

Claudia María Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

Legal stamps affixed at the end.

OFFICIAL TRANSLATION

I, **Claudia Ma. Agüero Chacón**, identity card number 1614-520, Official Translator of the Ministry of Foreign Affairs and Worship of the Republic of Costa Rica, named by Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998, published in La Gaceta N° 249 of December 23, 1998, hereby CERTIFY that the pertinent parts of the document "appraisal" to be translated from Spanish into English reads as follows: ---

MINISTRY OF TREASURY - -----

DIRECTORATE GENERAL OF TAXATION - -----

PUNTARENAS TAX ADMINISTRATION - -----

ADMINISTRATIVE APPRAISAL AA-90-2008 - -----

FILE No. 04-2008 - -----

APPRAISAL OF REAL PROPERTY - -----

OWNED BY:- -----

RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITADA (2) - -----

CORPORATE NUMBER: 3-102-391792 - -----

JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA - -----

CORPORATE NUMBER: 3-102-390725 - -----

REQUESTING INSTITUTION: MINISTRY OF ENVIRONMENT AND ENERGY - -----

EXPERT APPRAISER: ENG. ADOLFO ARAYA JIMÉNEZ - -----

EFFECTIVE DATE OF APPRAISAL: SEPTEMBER 17, 2008 -- -----

TRANSCRIPT DATE: SEPTEMBER 23, 2008 - -----

REASON OF THE APPRAISAL: -----

Upon request filed under official note SINAC-DG-103-2008, dated January 18, 2008, by the Director General of SINAC, Mister Ronald Vargas Brenes, we proceeded to conduct administrative appraisal AA-90-2008, of a real property registered under the Province of Guanacaste, under *Folio Real* 5-042364-001, owned by RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITED, corporate number 3-102-391792 and on the real property registered in the Province of Guanacaste, under *Folio Real* 5-042364-002, owned by JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA, corporate number 3-102-390725. Each company holds ownership rights of one half of such real property; this appraisal was conducted with the purpose of beginning its expropriation proceedings.-----

OWNER: - -----

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

Claudia María Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

2

According to the survey completed in the National Registry, the real property is divided into two same ownership rights; one belongs to RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITED, corporate number 3-102-391792 and the other belongs to JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA, corporate number 3-102-390725. -----

INSPECTION DATE: -----

September 17, 2008 -----

LOCATION OF THE REAL PROPERTY: -----

The real property is a lot located in the Province of Guanacaste (5), Canton of Santa Cruz (03), District of Cabo Velas (008), specifically at Playa Grande, under number 47 Section E. Said lot is located between coordinates 258; 259 North latitude and 334; 333 West longitude. -----

DOMINION OF THE REAL PROPERTY AS PER THE PUBLIC REGISTRY: -----

According to data provided by the requesting institution, the real property is registered under the Province of Guanacaste, under *Folio Real* 5-042364-001 and 002; its dominion rights are held by the companies RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITADA and JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA, respectively. -----

AREA: -----

According to Survey Plan G-145549-1993, prepared by Roniel Mena Pérez, an associate Surveyor, holder of License TA-5059, the area of the land is 1154.49 m². This area is different from the one indicated by the Public Registry, which reports an area of 1277.55 m². It is hereby clarified that this appraisal is conducted on the firm basis of the area specified in the aforementioned survey plan. -----

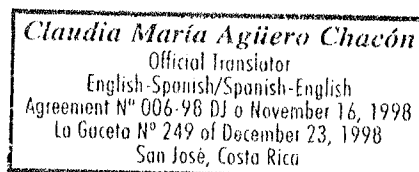
GENERAL CONDITIONS OF THE ZONE: -----

Playa Grande is part of the Las Baulas National Marine Park in Guanacaste, created on July 10, 1995 by Act No. 7524 to protect one of the main populations of baula turtles (*Dermochelys coriacea*) of the Pacific Ocean nesting in Costa Rica. In 1987, upon promulgation of Executive Order No. 17566, ratified in June 1991, the Tamarindo Wildlife Refuge was established; this started the efforts toward protecting the terrestrial and marine habitats of said species and the marine-coastal ecosystems associated to baula turtles. Currently, Playa Grande and Playa Langosta, the latter also being located within the park's boundaries, are the most important nesting grounds of baula turtles throughout the Pacific Ocean. -----

