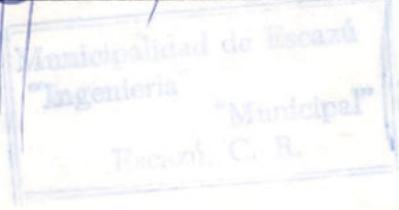


**MUNICIPALIDAD DE ESCAZU
INGENIERIA MUNICIPAL
PERMISO DE CONSTRUCCION
O MOVIMIENTO DE TIERRAS**



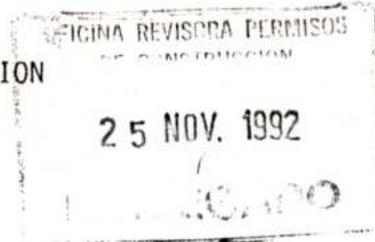
0000001

PROPIETARIO: DICAS VALORES SA.		PERMISO N- 92435
(PARA PERSONAS JURIDICAS) REPRESENTANTE: MARIO URPI RODRIGUEZ		CEDULA: 3-101-080771
CALIDADES DE LEY: MAYOR, CASADO CORREDOR DE BOLSA VECINO DE SJ		CEDULA: 1-451-670
PROPIEDAD SITUADA EN: San Rafael de Escazú		TELEFONO: 33-8122
INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PARTIDO SAN JOSE		DISTRITO: San Rafael
TOMO:	FOLIO:	Nº: Folio real 1-141083-000
PERMISO PARA: CONSTRUCCION DE UN CENTRO COMERCIAL		
AREA DE CONSTRUCCION M²: 1272	VALOR POR M²: ¢ 28,000.00	VALOR DE LA OBRA: ¢ 35'616,000.00
PLANOS CONSTRUCCION COMPLETOS APROBADOS OFICINA CENTRALIZADORA PERMISOS FECHA: 23-11-92 MONTO TIMBRE DE CONSTRUCCION CANCELADO: ¢40,617.00		
PLANO CATASTRADO FIRMADO Nº: S.J.: 30969-92	ALINEAMIENTO MODF.: CARRETERA: 4,47mts FLUVIAL:	
NOMBRE PROFESIONAL RESPONSABLE: Arq. Octavio Silva Odio	TELEFONO: 28-4885	
FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE:	Nº INSCRIPCION CFIA: A-1626	
FIRMA PROPIETARIO O REPRESENTANTE CEO: X		
REGISTRO CATASTRO MUNICIPAL Nº: 522-212-199-6320	IMPUESTOS MUNICIPALES AL DIA: FECHA: 27-11-92	FIRMA:
ESPACIO PARA USO DE LA MUNICIPALIDAD DE ESCAZU		
RECIBO INGENIERIA MUNICIPAL	FECHA RECIBO:	FECHA APROBACION:
MODIFICACION:	INSPECTOR MUNICIPAL:	FECHA:
ALINEAMIENTO MUNICIPAL: Según M.O.P.T. por calle nacional y quita del centro de	REVISION DE SITIO INSPECTOR MUNICIPAL:	MUNICIPALIDAD DE ESCAZU CAJA RECAUDADORA 14 DIC 1992 CAJERO Nº 1
RESTRICCIONES: Calle por calle municipal.	FIRMA:	
MONTO DERECHOS DE CONSTRUCCION: ¢406,170.00	FECHA CANCELACION DERECHOS: 14-12-92	
MONTO MULTAS POR INICIO ANTICIPADO:	Nº COMPROBANTE DE PAGO: 144537	
Este permiso tiene una validez, para inicio de la obra (salvo restricción específica) de seis meses apartir de la fecha de otorgado. Cualquier cambio menor en la obra deberá ser anotado y firmado en la copia de los planos depositados en Ingeniería Municipal, personalmente por el profesional responsable de la obra. Cambios mayores requerirán la presentación de planos complementarios.		
FIRMA EJECUTIVO MUNICIPAL:	FIRMA INGENIERO MUNICIPAL:	



20 11 2
San José, ~~14-10-26~~ de 199 26
Plano No. _____

Señores:
OFICINA RECEPTORA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION
Propietario y Promotor del proyecto
PRESENTE



