

Lic. Rodrigo Meza Solano
Contador Público Autorizado
Máster en Asesoría Fiscal
Certificado NIC/NIIF
Teléfonos 285-67-67 285-64-00
Fax 285-70-90
e-mail:romeza@mezayasociados.com
Apartado Postal 360-2100
Guadalupe, San José

30 de junio del 2014.

Señora
Carmen Boschini Thuel
Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A.
S.D.

Estimado señora Boschini :

En mi calidad de perito nombrado por la empresa que Usted representa, me permito presentarle el informe referente al estudio financiero requerido para determinar el valor unitario de una acción de la Compañía Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A. .

Al respecto es necesario poner de su conocimiento que para la valoración de las acciones de una sociedad existen tres métodos a saber :

- a. Al valor de liquidación
- b. Al valor de mercado
- c. Al valor de libros contables

Al valor de liquidación no es de aplicación por cuanto en el caso de Inmobiliaria Comercial S.A actualmente es una empresa en marcha, y Al valor de mercado si bien es cierto la empresa se rige además del Código de Comercio por la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y los reglamentos y disposiciones emitidas por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), actualmente la empresa no tiene acciones de oferta al público , razón está por la opté por el tercer método o sea "el valor de libros".

Lic. Rodrigo Meza Solano
Contador Público Autorizado
Máster en Asesoría Fiscal
Certificado NIC/NIIF
Teléfonos 285-67-67 285-64-00
Fax 285-70-90
e-mail:romeza@mezayasociados.com
Apartado Postal 360-2100
Guadalupe, San José

Para la determinación del valor de libros de las acciones me he basado en la composición del CAPITAL CONTABLE con fecha 30 de setiembre del 2013, para lo cual tuve a mi disposición copia de estados financieros debidamente auditados de la empresa Inmobiliaria Comercial S.A.

Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A. es una empresa costarricense fue constituida como sociedad anónima de acuerdo a las leyes de la República de Costa Rica en marzo 2013, bajo el nombre Inmobiliaria Periféricos S.A. en asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 26 de abril del 2001, se acordó cambiar el nombre social a Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A. al 30 de setiembre del 2013 cuenta con un Capital Social autorizado y suscrito por la suma de ₡475.300.000.00 ,representado por 47.530 acciones comunes y nominativas con valor nominal de ₡10.000.00 cada una.

Por lo que sus estados financieros debidamente auditados reflejan un patrimonio al 30 de setiembre del 2013 de la siguiente manera:

Estado Patrimonial
 Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A.

Concepto	monto colones	acciones unidad	valor unitario colones
Capital Social	475,300,000.00	47,530.00	10,000.00
Superávit por revaluación de inmuebles	1,879,931,274.00	47,530.00	39,552.52
Reserva Legal	39,668,637.00	47,530.00	834.60
Utilidades acumuladas restringidas	2,388,617.00	47,530.00	50.25
utilidades acumuladas	30,438,301.00	47,530.00	640.40
Menos :estimación de la acción civil	<u>(1,624,316,065.00)</u>	47,530.00	<u>(34,174.54)</u>
Total patrimonio atribuible a los socios	<u>803,410,764.00</u>	47,530.00	<u>16,903.24</u>


Lic. Rodrigo Meza Solano
Contador Público Autorizado
Máster en Asesoría Fiscal
Certificado NIC/NIIF
Teléfonos 285-67-67 285-64-00
Fax 285-70-90
e-mail:romeza@mezayasociados.com
Apartado Postal 360-2100
Guadalupe, San José

Como se indica en el aparte anterior, el valor de la acción de INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A. asciende a un valor unitario de ₡16.903.24 (dieciséis mil novecientos tres colones con 24/100)

Otras consideraciones.

Los "valores de libros" determinados en el Aparte anterior, pueden experimentar una variación únicamente en el caso de que se realice un valuación de los activos no circulantes de octubre 2013 al 31 de mayo del 2014.

De esta forma dejo vertido el presente informe pericial, quedando a la disposición de la Junta Directa, para la aclaración o adición general respecto se me solicite.


