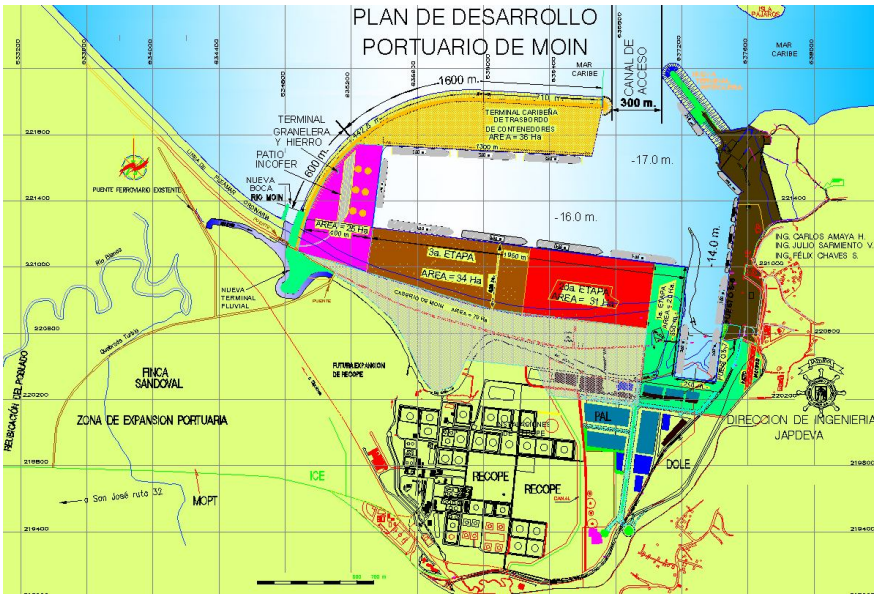
PARQUE MULTIMODAL BULAFOLO
Resumen Ejecutivo y Propuesta de Valor

ANTECEDENTES

Las características **del desarrollo en marcha** de la Ciudad Portuaria de Limón, la escaza infraestructura afín a la magnitud de los proyectos de AMEGA y APM Terminals, sumado a la necesidad de contribuir al desarrollo socio económico de su población, fueron los principales factores que motivaron a la Empresa ISIVEN a iniciar este Parque Multimodal y Zona Franca Búfalo, que albergará un concepto más amplio de desarrollo, al incluir en el mismo, una serie de servicios públicos urbanos y facilidades comunales, instalaciones y comercios, que le dan una **fisonomía más de centro de una pequeña ciudad**, que de simple desarrollo Industrial.

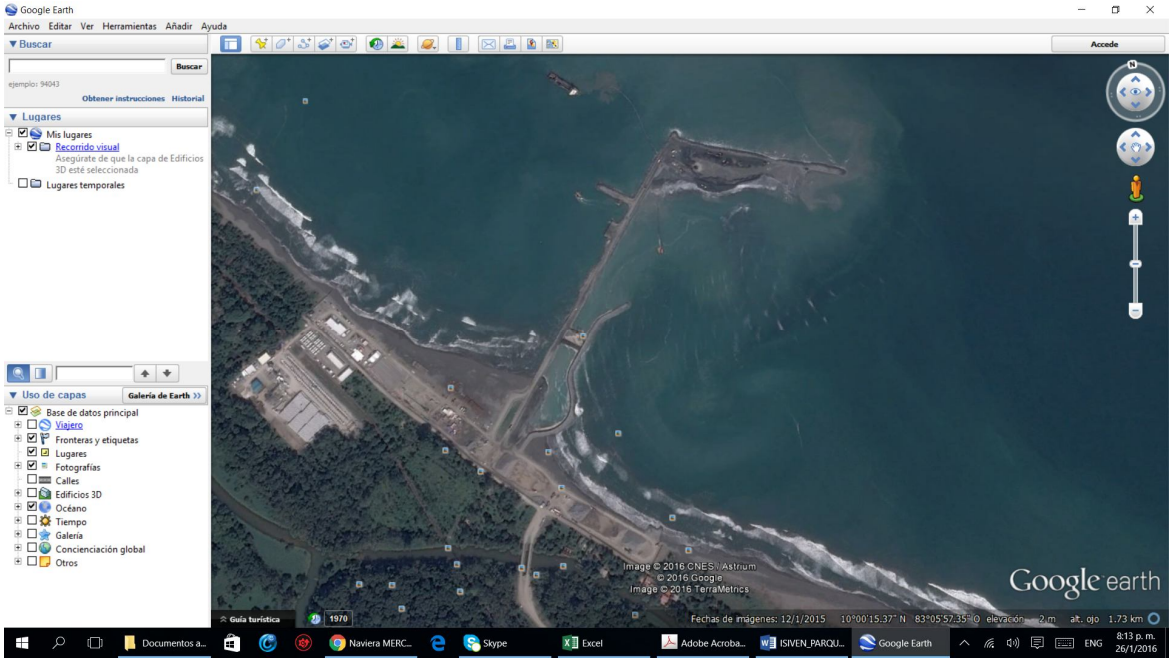
A continuación esquema de la Planta General de Puerto Logístico de APM TERMINALES, operadora portuaria de la Naviera MAERSK, concesionario de puerto, donde se aprecia las instalaciones de la REFINIERIA COSTARRICENSE DE PETROLEO (RECOPE).



