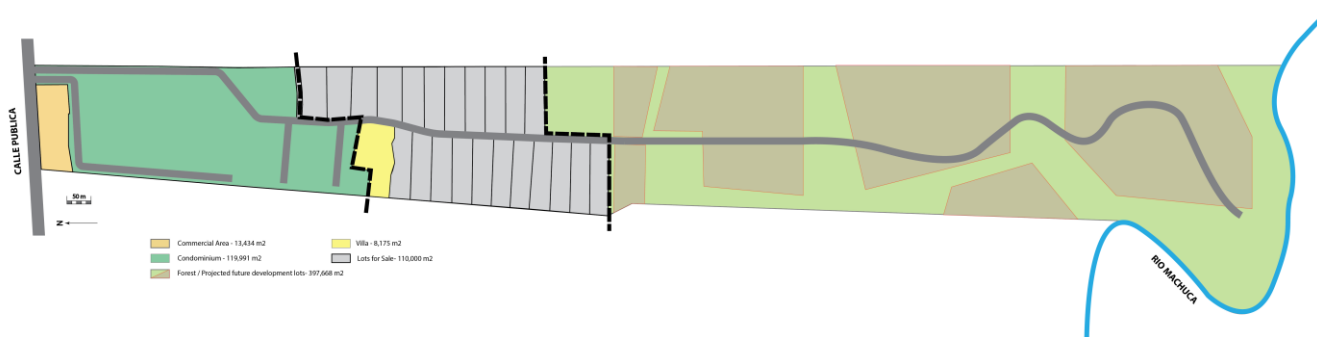
Fideicomiso, -apertura	
Fideicomiso-costo mensual	
Comisión bancaria	
Intereses	

LA UTILIDAD NETA

Activos disponibles como garantía para un préstamo

El colateral disponible es el total de la tierra y del proyecto en sí, aumentando de valor dentro del proceso de desarrollo.

- Condominio
- Lotes
- Villa
- Área comercial
- Terreno restante



Valor total de las ventas	\$36,450,000.00
---------------------------	------------------------

Precio / edificio	\$2,430,000.00
-------------------	----------------

TRIMESTRE	FASE DE INFRAESTRUCTURA				
	0	1	2	3	4

AREA CONDOMINIO					
Área (m2)	110,991				
Precio /m2		\$30	\$30	\$30	\$35
Valor de terreno		\$3,329,730	\$3,329,730	\$3,329,730	\$3,884,685
Obras agregados			\$821,423	\$3,516,122	\$4,389,003
					\$6,046,800
LOTES RESTANTES					
Área (m2)	110,000				
Precio /m2		\$30	\$30	\$30	\$30
Valor de terreno		\$3,300,000.00	\$3,300,000.00	\$3,300,000.00	\$3,300,000.00

AREA COMERCIAL						
Área (m2)	13,434					
Precio /m2		\$100	\$100	\$100	\$100	\$100
Precio /m2		\$1,343,400	\$1,343,400	\$1,343,400	\$1,343,400	\$1,343,400
VILLA con lago de peces						
Área (m2)	8,175					
Valor de Mercado		\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000
TERRENO RESTANTE						
Área (m2)	397,668					
Precio /m2		\$15	\$15	\$15	\$18	\$18
Precio /m2		\$5,965,020	\$5,965,020	\$5,965,020.	\$7,158,024	\$7,158,024
	TOTAL	\$14,298,150	\$15,119,573	\$17,814,272	\$20,435,112	\$22,092,909

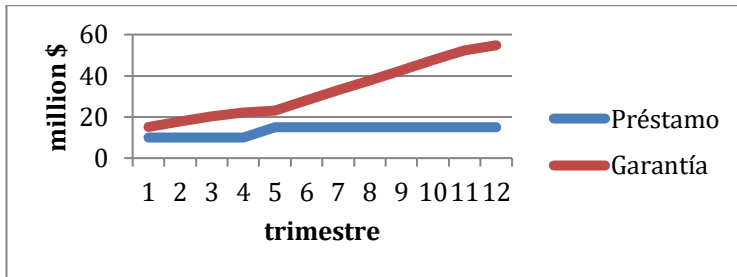
FASE DE CONSTRUCCIÓN							
AÑO 2				AÑO 3			
5	6	7	8	9	10	11	12