Due to the above-stated, the zone of this real property is defined, for descriptive purposes, as the region or direct influence zone of Las Baulas National Marine Park and the Tamarindo Wildlife Refuge. -----

This region includes locations of the District of Cabo Velas such as: Matapalo, head town of the district,

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

3

Lajas Jesús María, Salinas, Playa Real, Zapotillal and Conchal, and locations of the District of Tamarindo with Villarreal, head town of this district, Playa Tamarindo, San Andrés. El Llano, La Loma, Hernández, and San José Pinilla. -----

Playa Grande is located northwest of the City of Santa Cruz, which can be accessed through a route of several sections: 15 km on Route No. 21, which is a paved road in good conditions, up to the so-called Belén junction; continuing then for about 28 km on Route No. 155, which is a paved road in good conditions, up to Matapalo and Villarreal towns. -----

According to the 2000 National Population Census, the total population of the District of Cabo Velas (2,132) and Tamarindo (3,525) is a total of 5657 inhabitants, out of which about 12% (684) are foreign residents. ---

The tourism boom is one of the most outstanding characteristics of this zone:- -----

According to a study conducted by the company ICES, S.A. in 2000: 'Since the eighties, the Chorotega region is undergoing a number of changes at the production level and in its occupational structure resulting from an accelerated decrease of employment in the agricultural sector and an accelerated increase of labor in the tourism, trade and service sectors. The agricultural sector changed from representing 47.8% of the employees of the region in 1987 to 28% in 1999, while the tertiary sector (trade and services) changed from employment of 39% in 1987 to 56.4% in 1999. The number of jobs decreased from 35,596 in 1987 to 24,827 in 1999. In turn, the service sector increased from 29,083 to 34,827 over the same period. Tourism is one of the economic sectors that boosted the economy and generated changes in the occupational structure of the population of this canton, especially in the coastal zone."² -----

With regard to the activities or occupations of the economically active population: -- -----

In the District of Cabo Velas, the most relevant occupations ranked first are those classified as "unskilled", which include laborers and other occupations for which no training is required; second, those included in the category of "local sales, direct services to people", which are justified by the relevance of those activities associated to tourism services in this district... -----

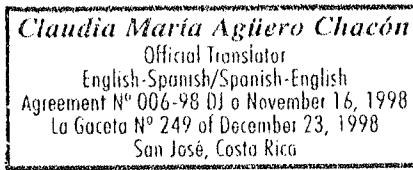
... In the District of Tamarindo, the importance of these data is very similar because in this territory, the most important activities are related to construction, on one hand, and to tourism and services, on the other. - -----

As can be seen, they are directly related and concentrated in the communities located on the coast, where tourism is booming. In the rest of the territory, both in the District of Cabo Velas and Tamarindo, the primary

¹ Cervantes, S. *Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 16. -----

² *Ibid*, p.19. -----

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Ma. Agüero Chacón".



Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

Legal stamps affixed at the end.

sector continues to be a major source of employment, especially for local population and some Nicaraguan immigrants.³ -----

Then, in the region or direct influence zone of the Park and the Refuge there are more than 100 establishments (hotels, cabins and houses)⁴ offering lodging services to tourists; more than one half of those establishments have at least 15 rooms and only 8% have more than 45; this allows characterizing most establishments as small and medium hotels⁵.-----

The investments made by hotels in Tamarindo, Playa Langosta and Playa Grande were built near the park, mainly due to its special characteristics and ecosystems, the existence of baula turtles, an endangered species, panoramic beauty, semi-isolated conditions, low urban density, quietness, beach attractions such as wave train adequate for surfing and biological wealth in plain sight (birds, fish, crawfish, etc.)⁶ -----

Some small and medium hotels characteristic of the Playa Grande zone, established for several years now, are the following: Las Tortugas Hotel, Villa Baulas Hotel, Cantarranas, Casa y Casitas, Linda Vista, Playa Grande Vacation Center, Pura Vida Cabins, and El Bucanero Hotel. -- -----

It is worth noting the urban development projects and estates developed especially at Playa Grande, such as "Playa Grande Estates" with 108 lots; "Villas Playa Grande" with 360 lots and a 60-room hotel; and "Palm Beach Estates" with over 175 lots. Next to Playa Langosta, there is information on a large condominium development known as Urbanización Las Golondrinas and Urbanización Pinilla Golf, of the company Hacienda Pinilla.⁷ -----