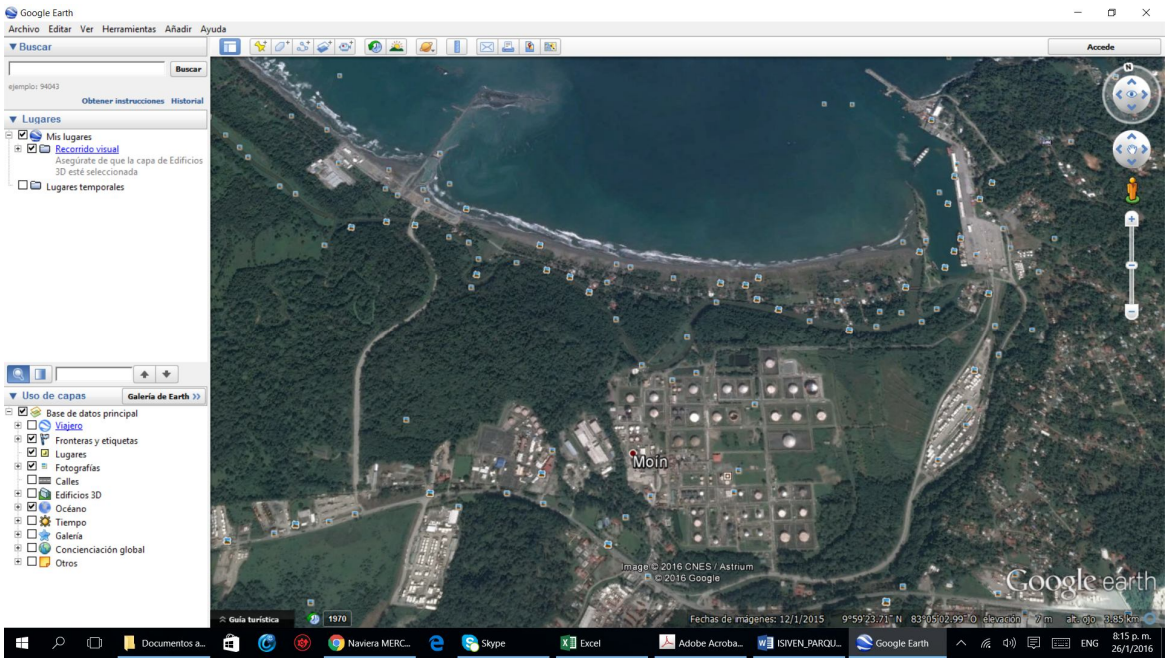


Lifting Global Trade.
APM TERMINALS

A continuación Imagen del avance de la Construcción de los rompe olas e Isla artificial del Puerto Logístico



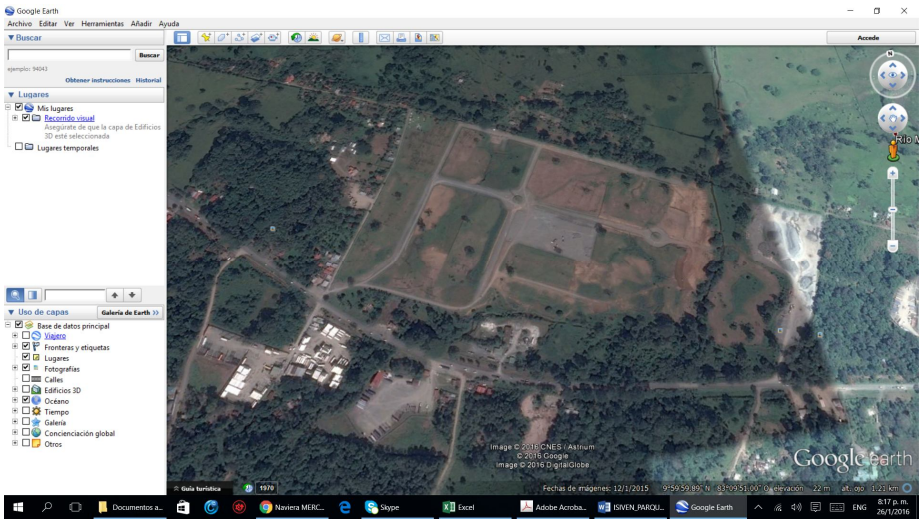
Vista donde se aprecia la Refinería de **RECOPE**



UBICACIÓN DEL PROYECTO

El Desarrollo de Parque Multimodal y Zona Franca Búfalo, está localizado en la Comunidad de Búfalo, Distrito 1, Cantón 1, Provincia 7, Limón, Costa Rica, en una propiedad de 49 ha.8932.52 m2., la que se encuentra conectada directamente por la Ruta 32 a la Ciudad Central de Limón (14 kms), a sólo 10 minutos de los principales Muelles de Costa Rica (Puerto de Moín , APM Terminals y Muelle Turístico en Limón Centro).

Vista área de las obras adelantadas del Movimiento de tierra:



QUE ESPERAMOS OFRECER?

A través del desarrollo de sus casi 50 hectáreas, el Parque Multimodal y Zona Franca Búfalo, brindara flexibilidad a las empresas que se radiquen en el Complejo, para construir su edificio o nave industrial de acuerdo a sus necesidades presentes y futuras. Pero además con un conjunto de facilidades de un centro urbano.

URBANISMO

El Urbanismo del Parque Multimodal estará diseñado de forma tal que las empresas o industrias se agrupen conforme a su fin comercial. En virtud que se prevé albergar industrias, bodegas, centro de negocios y posiblemente un área de condominios para cubrir el déficit habitacional de unidades de vivienda de nivel medio (similar estrato 4 y 5). La división básica contara con la siguiente zonificación:

<u>Centro de Negocios</u>
Fuera de la Zona Franca:
Edificio Comercial y Oficinas.
Hotel
Aparto Hotel.
Centro administrativo y servicios comunes.
Condominio residencial.