AREA CONDOMINIO								
Edificios Construidos	2	4	6	8	10	12	14	15
Valor de Mercado	\$4,860,000	\$9,720,000	\$14,580,000	\$19,440,000	\$24,300,000	\$29,160,000	\$34,020,000	\$36,450,000
LOTES RESTANTES								
Precio /m2	\$35	\$35	\$35	\$35	\$35	\$35	\$35	\$35
Valor de terreno	\$3,850,000	\$3,850,000	\$3,850,000	\$3,850,000	\$3,850,000	\$3,850,000	\$3,850,000	\$3,850,000
AREA COMERCIAL								
Precio /m2	\$165	\$165	\$165	\$165	\$165	\$165	\$165	\$165
Valor de terreno	\$2,216,610	\$2,216,610	\$2,216,610	\$2,216,610	\$2,216,610	\$2,216,610	\$2,216,610	\$2,216,610
VILLA con lago de peces								
Valor de Mercado	\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000	\$360,000
TERRENO RESTANTE								
Precio /m2	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30	\$30
Valor de terreno	\$11,930,040	\$11,930,040	\$11,930,040	\$11,930,040	\$11,930,040	\$11,930,040	\$11,930,040	\$11,930,040
	\$23,216,650	\$28,076,650	\$32,936,650	\$37,796,650	\$42,656,650	\$47,516,650	\$52,376,650	\$54,806,650

La fijación de precios de la tierra se basa en el extremo inferior de las tendencias actuales del mercado en la región, basado en barrios de clase media en el momento, especifica de la siguiente:

Lotes grandes (3000-5000 m ²)	Infraestructura bás.	\$ 30.00 – 35.00 /m ²
---	----------------------	----------------------------------

Lotes comerciales	Infraestructura bás.	\$ 100.00 – 200.00 /m ²
Terreno (10,000 m ² and up)	No Infraestructura	\$ 15.00 – 18.00 /m ²



Estructura del préstamo

Los parámetros que componen una estructura de crédito saludable para el desarrollo de Royal Palms of San Mateo se basan en estimaciones verificadas a fondo, y en la tasa de interés que se establezca. Tenemos plena confianza de que el producto se venderá en una cantidad de tiempo optimista e incluso pre-venta en una tasa importante debido al aumento de la actividad de desarrollo y la consiguiente demanda de bienes raíces en la región.

Fondos requeridos para mantener el flujo de caja del proyecto

Con respecto a la estructura de préstamo es crucial para mantener el flujo constante del desarrollo.

En la fase de la infraestructura (primer año) un tramo de préstamo de \$ 10 millones se prevé en cumplir con este requisito.

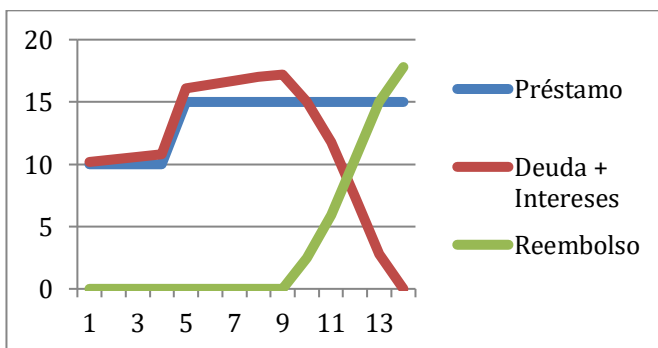
En la fase de construcción (año 2-3) se proyecta un tramo adicional de financiación por \$ 6,5 millones, previendo la venta de los 4 edificios de apartamentos (40) terminados en la segunda mitad del año en condición de entrega “llave en mano”.

A partir de este tiempo se proyecta que las construcciones se ejecutaran de la manera auto-sostenible y se prevé la generación de utilidad para reembolso del financiamiento a partir del segundo trimestre del 3er año, sobre la base de las estimaciones de ventas previamente establecidos.

Estimación del tiempo de duración de la financiación

La duración del préstamo se estima entre 3 y 4 años desde el inicio del desarrollo, dependiendo de las variables antes mencionadas y el tipo de interés que se establezcan.