Most communities in the Districts of Cabo Velas and Tamarindo have drinking water service provided, first, by Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado and, secondly, by rural aqueducts, under the guidance of the former; and 76% of the houses have septic tanks⁸, with a coverage of over 97%⁹ in residential electric service and street lighting; and availability of telephone services ... Furthermore, these

³ Cervantes, S. *Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.* In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 20. -----

⁴ Adamson, M. *Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.* In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 174. -----

⁵ *Ibid*, p. 177 -----

⁶ *Ibid*, p. 168 -----

⁷ Adamson, M. *Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.* In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 203. -----

⁸ Cervantes, S. *Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.* In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 24. -----

⁹ *Ibid*, p. 25 -----



Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

Legal stamps affixed at the end.
5

communities have preschool and school institutions; a Health Center or EBAIS, Catholic and Protestant Churches, a sport field, a community center, and a Police Station, among others. Public transportation basically allows going from and to villages of Matapalo and Villarreal-Playa Tamarindo -----

The largest commercial development and tourist services are located in Playa Tamarindo and in the towns of Villarreal and Matapalo, head towns of the Districts of Tamarindo and Cabo Velas, respectively. -----

The general topography predominant in the zone is flat in most of the coastal strip, with some maximum altitudes of 156 meters above sea level, between Playa Tamarindo and Villarreal, and undulating flat toward the west of Matapalo, where maximum altitudes are 259 m. -----

Communication ways are mostly asphalted roads in good conditions. There is public transportation from Villarreal, Playa Tamarindo, and Matapalo to the City of Santa Cruz. -----

The region or direct influence zone of the Park and the Refuge includes beaches such as Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real and Nombre de Jesús; all these are grey-sanded beaches with rocky outcrops on the seashore.-----

Any services not available in this zone and region can be obtained by the population in the City of Santa Cruz. -----

CHARACTERISTICS OF THE REAL PROPERTY: -----

The real property, object of this appraisal, is located in Playa Ventanas, about 1475 meters northwest of Las Tortugas Hotel, on the left side. -----

This is a vacant lot, with middle location, with secondary forests under natural regeneration; three of its boundaries are demarked by a fence with 2 or 3 rows of barbed wire in regular conditions. -----

According to Survey Plan number G-145549-1993 prepared by Roniel Mora Pérez, Associate Surveyor holder of License TA5059, the boundaries are the following: -----

North: Public asphalted road, with a front of 22 meters towards the public asphalted road-----

South: Inalienable strip of the public zone of the Shoreline Zone, with a front of 22.24 m., that is, on this boundary, it borders Las Baulas National Marine Park.-----

East: Lot #47 -----

West: Lot #45 -----

The topography of the real property is flat and level with respect to the asphalted public road of the north boundary. -----

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

Claudia María Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 DJ o November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

6

It has a 22 m. front toward the asphalted public road and a 22.24 m. front toward the inalienable public zone of the Shoreline Zone. -----

It has services as electric power, telephone, drinking water and an excellent panoramic ocean view.-----

According to data in Survey Plan number G-145549-1993, the area of the real property object of this appraisal is 1,154.49m², which is the basis for preparing this appraisal.- -----

As this property is within a region and zone with abundant natural resources that must be protected by the State, and with a great panoramic beauty and tourist boom, we believe the potential use of the real property is for conservation, with adequate practices for tourist use.-----

As per consultation with the Public Registry: - -----

1. There are annotations on this real property with regard to the Declaration of Public Interest (Article 20 of Act 7) stated in reference number 573-36015-001. -----

2. It is encumbered with: Reserves and reservations registered under reference numbers in Volume 325, Entry 19628, consecutive 01, sequence 0943, subsequence 001. -----

The real property 5-042364 is affected. There are no encumbrance annotations. -----

3. Its fiscal value is \$275,000.00, according to the National Registry, as shown under reference number 564-06107-01, registered on 02-08-2006.- -----

JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ASSIGNED TO THE LAND: - -----

In order to define the unit value of the land of the lot or the real property, the following factors were considered: -- -----