Parque de Zona Franca.

Parcelamiento para Industrias en zona franca con lotes a partir de 2.500 m2 para albergar empresas dedicadas a la transformación, manufactura, ensamble de productos, servicios logísticos, almacenes logísticos, cuartos fríos, entre otros.



Naves Industriales construidas "a la medida" con tipologías arquitectónicas similares, con un plazo de entrega de 6 a 12 meses dependiendo del tamaño y complejidad.
Ofi-bodegas en zona franca adosadas en módulos de 750 m2 con 25 metros de luz libre.

FACILIDADES

El parque industrial se desarrollará de conformidad con los requisitos de infraestructura exigidos por la ley No. 7210, las leyes de protección del medio ambiente y las normas de la municipalidad, contando con las siguientes facilidades y servicios:

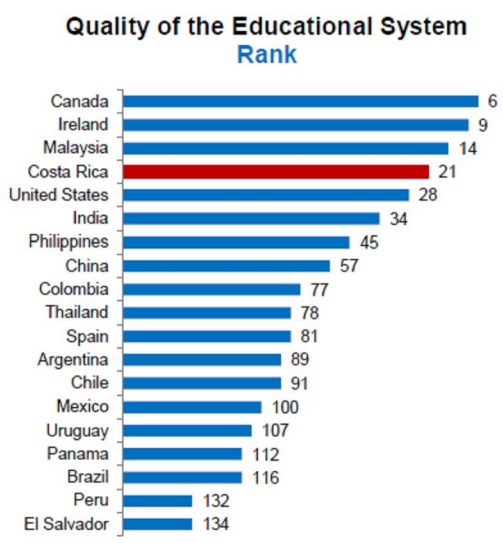
- Muro perimetral.
- Puesto de control de acceso.
- Vía principal con alumbrado.
- Vialidad secundaria con alumbrado.
- Puesto de control a zona franca.
- Patios de maniobra.
- Aéreas de aparcamiento de vehículos.
- Aéreas verdes con paisajismo.
- Sistema de drenaje de aguas de lluvia.
- Sistema de recolección y tratamiento de aguas servidas.
- Red de agua para servicio industrial y combate de incendio.
- Red de agua potable.
- Red telefónica y fibra óptica.
- Circuito interno de cámaras de seguridad.
- Subestación Eléctrica y red de acometidas eléctricas.

PROPUESTA DE VALOR DE COSTA RICA

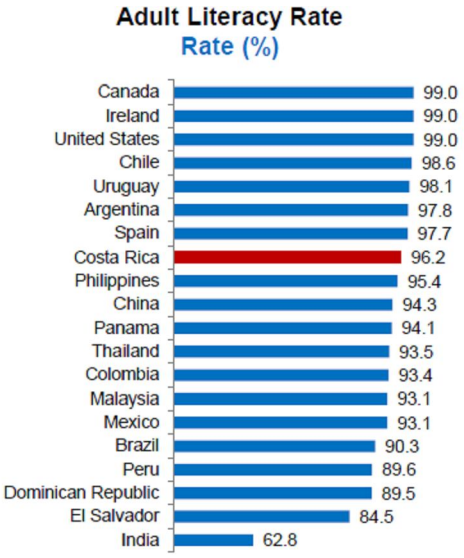
Trayectoria Comprobada: En la última década Costa Rica ha visto un crecimiento sostenido de su inversión extranjera directa. Empresas **como Intel, Baxter, Boston Scientific, Hospira**, y cientos más reconocidas a nivel mundial, apostaron por Costa Rica y siguen creciendo en sus exportaciones. Costa Rica exporta 4,315 productos diferentes **a 145 países del mundo**.

Sectores de Inversión: Manufactura, Servicios, Ciencias de la Vida, Logística y muchos más, cuyo dinamismo se evidencia con el crecimiento en la cantidad de compañías.

Recurso Humano Altamente Capacitado:

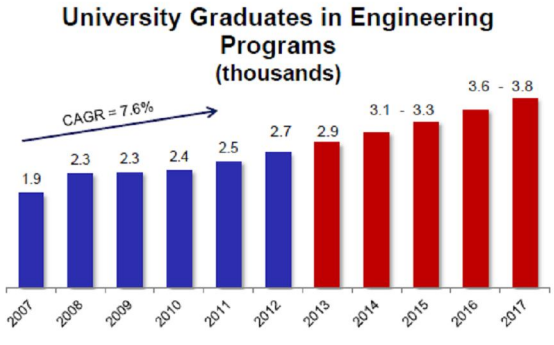


Source: World Economic Forum.
The Global Competitiveness Report 2012 - 2013



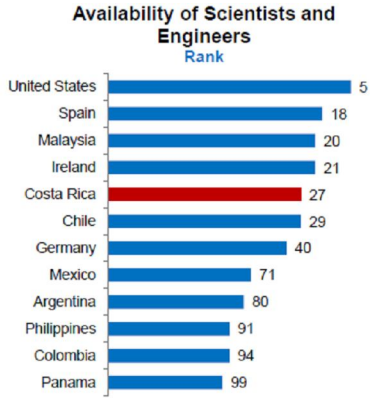
Source: United Nations.
Human Development Report 2013

Con crecimiento sostenido de Profesionales Graduados en Programas de Ingeniería



The number has been growing since 2007 at a rate of 7.6%

Source: CINDE based on data from CONARE & Universities Registry Departments
Note: 2012-2017 Forecast