Una composición típica del flujo de efectivo durante el período de préstamo basado en% de interés 8 y desarrollo de un proyecto basado en las estimaciones de seguros se presentaría de la siguiente manera:



Permisos

Uso de suelo emitido por la Municipalidad de San Mateo



Oficio No. DI-SM/286-13

La Municipalidad de San Mateo, a ser las diez con diez minutos del 27 de Setiembre de 2013, otorga lo siguiente:

CERTIFICACION DE USO DE SUELO

El señor Oscar Arguello D, Cédula de Identidad No.2-0469-0508 Presentó solicitud de uso de suelo para:

“Lotificación de Parcelas Agrícolas”

En la propiedad que se indica a continuación:

Folio Real	Plano de Catastro N°	Distrito
2-214890-000	A-0586317-1985	1° San Mateo

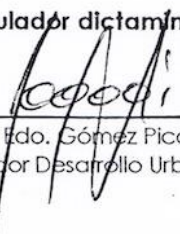
Dirección exacta: 550m al Oeste de la Iglesia de Higuito, Higuito de San Mateo.

Propietario Registral: **Bersus Sociedad Anónima**. Cédula Jurídica No. **3-101-057975**

De acuerdo a la inspección realizada al sitio y lo descrito en el plano catastrado, se clasifica como zona residencial, Agrícola y ganadera, por lo que lo solicitado es compatible con la zona, por lo tanto el uso solicitado resulta: **Permitido**.

Nota: No omito manifestar que para el efectivo ejercicio de la actividad, se deberá contar con los permisos y las valoraciones ambientales y sanitarias correspondientes, que garantice el cumplimiento de las regulaciones que rigen la materia, así como respetarse en todo los requisitos de retiro, alineamientos, y permisos de construcción correspondientes, **este certificado de uso de suelo no es un permiso** por lo que para el ejercicio de la actividad debe solicitarse tal licencia en el Departamento correspondiente.

Salvo que un posible plan regulador dictamine lo contrario este documento tiene vigencia de un año.


Ing. Jorge Ido. Gómez Picado
Coordinador Desarrollo Urbano y Catastro



Recibido:

Nombre: _____

Fecha: _____ Hora: _____

Permiso de construcción emitido por la Municipalidad of San Mateo



PERMISO DE CONSTRUCCIÓN No. PC – 107-2015

La Municipalidad de San Mateo concede permiso, a Bersus S.A, cédula Identidad No. 3-101-057975, para (Construir, Ampliar, Reparar, Movimiento de tierra.)

CLASE DE OBRA (Galerón, Bodega, Oficinas, Tapias, Local Comercial, Salón de Reunión, Vivienda, Parques, Urbanización, Condominio, Otro, Movimiento de tierra)
Siempre y cuando se ajuste a todas las leyes y reglamentos vigentes, las indicaciones y lineamientos que al respecto manifieste la Municipalidad, de lo contrario el mismo será anulado.

MATERIALES PREDOMINANTES:

Pisos (Lujado, Mosaico, Terrazo, Madera, Cerámica, Otro,)
Paredes (Block, Zócalo, Prefabricado, Madera, Fibrolit, Otro,)
Techo (Hierro Galvanizado, Teja, Otro,)

DATOS DE LA PROPIEDAD:

Propietario Registral: **Bersus S.A** Cédula (Identidad, Jurídica): 3-101-057975
Folio Real No. 2-214890-000 Plano Castrado No. A-0586317-1985
Dirección Exacta: 550m al Oeste de la Iglesia de Higuito, Higuito de San Mateo.
Distrito (1º San Mateo, 2º Desmonte, 3º Jesús María, 4º Labrador)

ALINEAMIENTO: Retiro mínimo de 2m para antejardín

En cumplimiento del art. 83 de la Ley de Construcciones, esta obra será supervisada por (el Ingeniero o Arquitecto): Arq. , A- quien será el profesional responsable de vigilar el desarrollo de la obra y el cumplimiento de la ley y reglamentos de construcción vigentes. Contrato CFIA No. OC-