1. Characteristics of the zone, such as: Existence of Las Baulas National Marine Park and the Tamarindo Wildlife Refuge, tourist development and availability of public and private services, access roads and proximity to population centers. -----

2. The own characteristics of the real property and the lot: adjacency to Las Baulas National Marine Park, corner location, fronts toward the public road and the shoreline zone, low level, eroded soil, excellent panoramic view, flat level topography, present and potential use and access to services. -----

3. Comparative method and technical procedures for preparing this appraisal: as established under: 3.1) Manual of Administrative Appraisals, prepared by the Section of Appraisals of the Directorate General of Direct Taxation, San José, November 1996, 3.2) Factors for Amending Zone Base Land Values, prepared by the Section of Appraisals, 1997. -----

4. Research on the values in this zone: 4.1) Offers of sales of land in the region and zone; 4.2) Sales

Lieda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

Claudia María Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

7

completed; 4.3) Opinions of experts and people familiar with the zone and region; 4.4) Appraisals conducted made by the Puntarenas Tax Administration.-----

5. Reason for the appraisal: To beginning proceedings for the expropriation of the lot. -----

6. The undersigned's opinion.-----

Based on the above, the unit value assigned is $\text{¢}184,100.00$ per square meter of land (File 04-2008) .-----

----- **APPRAISAL OF THE LAND** -----

1154.49 m² at $\text{¢}184,100.00$ per m² $\text{¢}212,541,509.00$

VALUE IN LETTERS: Twelve hundred twelve million five hundred forty-one thousand five hundred nine colones and zero cents. -----

COMMENTS: -----

1- For further information with regard to the mathematic calculations, methods and procedures used in this appraisal, it is hereby advised that they are annexed to File 04-008 , and they can be consulted and extended by a prior appointment with the Expert Appraisers.-----

Puntarenas, September 23, 2008 -----

(Signed: Adolfo Araya Jiménez) -----

Eng. Adolfo Araya Jiménez -----

Expert Appraiser -----

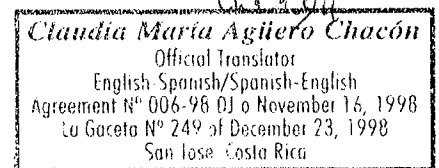
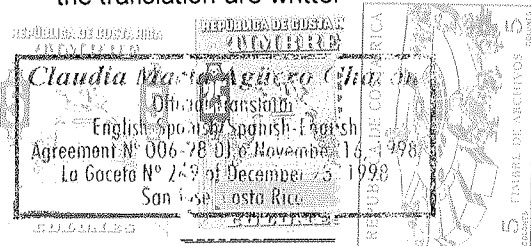
CC. File 04-2008 -----

(Ink stamp: Tax Administration of Puntarenas – Appraisal Area – Directorate General of Taxation) -----

Note of Translator: Pages are numbered 39 to 31. All pages are affixed with an ink stamp: Ministry of Environment and Energy – Area Conservation System – Legal Department-----

----- **LAST LINE** -----

In witness whereof at the request of the interested party, I issue the present Official Translation from Spanish into English, consisting of seven pages, and I sign and seal it in San José, Republic of Costa Rica, on the twenty-fifth day of March in the year of the Lord two thousand thirteen. The stamps required by law are affixed and cancelled. I affix my raised seal at the foot of the translation. The seven pages of the translation are written, and the reverse has been annulled. -----





MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS

Exhibit C-11d

Spanish Original

AVALUO ADMINISTRATIVO AA-90-2008
EXPEDIENTE N° 04-2008

AVALUO DE INMUEBLE

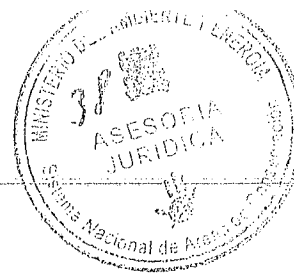
PROPIEDAD DE:
RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITADA. (2)
CEDULA JURÍDICA: 3-102-391792.
JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA.
CEDULA JURÍDICA: 3-102-390725.

INSTITUCIÓN SOLICITANTE
MINISTERIO DEL AMBIENTE Y ENERGIA

PERITO VALUADOR:
ING. ADOLFO ARAYA JIMENEZ.