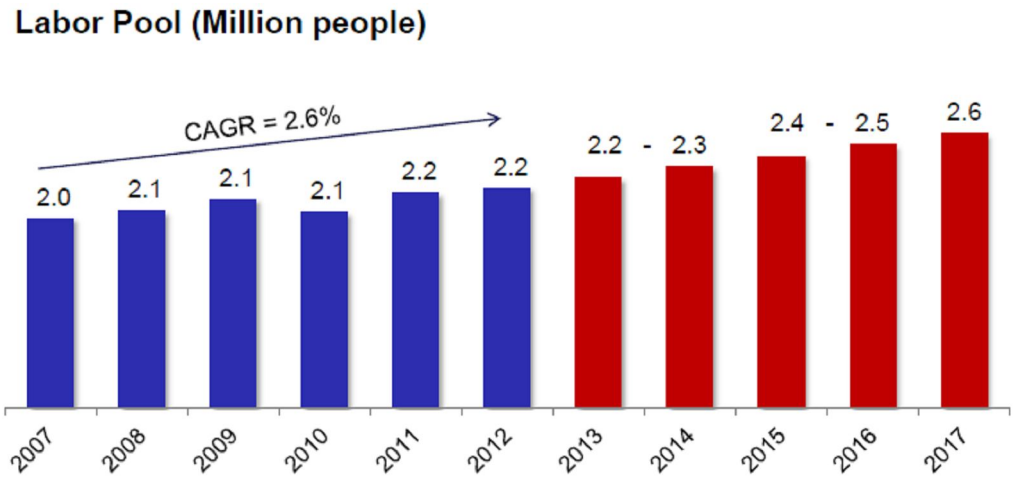


Scientists and engineers in the country are:
1 = nonexistent or rare
7= widely available

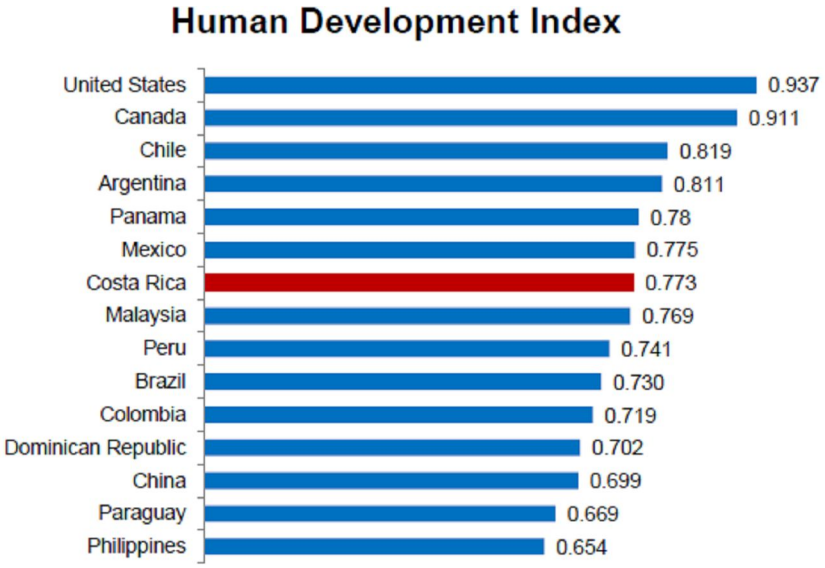
Source: World Economic Forum.
The Global Competitiveness Report 2012 - 2013

•Población a Julio de 2012:
– 4.7 millones
– Crecimiento anual de la población: 1.1%
– 36% de la población tiene entre 15 y 35 años de edad
– PIB per cápita PPP, 2012: $12,559
• Fuerza laboral 2012: 2.18 millones
– Mujeres en la fuerza laboral (% del total de la fuerza laboral): 38.8%
– Desempleo del 2012b/: 7.8%
– Subempleo del 2012b/: 13.8%
•Seguro Social y Sistema Educativo Universales, pilares de la estabilidad nacional:
• Salud: 10.9% del PIB
• Educación: 8.0% del PIB

Se espera que la fuerza laboral alcance 2.6 millones de personas en el 2017



Costa Rica es considerando uno de los países con los más altos niveles de desarrollo humano



Localización Estratégica:

- Costa Rica está ubicado a pocas horas de vuelo de Norte América, a sólo 2:50 horas a Miami.
- Posee dos puertos en el Caribe y un puerto en el Pacífico. Los costos de transporte marítimo desde Costa Rica son muy competitivos.

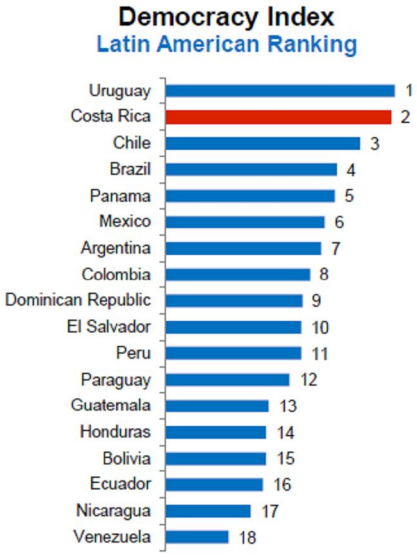
- Acceso a mercados: **2.4** billones de personas y **63%** del PIB mundial
- **86%** de las exportaciones de bienes están cubiertas por TLC
- Acuerdos de promoción y protección de la inversión con **15** países



Nota a/: Asociación de Libre Comercio con Europa

Excelente Clima de Negocios:

- Costa Rica ocupa el 3er lugar en Latinoamérica en el Índice de Facilitación Comercial.
- "Costa Rica es un ejemplo de las mejores prácticas en acceso a mercados, gracias a sus medidas no arancelarias moderadas y una estructura arancelaria relativamente simple." Foro Económico Mundial, 2012)
- El país ofrece incentivos de hasta el 100% de exoneración de impuestos, por medio del Régimen de Zona Franca, entre otros incentivos.