En acato al artículo 252 del código de trabajo, se presenta la póliza de riesgos profesionales del Instituto Nacional de Seguros No. 8748187 Pago: 07/10/2014 Certificado CCSS: Consulta Morosidad

COSTO DEL PERMISO:

Área de construcción: 90m3	Número de Pisos: 1	
Costo Total estimado de la Obra:	¢ 2.000.000,00	Costo m²: ¢ 4.444,86
Impuesto de Construcción (1%):	¢ 20.000,00	
Multa (art. 90 Ley de Constr.):	¢ 20.000,00	

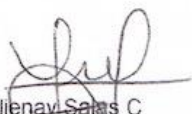
MONTO TOTAL A PAGAR: ¢ 40.000,00

Notas Importantes:

Es prohibido apilar materiales o tierra en la vía pública y mezclar a mano directamente sobre el pavimento. Este permiso debe permanecer en el sitio de la construcción y deberá presentarse cuando lo soliciten las autoridades encargadas de vigilar las obras. Este documento surte efecto al momento de su cancelación y caduca un año después de la fecha de otorgamiento.



Teléfonos: 2428-8367-Ext. 109


Arq. Ellenay Sotelo C
Coordinador Desarrollo Urbano y Catastro

SAN MATEO, 23 DE SETIEMBRE DE 2015

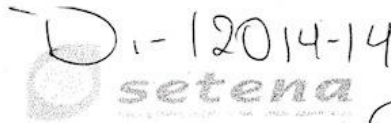
Email: munisanmateo.ing@hotmail.com

SELLO CANCELADO

No. de Recibo 69162



Registro de permiso de SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental)



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Datos Generales

Setena - Plataforma Servicios

6 ENE 2014 PM2:32

Información general de la actividad, obra o proyecto									
1	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD, OBRA O PROYECTO PARCELAS AGRÍCOLAS LAS CANDELILLAS			2	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO (PERSONA FÍSICA O JURÍDICA) RECREACIONES VISTA S.A. Y BERSUS S.A.			3	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 3-101-177500 Y 3-101-057975
4	DOMICILIO SOCIAL O DIRECCIÓN EXACTA CALLE AVENIDA Vecina de San Mateo de Alajuela				5	OTRAS SEÑAS Vecinos Atenas de Alajuela			
6	TELEFONO N° 8332-7732	7	FAX N° (para recibir notificaciones) 2428-3670	8	APARTADO Y CODIGO OF. POSTAL		9	CORREO ELECTRÓNICO (cuando cuente con uno)	

Sobre la localización administrativa y geográfica de la actividad, obra o proyecto

10	PROVINCIA		11	CANTÓN		12	DISTRITO		13	OTRAS SEÑAS (N° Plano / coordenadas/N° finca folio real)/Dirección exacta: A-588317-1983, Folio 309590 000 y 2148000, Coordenadas Lambert 211000-215000 475000-476000, hoja Cartográfica Barranca
	No.	Nombre		No.	Nombre		No.	Nombre		
	2	Alajuela		4	San Mateo		1	San Mateo		

Información y calidades del representante legal

14	APELLIDOS Y NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL Susana Victoria Waldron Sánchez			15	ESTADO CIVIL Soltera	16	PROFESIÓN / OFICIO Ingeniera Agrónoma	
17	DOMICILIO Vecina de San Mateo de Alajuela				18	DOCUMENTO Y NÚMERO DE IDENTIDAD 1-0565-0265		
19	TELEFONO N° 8332-7732	20	FAX N° (obligatorio) 2428-3670	21	APARTADO Y CODIGO OF. POSTAL		22	CORREO ELECTRÓNICO (cuando cuente con uno)

Información sobre la actividad, obra o proyecto

23	NÚMERO CIU 4520	24	Clasificación según IAP B1	25	Nombre del Consultor Ambiental responsable Catalina Vargas Quesada Correo electrónico: Cava008@gmail.com	26	Número de registro ante la SETENA CI- 049-2005 Número de teléfono 8819-7766	27	VIGENTE HASTA Por Resolución No.
28	RESUMEN DEL PROYECTO (Adjuntar la ficha de descripción del proyecto que se encuentra en la guía de llenado, del anexo 2)								