FECHA EFECTIVA DEL AVALUO
17 DE SETIEMBRE DE 2008

FECHA DE TRANSCRIPCIÓN
23 DE SETIEMBRE DE 2008.



MOTIVO DEL AVALUO:

En atención a solicitud planteada en el oficio SINAC-DG-103-2008 de fecha 18 de Enero de 2008, por parte del Director General del SINAC Señor Ronald Vargas Brenes, se procedió a realizar el avalúo administrativo AA-90-2008, sobre la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042364-001, propiedad de RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITADA, con cédula jurídica número 3-102-391792. Y sobre la finca inscrita al partido de Guanacaste, al folio real 5-042364-002 propiedad de JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA. Con cédula jurídica número 3-102-390725. Ambas sociedades cuentan con un derecho de propiedad de un medio de la finca, dicho avalúo es con el propósito de iniciar los trámites de su expropiación.

PROPIETARIO:

Según estudio ante el Registro Nacional, el inmueble se encuentra dividido en dos derechos iguales uno pertenece a RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITADA, con cédula jurídica número 3-102-391792 y el otro pertenece a JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA. Con cédula jurídica número 3-102-390725.

FECHA DE INSPECCIÓN :

17 de Setiembre de 2008.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE :

El inmueble es un lote que se localiza en la provincia de Guanacaste(5), en el cantón de Santa Cruz(03), en el distrito de Cabo Velas (008); específicamente en Playa Grande bajo el número 47 sección E. Dicho lote se ubica entre las coordenadas 258 ; 259 latitud norte y 334 ; 333 longitud oeste.

POSESION DEL INMUEBLE ANTE EL REGISTRO PUBLICO :

Según la información aportada por la institución solicitante, el inmueble es una finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042364-001 y 002 ; en posesión por derechos a las sociedades RONCO REALTY INVESTMENTS LIMITADA y a JOECO REALTY INVESTMENTS LIMITADA respectivamente.

SUPERFICIE :

De acuerdo al plano catastrado G-145549-1993 elaborado por Roniel Mena Perez Topógrafo asociado TA 5059, El área del terreno es de 1154.49 m²; Misma que difiere con la indicada en el Registro Nacional, el cual reporta un área de



-2-

1277.55 m². Se aclara que este avalúo se realiza con base firme por el área indicada en el plano catastrado antes mencionado.

CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA :

Playa Grande , es parte integrante del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, creado el 10 de julio de 1995; mediante la Ley N° 7524; para proteger a una de las principales poblaciones de tortuga Baula (Dermochelys coriacea) del Océano Pacífico que anida en Costa Rica. Ya en 1987, con la promulgación del Decreto Ejecutivo N° 17566, ratificado en junio de 1991; se estableció el Refugio de Vida Silvestre Tamarindo; con lo cual se habían iniciado los esfuerzos por la protección del hábitat terrestre y marino de dicha especie; y de los ecosistemas marino-costeros asociados a la tortuga Baula. En la actualidad, Playa Grande y Playa Langosta; esta última situada también dentro del límite del Parque; son los sitios de anidación de la tortuga Baula , más importantes de todo el Océano Pacífico.

Debido a lo anteriormente indicado, la zona donde se ubica el inmueble se define para efectos descriptivos; como la región o zona de influencia directa del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo .

La región incluye localidades del distrito Cabo Velas tales como: Matapalo, cabecera del distrito, Lajas Jesús María, Salinas, Playa Real, Zapotillal y Conchal; y del distrito Tamarindo; con Villareal, cabecera del distrito; Playa Tamarindo, San Andrés, El Llano, La Loma, Hernández y San José Pinilla.

Playa Grande se localiza al noroeste de la Ciudad de Santa Cruz, desde la cual se le accesa; mediante un recorrido de 15 km. por la vía N° 21, pavimentada en buena condición; hasta el llamado cruce de Belén ; desde el cual se continúa unos 28 km. como promedio por la vía N° 155, pavimentada y en buen estado; hasta los poblados de Matapalo y Villarreal.

Según el Censo Nacional de Población , llevado a cabo en el año 2000; la población total de los distritos Cabo Velas(2.132 habitantes) y Tamarindo(3.525 habitantes) es de 5.657 habitantes en total, de los cuales ; aproximadamente el 12 % (684 habitantes) son extranjeros residentes.