Source: The Economist. Democracy Index 2012

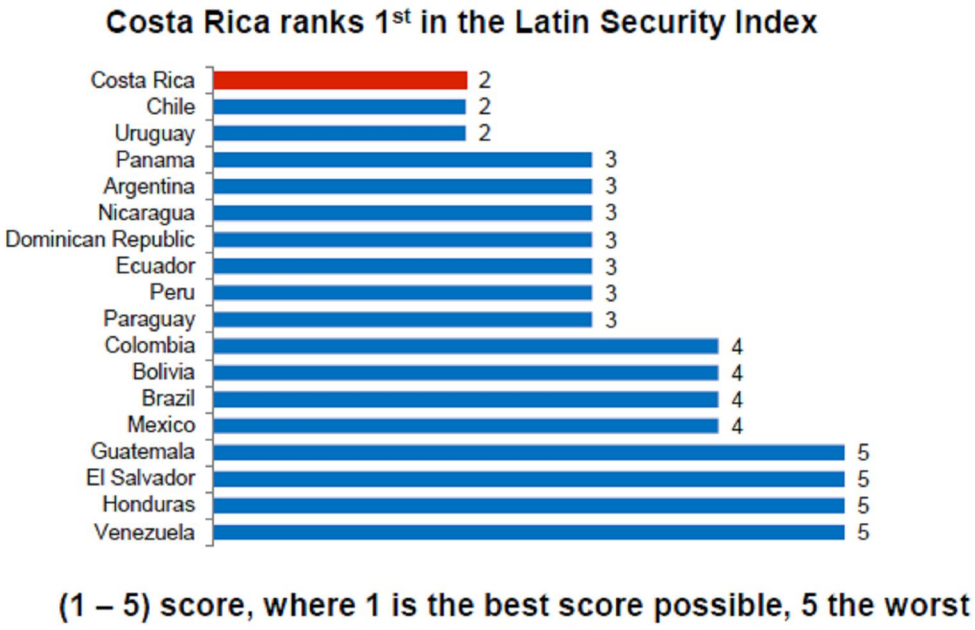
- Army abolished in 1948
- Over 120 years of democracy
- Presidential system
- 3 independent powers
- 4 year-term with possibility of reelection



Source: World Bank. The Worldwide Governance Indicators 2012

Calidad de Vida:

- El crecimiento del PIB (PPC) per cápita refleja una percepción generalizada de prosperidad económica. Es uno de los más altos de América Latina
- Costa Rica es reconocida internacionalmente por su tradición de paz y estabilidad
- Costa Rica es el país más seguro de América Latina
- Limón es una provincia que todo el potencial de desarrollo que las empresas necesitan así como una belleza natural que enamora a quienes llegan a la zona.
- Los extranjeros tienen igualdad de derechos y obligaciones
- Costa Rica ocupa el 3er lugar en el Índice de Derechos de Propiedad Internacional en Latinoamérica; la protección a la propiedad intelectual es una prioridad.
- El país más seguro de América Latina



Source: Latin Business Chronicle (FTI Consulting), 2012

Acceso a los Mercados del Mundo (Fuente CINDE)

Las empresas tendrán acceso excepcional a los principales mercados del mundo, a través de los tratados comerciales, con acceso libre de impuestos: **USA, Canadá, México, Unión Europea, China, Singapur, Perú, Chile, República Dominicana, Centro América, Panamá y Caricom. Pronto Colombia, India y Corea**.

Excelentes ventajas Fiscales para El Limón

Impuestos en Costa Rica / otros	Tasa impositiva	Régimen de Zona Franca
Impuesto sobre las utilidades	30%	En zona franca exención completa / parcial del impuesto sobre la renta por 8 / 4 años* con la posibilidad de renovar esta exención por múltiples periodos, sobre reinversión
Aranceles de importación/exportación	Varía dependiendo del producto	100% de exención
Impuesto general sobre las ventas	13%	100% de exención en la compra local de bienes / servicios
Timbres	1%	100% de exención
Impuesto a las propiedades	0.25%	100% de exención por un periodo de 10 años
Impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles	1.5%	100% de exención por un periodo de 10 años
Impuesto de patente municipal	0.3%	100% de exención por un periodo de 10 años
Impuesto sobre la retención de regalías, honorarios y dividendos	hasta un 25%	100% de exención
Impuesto al interés	8%	100% de exención
Limitación de los expatriados en el país		Ninguno

El Limón se encuentra fuera de la Gran Área Metropolitana, por tanto cuenta con las siguientes ventajas fiscales excepcionales:

Exención de Impuesto de Renta	Periodo	(a) Ley 7210	(f) Ley 8794 Proyectos de pequeña escala*	(f) Ley 8794 Proyectos de grande/mediana escala*
Impuesto de la renta (Tasa impositiva de ley= 30%)	6 años	0%	0%	0%
	6 años	0%	5%	0%
	6 años	15%	15%	15%
Crédito fiscal	Ilimitado	No existe	10%	10%
Diferimiento del pago	Ilimitado	No existe	Hasta 10 años	Hasta 10 años

* Una renovación adicional de 8 años se puede otorgar si se hace una reinversión significativa. (Artículo 20bis)

Otros Incentivos	Periodo	(a) Ley 7210	(f) Ley 8794 Proyectos de pequeña escala	(f) Ley 8794 Proyectos de grande/mediana escala
Aranceles de importación	Sin límite	Exención del 100%	Exención del 100%	Exención del 100%
Impuestos al consumo de bienes y servicios	Sin límite	Exención del 100%	Exención del 100%	Exención del 100%
Impuesto sobre las remesas al extranjero	Sin límite	Exención del 100%	Exención del 100%	Exención del 100%

EXPANSION DE FACILADES PORTUARIAS

Proyecciones del tráfico de comercio internacional medido en contenedores llenos
Embargados y desembarcados en la Municipalidad del Limón.