Estimados señores:

De conformidad con las potestades otorgadas a la Dirección de Urbanismo para ejercer control y vigilancia en el debido cumplimiento de las normas de interés local, regional y nacional comprendidas en la "LEY DE PLANIFICACION URBANA" No. 4240 del 15 de noviembre de 1968 y en los reglamentos conexos, nos permitimos certificar que la solicitud del permiso de construcción bajo los siguientes datos:

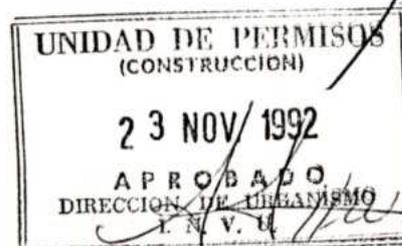
CENTRO COMERCIAL
PROYECTO: DICAS VALORES
PROPIETARIO: 03 SAN RAFAEL
DISTRITO: 02 ° ESCAZU
CANTON: 01 ° SAN JOSE
PROVINCIA: °

QUEDA AUTORIZADA al ajustarse la documentación y los planos constructivos aportados a los requisitos mínimos de ley exigidos a la fecha.

En caso de que la ejecución de las obras del proyecto no se ajuste a lo autorizado en planos constructivos o se detectare que la documentación presentada en su oportunidad fue incorrecta u omisa, se procederá de acuerdo a lo establecido en la LEY No. 4240 (Artículos 7, 10, 24, 28, 37, 57, 58); Ley de Construcciones No. 833 del 04 de noviembre de 1949 (Artículos 18, 24, 74, 81, 89) y a lo señalado en el Reglamento de Construcciones (Artículos II.4, II.5, II.10).

Atentamente,

C.C: Municipalidad de _____
Archivo (7/92)



VISADO DE PLANOS DE CONSTRUCCION
P/DIRECCION DE URBANISMO

NOTA: Nula sin firma y sellos autorizados

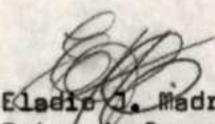
Escazú, 2 de diciembre de 1992.

Señores
Concejo Municipal de
Escazú
Presente

Estimados señores

Paso a ustedes los documentos para la solicitud de permiso de construcción a nombre de DICAS VALORES S.A., para un centro comercial ubicado en San Rafael por un costo de \$40,617,700.00, adjunto un juego de los plano-s aprobados por el INVU.

Atentamente



Eladio A. Madrigal H.
Dpto. de Ingeniería
Municipalidad Escazú

C.arch.

R/Manoel H. J.
21/12/92.
10:20

COMISION REVISORA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION

0000006

OFICINA RECEPTORA

SOLICITUD PERMISO DE EDIFICACION

FECHA 24 agosto 1992

No. _____

ANTEPROYECTO
 PROYECTO



① NOMBRE DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL:
 DICAS VALORES SA.

PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRE NOMBRE CEDULA (IDENTIDAD O JURIDICA)
 Calles 16 y 18 Avenida 3 San José 3-101-080771
 DIRECCION No. TELEFONO APARTADO
 33-3733 2007-1000

② NOMBRE DEL ING. O ARQ. RESPONSABLE DE LA OBRA:
 Silva Odio Octavio 1-308-512
 PRIMER APELLIDO SEGUNDO APELLIDO NOMBRE No. DE CEDULA
 200 metros sur de Periféricos, San Rafael, Escazú 28-4885 A-1626
 DIRECCION No. TELEFONO No. DE REGISTRO

③ UBICACION DE LA FINCA:
 3 San Rafael 2 Escazú San José
 DISTRITO CANTON PROVINCIA UBICACION
 Tena
 BARRIO CALLE AVENIDA OTRAS SEÑAS

④ INSCRIPCION DE LA FINCA:
 1-141083-000 SJ-30960-92
 TOMO FOLIO NUMERO ASIENTO FOLIO REAL No. PLANO CATASTRO

⑤ CARACTERISTICAS DE LA FINCA:
 42 m. 43,61 m. 2117,28 m.²
 FRENTE FONDO AREA

⑥ PERMISO PARA
 CONSTRUIR 1 AMPLIAR 2 REPARAR 3
 REMODELAR 4 OTROS

⑦ CLASE Y NUMERO DE OBRAS:
 No. EDIFICIOS RESIDENCIALES (INCLUYE APARTAMENTOS) CUANTOS 1
 No. EDIFICIOS NO RESIDENCIALES CUANTOS 2
 No. DE OTROS TIPOS DE CONSTRUCCION CUANTOS 3