Atentamente
Rodrigo Meza Solano

Número doscientos veinticuatro: Ante mí, **Sergio Quesada González**, Notario Público con oficina en la ciudad de San José, Barrio Escalante, calle treinta y uno, avenidas nueve, comparece **Rodrigo Meza Solano**, mayor, casado una vez, vecino de San José, El Alto de Guadalupe, del Colegio Madre divino pastor, doscientos este y cien norte, cédula de identidad uno- trescientos sesenta y ocho- ochocientos noventa y ocho y manifiesta::
Apercibido por el suscrito notario de las penas con las que el Código Penal castiga en su artículo trescientos nueve el perjurio, declaran bajo la fe de juramento que: **Primero:** He sido contratado por la sociedad emisora y grupo económico denominado Inmobiliaria Comercial del Oeste I. C.O. S.A., cédula de persona jurídica trescientos uno- ciento treinta y siete mil treinta y siete para realizar un informe y estudio pericial que determine el valor de las acciones de la sociedad antes indicada. **Segundo:** Manifiesto que soy perito independiente del emisor y del grupo económico denominado Inmobiliaria Comercial del Oeste I. C.O. S.A. Es todo. Leído lo anterior al compareciente, lo aprueba y firmamos a las ocho horas del trece de agosto de dos mil catorce. ---
Ilegible --- S. Quesada G. --- Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número doscientos veinticuatro visible al folio ciento cincuenta y ocho vuelto del tomo veintidós del protocolo del suscrito notario. Confrontada que fue con su original resulto conforme y lo expido como un primer testimonio en el mismo acto de otorgarse la matriz.-



SERGIO QUESADA GONZALEZ



1 5 5 3 6 8 0

454 200 30 15 65 0 3

OFICIO JD 06-2014
San José 09 de julio de 2014

Señor
Carlos Arias Poveda
Superintendente
Superintendencia General de Valores
Presente

Ref: Desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la emisión de acciones comunes de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A.

Estimado señor Flores:

En virtud de lo resuelto por su Autoridad, en oficio del 1 de abril de 2103, Ref. F.11/0/71 y según lo dispuesto en el artículo 127 y en el inciso e) del artículo 130 del Reglamento sobre oferta pública de valores, nos permitimos acompañar un estudio pericial independiente, que determina el valor de las acciones de mi representada, lo anterior a efecto de garantizar "...El precio de la recompra aprobado deberá ser igual o mayor al precio obtenido de la valoración de acciones..." a fin de "proteger los intereses de los socios que estuvieron ausentes en la asamblea en la que se decidió la exclusión de la compañía del mercado de valores (3.43% del total)..."

Les agradecemos nos indiquen si este estudio técnico, cumple con todos los requerimientos y normativa vigente, a efecto de que pueda ser utilizado para tales fines o si por el contrario, su Autoridad considera que debe ser adicionado o corregido por el profesional en ciencias económicas que hizo tal avalúo, a fin de que se ajuste a tales parámetros.

Lo anterior a efectos de completar el trámite de desinscripción de mi representada en el mercado de valores, celebrar una asamblea de accionistas para tales fines y para proteger, según la normativa vigente, los derechos de los accionistas disidentes del acuerdo de desinscripción o ausentes en la asamblea respectiva.

Atentamente,


Carmen Boschini Thuel
Firma Autorizada

Es autentica



29 de julio del 2014
Ref. F11/0/71

Señora
Carmen Boschini Thuel
Representante legal
Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

Estimada señora:

En respuesta a su oficio JD06-2014 recibido el 9 de julio anterior, mediante el cual remite un estudio pericial independiente que determina el valor de las acciones de la entidad que usted representa, y solicita que se le indique si este cumple con todos los requerimientos y normativa vigente para realizar el trámite de desinscripción del Registro Nacional de Valores e Intermediarios de la emisión de acciones comunes de Inmobiliaria Comercial de Oeste, S.A.

Al respecto, el inciso f) del artículo 130 del Reglamento sobre oferta pública de valores, establece el requisito de presentar a la asamblea de accionistas una valoración de acciones realizada por perito independiente. Adicionalmente, se requiere que esta se acompañe de una declaración jurada protocolizada en la cual el perito manifieste ser independiente del emisor y su grupo económico.

Desde el punto de vista formal, el estudio presentado cumple con lo requerido en la normativa. Sin embargo, le aclaro que es la asamblea de inversionistas la que debe valorar la razonabilidad de los supuestos y la metodología utilizada por el perito, aprobar el precio de recompra de las acciones, la fuente de los recursos que será utilizada y el proceso de ejecución de esta. Por tanto, sobre el fondo del documento presentado, no compete a esta Superintendencia emitir un pronunciamiento de este ni realizar ninguna validación sobre su razonabilidad.

De usted con toda consideración,

 *Documento suscrito mediante firma digital.*

Sugeval
Referencia: **2432**