Desembarcados

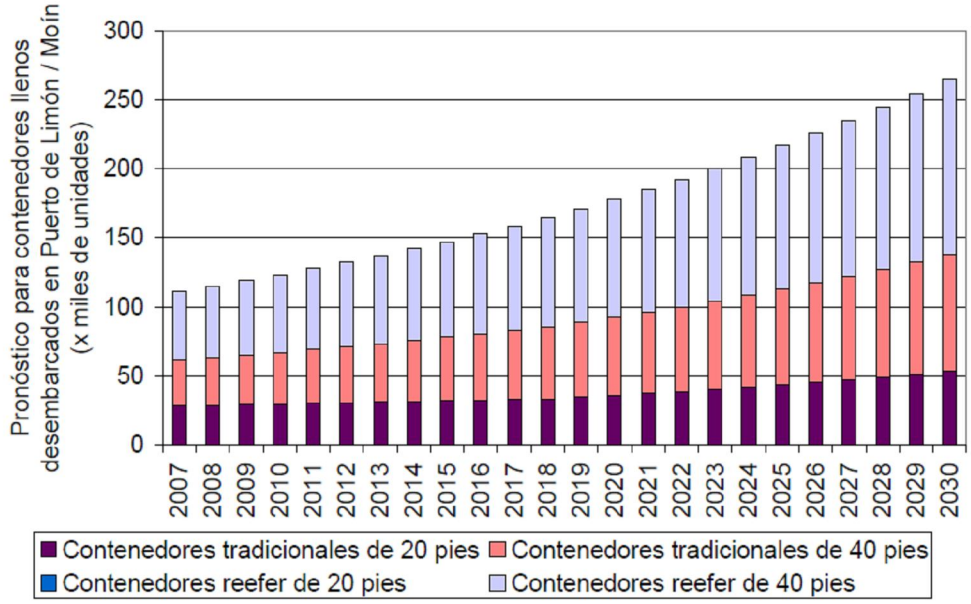


Figura 2-11 Pronóstico de contenedores llenos desembarcados en Limón y Moín

Embarcados

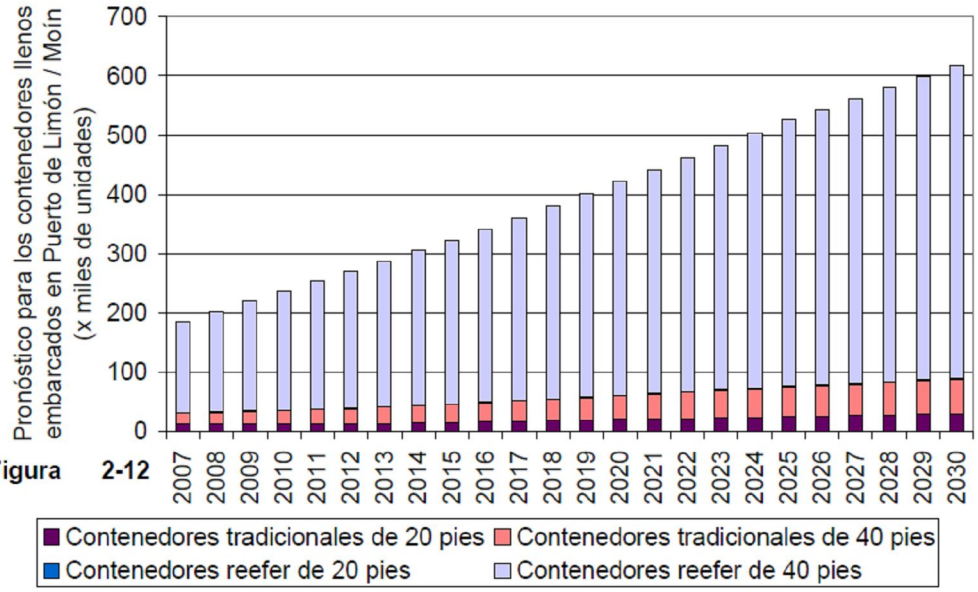
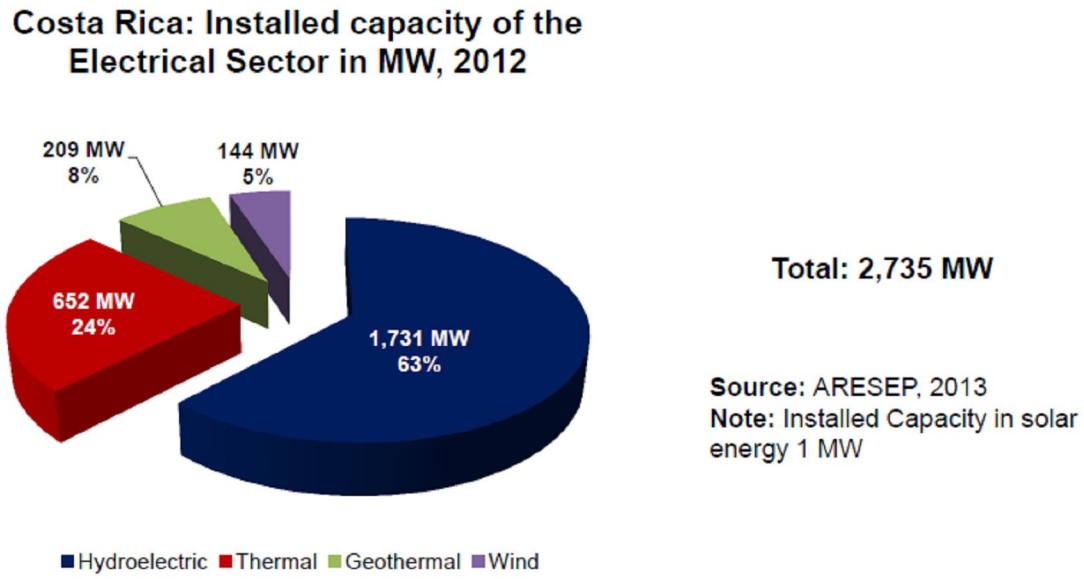