1.2. Declaración Jurada

Los aquí firmantes, declaramos bajo fe de juramento, que toda la información suministrada y que consta en este formulario es verídica, y actual y es brindada de acuerdo al conocimiento técnico disponible. Lo anterior bajo las penas que la Ley establece para el delito de perjuicio y falso testimonio y concientes de la siguiente Cláusula Responsabilidad Ambiental: "El consultor ambiental y el desarrollador que firman el Documento 0 - 1 serán los responsables directos de la información técnica científica aportada en el mismo. En virtud de ello, la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), como autoridad ambiental del Estado costarricense, fiscalizará que el documento que se presente haya cumplido con los lineamientos técnicos establecidos mediante la guía de llenado y si estos se cumplen aceptará la información presentada como cierta, verídica, a modo de declaración jurada. Sobre la base de los datos aportados la SETENA podría estar tomando decisiones referentes a la Viabilidad Ambiental de la actividad, obra o proyecto planteado, de modo que en el caso de que se aportara información falsa o errónea, los firmantes no solo serán responsables por esta falta, sino también las consecuencias de decisión que a partir de esos datos haya incurrido la SETENA".

Susana Victoria Waldron
Sánchez

Licda. Catalina Vargas Quesada
Consultor Ambiental responsable

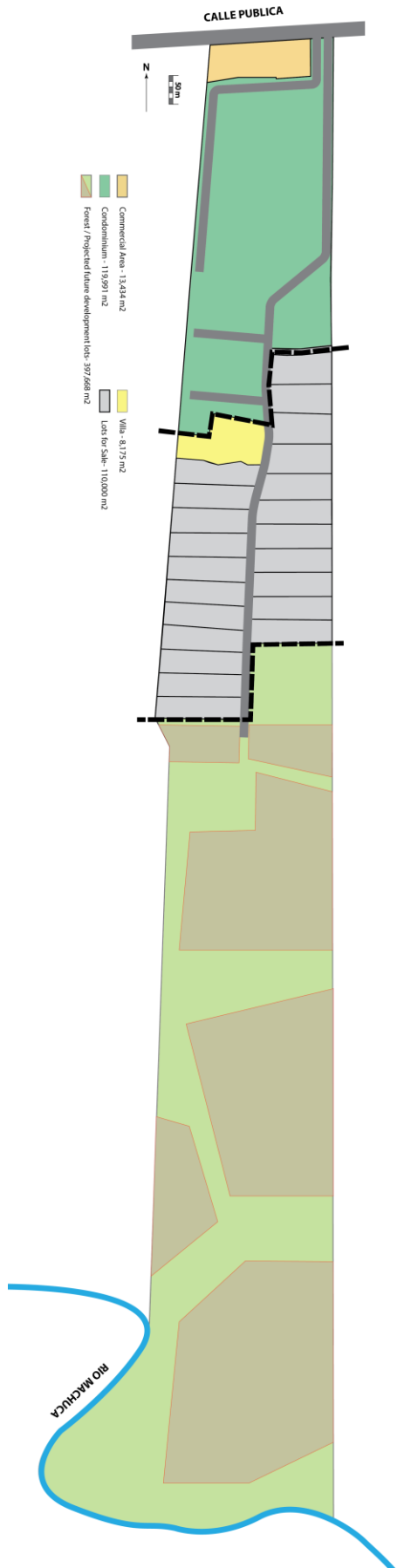


CI- 049-2005

N° De Consultor Ambiental

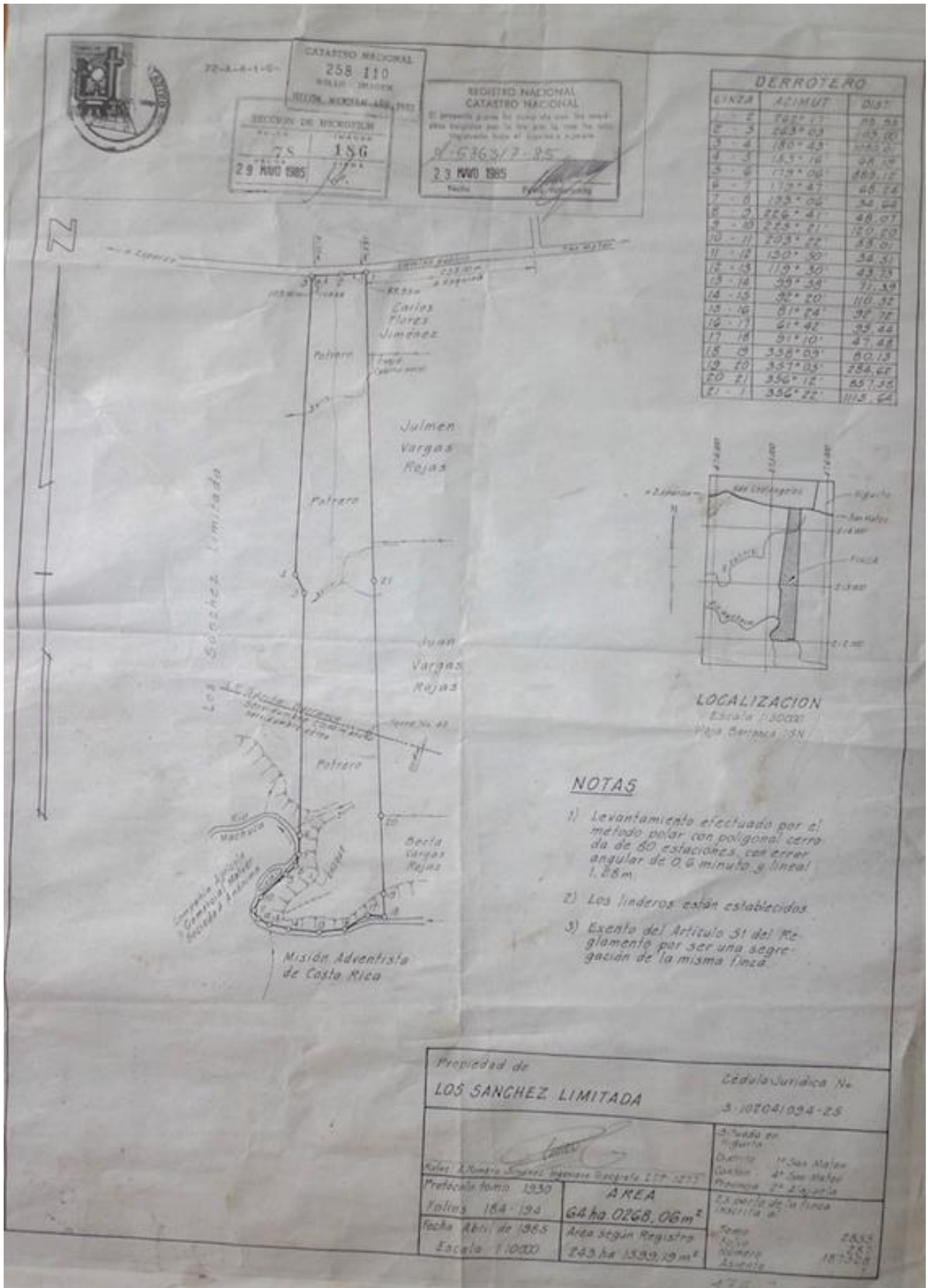
Mapas de la propiedad







Plano catastrado



3D prediseños arquitectónicos



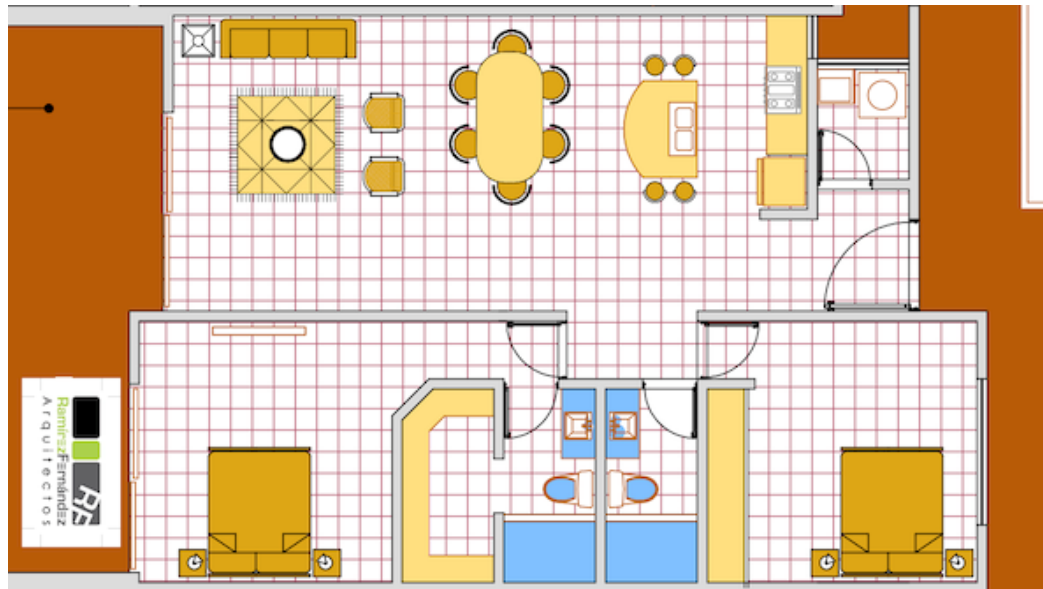


Corte de piso de los apartamentos

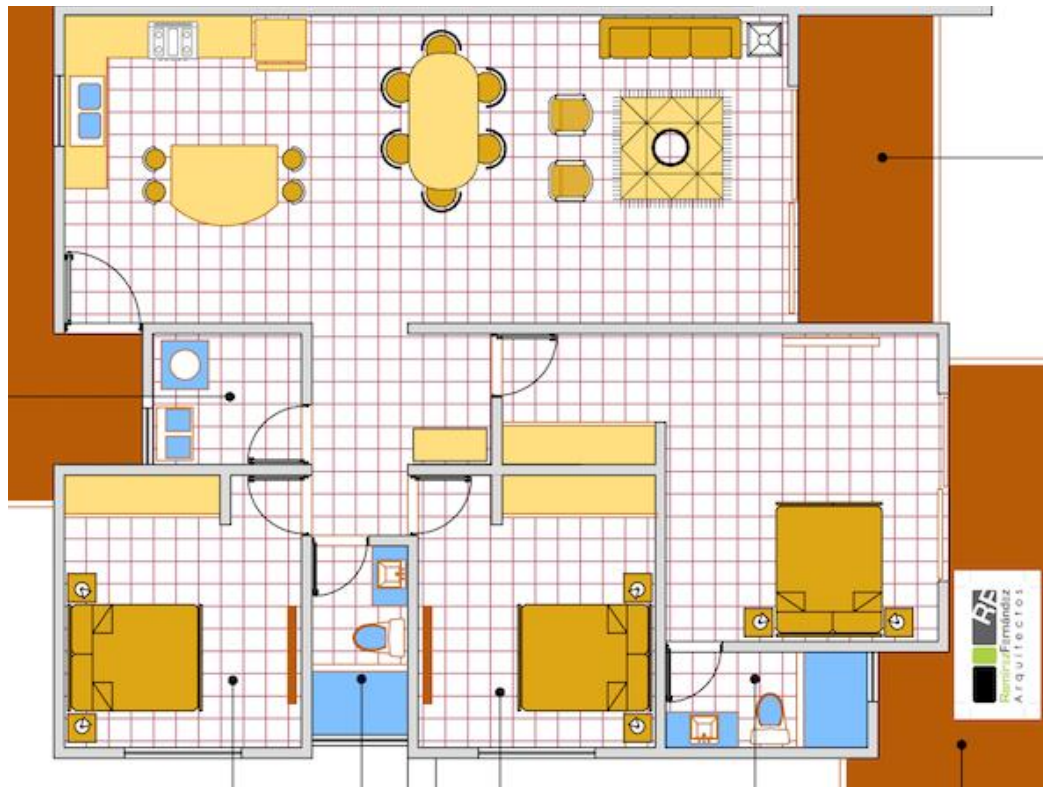


TYPICAL FLOOR PLAN

SCALA 1:100



2-dormitorios



3-dormitorios

Fotos de la propiedad - Área de Condominio



Terreno restante



Instalación de las tuberías de agua potable