⑧ DESTINO DE LA OBRA:
 VIVIENDA UNIFAMILIAR 01 COMERCIO 02
 VIVIENDA MULTIFAMILIAR 03 BODEGA 04
 INDUSTRIA 05 HOTELES (SIMILARES) 06
 OFICINAS 07 ESTACIONAMIENTO (EDIFICIOS-LOTES) 08
 SITIOS DE REUNION PUBLICA 09 SERV. EDUCACIONALES 10
 EXPENDIOS DE ALIMENTOS 11 INSTAL. DEPORTIVAS BAÑOS PUBLICOS 12
 ESTABLEC. HOSPITALARIOS 13 AERODROMOS Y AEROPUERTOS 14
 FERIAS CON APARATOS MECANICOS 15 ESTACIONES DE SERVICIO 16
 TAPIAS Y MUROS DE RETENCION 17
 OTROS 17 ESPECIFIQUE

⑨ DESCRIPCION DE LA OBRA:
 1272 m.² 60 % 2 1 1 7 28
 AREA DE COBERTURA AREA LOTE

⑩ 1272 m.² 60 % 8.65 m. 0 0 1
 AREA DE PISO PORCENTAJE ALT. DE LA EDIFICACION No. PISOS

⑪ RETIROS:
 4,90 m. 3,50 m.
 FRONTAL POSTERIOR LAT. DERECHO LAT. IZQUIERDO

⑫ SERVIDUMBRES:
 ESPECIFIQUE

⑬ CLOACA EN TANQUE
 FUNCIONAMIENTO 1 SEPTICO 2 LETRINA 3
 CAÑERIA 1 POZO 2 NACIENTE 3

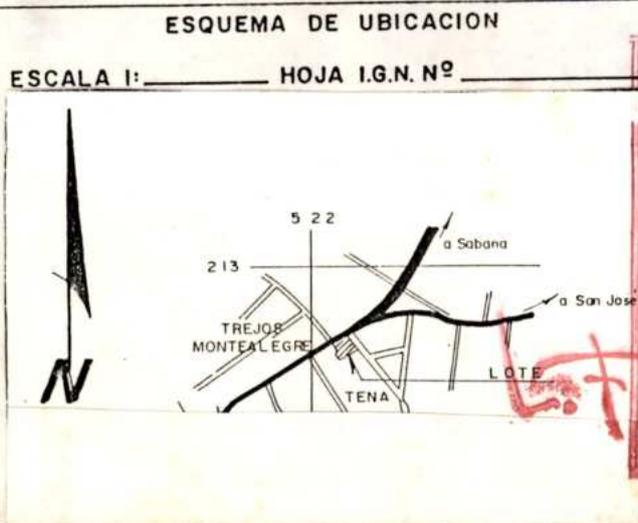
⑭ DISPONIBILIDAD DE:
 SI 1 NO 2 SI 1 NO 2 SI 1 NO 2
 DRENAJE PLUVIAL ELECTRICIDAD TELEFONO

⑮ 554.32 m.² 22
 ESTACIONAMIENTO No. DE ESPACIOS REQUERIDOS

⑯ MATERIAL DE LA SUPERFICIE DE LA VIA PUBLICA A QUE ENFRENTA EL LOTE
 asfalto

⑰ VALOR DE LA OBRA:
 \$ 35'616,000 3 5 6 1 6 0 0 0 -

⑱ MATERIALES PREDOMINANTES (ESPECIFIQUE MATERIAL):
 PISOS TERRAZO
 PAREDES block
 TECHOS zinc



FIRMA PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
 FIRMA ING. O ARQ. RESPONSABLE DE LA OBRA
 SELLOS
 25 NOV. 1992
 Fecha:

GOBIERNO
DE COSTA RICA

PAPEL DE OFICIO

Nº 752502 H

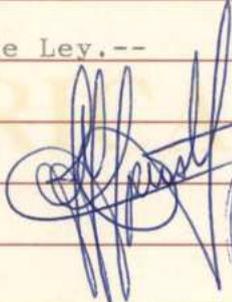
JOSE MANUEL ARIAS GONZALEZ

NOTARIO CON OFICINA EN SAN JOSE

CERTIFICO: Que al folio ciento veinticuatro del tomo cuatrocientos sesenta y cuatro de la Sección Mercantil del Registro Público, se encuentra el asiento número ciento doce , en el cual consta que el señor MARIO ALEXIS URPI RODRIGUEZ, mayor, casado tres veces, Corredor de Bolsa , cédula de identidad uno-cuatrocientos cincuenta y uno-seiscientos setenta y vecino de San José es PRESIDENTE , con Facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, conforme al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil de la sociedad denominada " DICAS VALORES S.A. " , sociedad con Cédula de Persona Jurídica número tres-ciento uno- cero ochenta mil setecientos setenta y uno.- Dicho asiento no se encuentra cancelado ni modificado por ningún otro asiento u anotación posterior.----

ES CONFORME: Extiendo la presente Certificación de conformidad con el artículo ochenta y dos Bis de la ley de Notariado vigente en relación a solicitud del interesado en la ciudad de San José, a las once horas del día veintiuno de Marzo de mil novecientos noventa y uno.- Se agregan y cancelan las especies Fiscales de Ley.--






RECIBO DE PAGO No. 0864134

No. CEDULA		P.F.	C.I.	PER. PAGO	T.P.	TES.
3 101-086771-35		23	04	0992	010	000
CONTRIBUYENTE						
DICAS VALORES S A						
IMPUESTO			MONTO			
TERRITORIAL			18,656.25			
FECHA VENCIMIENTO			LEY 6746			
30-09-92			2,212.50			
			SUB-TOTAL			
			RECARGO (ART. 94)			
			0.00			
			MORA (ART. 96)			
			0.00			
			INTERESES (ART. 57)			
			0.00			
			20,868.75			
CONTRIB.			TOTAL POR PAGAR			
			20,868.75			

FORMULARIOS STANDARD TEL. 36-44-70

Bco. Crédito Agrícola de Cartago
SUCURSAL SAN JOSE

SE 300 SET 1992

NULL SIN EL SELLO DE LA CAJA
IMPLEN. *Prudencia M. ...*
"EL PAGO CON CHEQUE SERA VALIDO S.
HASTA QUE SE HAGA PERFECTO
CONTRARIO SE COBRARAN LOS
LOS RECARGOS HASTA EL MOMENTO
DE SU CANCELACION."



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS (CFIA)

CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA CONSULTORIA

FECHA **24 de agosto de 1992**

CONTRATO N°

90963

DICAS VALORES S.A.

3-101-080771

Entre nosotros

SILVA & ROJAS Y ASOCIADOS S.A. Propietario **3-101-11883824**

CS-145

N° Cédula

N° Registro

suscribimos el presente

Contrato de consultoría que se regirá por las siguientes cláusulas:

- 1.- Ambas partes declaran que tienen capacidad jurídica para suscribir el presente contrato, que conocen y acogen en todos sus extremos las condiciones establecidas en el Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura, y el Arancel para Edificaciones respectivo que registra como documento base esta relación contractual.
- 2.- El propietario contrata con el consultor, los servicios de consultoría indicados en la tabla que se presenta a continuación para la ejecución de un proyecto de **CENTRO COMERCIAL**

ubicado en el distrito **3 San Rafael** del cantón **2 Escazú** de la provincia **San José**
Frente al vivero Exótica, sobre carretera Nacional Dirección exacta

El valor estimado de las obras es de **35'616,000.00** (**treinta y cinco millones seiscientos dieciséis mil**)

colones) para los fines de la estimación preliminar de los honorarios profesionales.