Figura 2-12

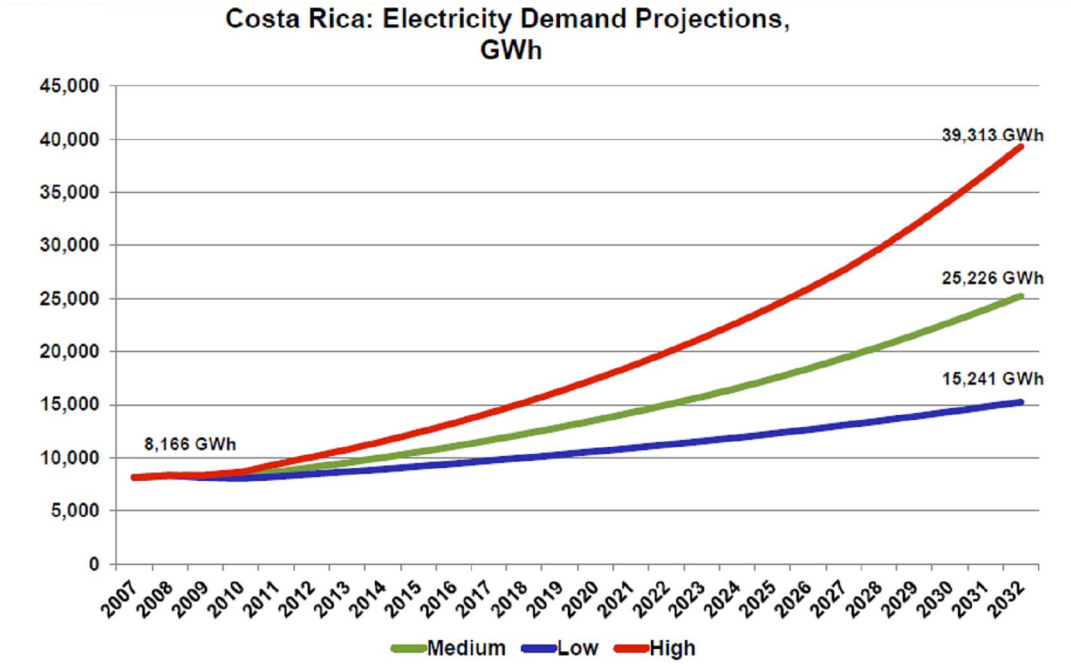
Pronóstico de contenedores llenos embarcados en Limón y Moín

CALIDAD DE SERVICIOS:

Capacidad de Eléctrica Instalada:



Proyecciones de Crecimiento de la demanda Eléctrica:



EJEMPLO DE INTALACIONES DENTRO DEL COMPLEJO
PARQUE MULTIMODAL BUFALO.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS BODEGA TIPO

Dos naves de 30 m ancho X 50 m de largo (1500 m2 cada una) más 500 m2 en mezanina.

Parámetros para la implantación:

- Retiro del frente 15 metros para aparcaderos de Vehiculas y zona de carga.
- Retiros mínimos laterales y de fondo 4 metros.
- Área de Ubicación máxima: 60% del área del lote de terreno.
- Área máxima de Construcción 120% del área lote de terreno.
- Altura máxima: 12 metros.
- Número máximo de niveles o plantas: 3.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Diseñada en concreto reforzado de 3.000 psi, para la placa de contrapiso de la bodega, conforme a las Normas de Costa Rica de Diseño y Construcciones Sismo – resistentes.

Cimentación: Vigas descolgadas y placa flotante.

Área de bodega: columnas en concreto o acero estructuras conformando pórtico en el sentido transversal. La altura libre interna es de 10,50 m.

Área de oficinas: Estructura en concreto o en acero estructural

Losa de entrepiso en área de oficinas: placa aligerada de 50 cms (En caso de requerir mezaninas).

CERRAMIENTO

Muros externos (cerramiento perimetral): Construidos en ladrillo a la vista, (remate

superior con hilada parada) hasta una Altura m, y con tratamiento externo con hidrófugo. Cerramiento en teja tipo Standing Seam o similar hasta 12m de altura. Color blanco.

Muros internos (divisorios): Construidos en bloque de cemento, terminado en pañete, estuco y pintura con vinilo color blanco en el área de oficinas.

CUBIERTA

La Estructura metálica sobre el área de bodega consta de cerchas y correas a una altura libre de 10.50 m, recubiertas con pintura anticorrosiva y acabado en esmalte mate color blanco, luz de 30.00m. (Bodega Tipo)

La estructura metálica sobre el área de oficinas consta de vigas de carga y correas en celosía a un agua, las cuales se apoyan sobre columnas en concreto a una altura de 9.50 m.