P R O Y E C T O S	FASE	SERVICIOS	TARIFA MINIMA VIGENTE	TARIFA CONTRATADA	
	(1) PLANOS Y DOCUMENTOS		Estudios preliminares	(a) 0.5%	0.5
			Anteproyecto	1.00 ó 1.5%	1.0
			Planos de construcción y especificaciones técnicas	3.00% (Interés Social) 4.00% (Otros)	4.0
			Presupuesto	0.5% (Global) 1.0% (Detallado)	1.0
			Licitación y adjudicación	0.5%	
	(2) CONTROL Y EJECUCION		Supervisión		
			Inspección	3.00%	
			Dirección Técnica	3.00% (Interés Social) 5.00% (Otros)	5.0
			Administración	12.0%	
TOTAL CONTRATADO				11.5 %	
Tarifa aplicable		<input type="checkbox"/> Repetitiva	<input type="checkbox"/> Prototipo		

O T R O S	SERVICIOS	TARIFA MINIMA VIGENTE	TARIFA CONTRATADA
	Estudios básicos	(b)	
	Fiscalización de inversiones	1.5%	
	Otros servicios	(c)	
TOTAL CONTRATADO			%
Tarifa aplicable		<input type="checkbox"/> Reintegro de costo más porcentaje	<input type="checkbox"/> Precio global o suma alzada

NOTAS:

- a-) Se calculará bajo la modalidad de precio global o suma alzada, pero no será inferior al 0.5% del valor estimado de las obras.
- b-) Se calculará con base en el sistema de reintegro de costos, más una suma fija o porcentaje de esos costos.
- c-) Se calculará por cualquiera de los sistemas: precio global o suma alzada, o bien mediante el reintegro de costos más porcentaje o suma fija.

3.- El monto de los honorarios provisionales, según los porcentajes y el valor estimado del proyecto pactados en la cláusula anterior, es de **€ 4'095,840** (**cuatro millones noventa y cinco mil ochocientos cuarente netos**) colones).

Los honorarios definitivos se determinarán según lo establecen el Reglamento y el Arancel mencionados en la cláusula primera de este contrato.

4.- La forma de pago de los servicios de consultoría será el siguiente:

- a- Adelanto contra firma de contrato: **€ 178,080**
- b- Pagos parciales según etapa:

€ 356,160.00 a la entrega del anteproyecto

€ 1'780,800 a la entrega de planos de construcción y especificaciones

€ 1'780,800 de acuerdo al avance de la obra

5.- Los plazos para entrega y aprobación de los informes, estudios, planos, en sus distintas etapas serán los siguientes:

Plazo de entrega por parte del consultor

Plazo de aprobación del cliente

6.- También serán aplicables dentro de los términos de esta contratación las siguientes disposiciones especiales, según lo establecen el Reglamento y el Arancel mencionados en la cláusula primera:

- a-) En caso de que el proyecto se contrate por etapas, las partes contratantes declaran que se ha cumplido lo establecido en el artículo 39 del Reglamento, bajo pena de las sanciones que se establecen al respecto, en caso de que los requisitos establecidos no se haya cumplido.
- b-) Los alcances de los servicios contratados, en caso de ser aplicables, son los establecidos en el Reglamento y el Arancel. En caso de ser necesario podrán ampliarse como adendum al presente contrato.
- c-) En el caso de que durante la etapa constructiva la obra sea realizada por una empresa inscrita en el CFIA, se podrán variar los honorarios profesionales, cambiando la dirección técnica por la inspección; y el profesional responsable de la empresa constructora asumirá para todos los fines legales, la dirección de obra y la responsabilidad civil de la misma en cuanto a esta etapa. Estos cambios deberán ser incluidos en la fórmula especial diseñada por el CFIA, para tener validez y la misma constituirá un adendum al presente contrato.

7.- Quedan autorizadas ambas partes para Protocolizar ante Notario el presente contrato, y así consignarle fecha cierta notarial, si es de su interés, sin que sea necesario la presencia de la otra parte.

8.- En cumplimiento del artículo 53 de la Ley Orgánica y del artículo 64 del Reglamento Interior del CFIA, firmamos en la ciudad de **San José**

a los **24** días del mes de **agosto** de 19 **92**

Propietario **Juli Dupol** Céd. **8-024-308**

Consultor o Empresa **[Firma]**

Firma del Profesional Responsable

A-1626

N° Carné

3-101-11883824

Céd.

CS 1454

N° Registro