Recubrimiento en teja tipo Standing Seam o similar, color blanco, con una pendiente mínima del 5 %.

Canales en lámina galvanizada Acesco y/o equivalente calibre 22 con desarrollo de 1,20 m grafadas y soldadas. Incluye soportes, boquillas de acople a bajantes, pintura anticorrosiva y acabado exterior en esmalte mate color blanco.

Solapas en lámina galvanizada Acesco y/o equivalente calibre 30 con desarrollo de 0,50 m.

CARPINTERÍA METÁLICA

Puertas de ingreso a la bodega, tanto en las rampas a desnivel como a nivel, serán enrollables con apertura electro-mecánica. El acabado de las puertas será en pintura con anticorrosivo y acabado en esmalte mate color gris.

CARPINTERÍA EN ALUMINIO

La carpintería en aluminio anodizado de color por natural.

Una puerta de entrada con marco metálico en vidrio templado de 10 mm. De 2.00 m de ancho por 2.20 m de altura, con pivotes y marco metálico.

Pasamanos de uso común, en tubo metálico de 1”, pintado con anticorrosivo y acabado en esmalte mate.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Red de agua potable y sanitaria: Para la red de agua potable se contará con una red de suministro a presión alimentada a través de un sistema de bombeo por hidroneumático ubicada en una estructura enterrada en concreto fuera de la edificación. Este sistema contará con un by-pass el cual eventualmente proveerá de agua directamente de la red municipal, antes de proveerla del tanque subterráneo con capacidad de 20 m3 (bodega tipo). Esto es con el fin de aprovechar la presión

disponible en la red de la zona franca, ya que con frecuencia esta presión es suficiente para la alimentación directa de las bodegas. En caso contrario el sistema garantiza la continuidad en el suministro de agua potable por medio del equipo de presión.

La entrada de agua al tanque será controlada por una válvula de flotador mecánico.

El abastecimiento será controlado y facturado mediante un medidor de 1/2" ubicado a la entrada de la edificación empotrado en la cajilla metálica de acuerdo a lo dispuesto por la empresa prestadora del servicio, el sistema cubrirá los puntos hidráulicos necesarios para el abastecimiento y correcta evacuación de los baños en tubería PVC, PAVCO o equivalente, la presión mínima efectiva es de 12,72 metros (18.00 PSI) de columna de agua.

- *Sistema de red de desagüe:* La red de recolección de aguas residuales entregará sus caudales a la red general de alcantarillado de la ZFO. La tubería funciona en condición de flujo libre, estará protegida por un sistema adicional de ventilación en tubería PVC.
- *Sistema de red contra incendio:* Cuenta con las especificaciones dadas por la Norma técnica NFPA-1669 Acuerdo 20 de 1995 del Distrito, Red clasificación tipo I. Apta para ser operada por ocupantes del edificio instruidos debidamente, riesgo de fuego leve o moderado salidas en cada piso con conexión de 1½". Gabinetes contra incendio Clase I. Junto al tanque subterráneo se dispondrá de una siamesa de dos entradas. Interiormente en la bodega, se contará con un tendido de tubería de acero galvanizado de 2" conectado a tres (3) gabinetes tipo I (extintor tipo C de 10 lbs, manguera de 1 ½" de 30,00 m, hacha y llaves).

- *Sistema de Recolección de aguas lluvias:* El sistema de evacuación de aguas lluvias se manejara por dos redes independientes, la primera se instalara exteriormente en la fachada con bajantes en tubería PVC de 6" hasta la zona verde de aislamiento con la bodega vecina y se evacuará mediante cajas hasta su disposición final a la red superficiaria de la ZF. El segundo circuito se instalará interiormente en la bodega en el costado que no tiene el aislamiento al vecino, se interconectará en su totalidad por debajo de la placa de contrapiso y se evacuará al sistema general de la ZF

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

El sistema eléctrico contará con la instalación de un sub.-estación de dos (2) Transformadores de 75 KVA/ 208V tipo pedestal cada uno., con grupo de medida.

El sistema de distribución eléctrico contempla instalar un tablero general de 42 circuitos y dos tableros secundarios de dieciocho circuitos (18), en el segundo piso.

Como sistema de puesta a tierra se contará con una malla que esta compuesta por tres (3) varillas y servirán de referencia para el sistema de media tensión, transformador y grupo de medida**.**

Se dejará una (1) varilla independiente para el sistema regulado interconectado con la

malla de tierra de la sub.-estación.

El sistema de apantallamiento está constituido por un pararrayos ionizante, con un radio de cobertura de sesenta (60) metros, además contará con un electrodo de tierra cooper well.

En cuanto a cableado estructurado se instalará un sistema de cableado estructurado que incluye una red regulada y no regulada para 24 puestos de trabajo, al igual que la misma cantidad de puntos de voz y datos en cable UTP categoría 5E, todo esto distribuido en los tres pisos según planos eléctricos.

No se encuentra contemplado el suministro de UPS, Rack de comunicaciones, gabinetes y planta eléctrica de emergencia.

Para la iluminación interior se contará con:

- Luminarias de 400 w. MH en el área de bodega.
- Lámparas fluorescentes de 0.60 x 0.60" en el área. de oficina.
- Balas ubicadas en escaleras, y baños
- Luminarias de 2 * 23 instalada de sobreponer en el área de cargue y descargue

INSTALACIONES TELEFÓNICAS

Dispondrá de la canalización telefónica (ductos).