El auge del turismo es una de las características más relevantes de la zona:

De acuerdo al estudio efectuado por la empresa ICES S.A., en el año 2000:
"A partir de los años ochenta, la Región Chorotega sufre una serie de cambios a nivel productivo y en su estructura ocupacional, debido a una rápida reducción del empleo en el sector agrícola y a un acelerado



incremento en el sector turismo, comercio y servicios. El sector agrícola pasa de representar en 1987 el 47,8 % de los ocupados en la región a un 28% en 1999; mientras que el sector terciario (comercio y servicios) paso de emplear un 39% en el 87 a un 56,4% en el 99. El número de empleos se redujo de 35.596 en 1987 a 24.827 en 1999; por el contrario; el sector servicios aumento de 29.083 a 34.827 en el mismo período. Uno de los sectores económicos que dinamizó la economía y generó cambios en la estructura de ocupación de la población del cantón; en especial la de la zona costera; es el turismo⁽²⁾.

Respecto a las actividades u ocupaciones de la población económicamente activa:

En el distrito de Cabo Velas las ocupaciones más relevantes se catalogan, en primer lugar, como "no calificadas", que incluyen a peones y otras ocupaciones para las cuales no se requiere ningún tipo de capacitación; segundo, las incluídas en el rubro "venta de locales, prestación de servicios directos a personas"; que se justifica por la importancia de las actividades relacionadas con la prestación de servicios al turismo en este distrito...

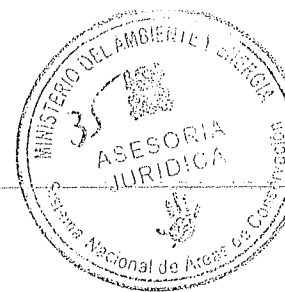
(1) Cervantes, S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.16.

(2) Ibid. , p.19.

...En el distrito de Tamarindo la importancia de estos rubros de ocupación es muy similar, debido también a que dentro de este territorio las actividades más importantes están relacionadas con el sector de la construcción, por un lado, y con el sector turismo y servicios; por el otro. Ambos sectores, como se comprenderá, están directamente relacionados y se concentran en las comunidades situadas en las costas; donde se presenta el auge del turismo. En el resto del territorio; tanto del distrito de Cabo Velas, como de Tamarindo; el sector primario, continúa siendo importante como fuente de empleo, principalmente para la población local y algunos inmigrantes nicaragüenses. ⁽³⁾

De ahí, que en la zona de influencia del Parque y del Refugio, existen mas de 100 establecimientos (hoteles, cabinas y casas) ⁽⁴⁾ que prestan los servicios de albergue a turistas, donde la mitad de ellos cuenta con menos de 15 habitaciones y el 25 % poseen más de 45; lo cual permite caracterizar a la mayoría de los establecimientos; como hoteles pequeños y medianos ⁽⁵⁾

Las inversiones constituidas por los hoteles de Tamarindo, Playa Langosta y Playa Grande, fueron realizadas en las cercanías del Parque; precisamente debido a las características especiales del Parque y sus ecosistemas: existencia de la



tortuga Baula, especie en peligro de extinción; belleza escénica, condiciones de semiaislamiento, baja densidad urbana, quietud, atractivos de la playa; tales como oleaje favorable para la práctica del “surf” y riqueza biológica visible(aves, peces , cangrejos, etc)⁽⁶⁾.

Algunos pequeños y medianos hoteles característicos de la zona de Playa Grande, con varios años de establecidos son: Hotel Las Tortugas, Hotel Villa Baulas, Cantarranas, Casa y Casitas Linda Vista, Centro Vacacional Playa Grande, Cabinas Pura Vida y Hotel El Bucanero.

(3)Cervantes, S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.20.

(4) Adamson, M. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.174.

(5)Ibid. , p.177.

(6)Ibid. , p.168.

Especial mención requieren los proyectos urbanísticos o fraccionamientos en desarrollo, especialmente en Playa Grande; tales como “Playa Grande States” , con 108 lotes; “ Villas Playa Grande “ con 360 lotes y un hotel de 60 habitaciones y Palm Beach Estates” con más de 175 lotes. Junto a Playa Langosta, se cuenta con información de planes de desarrollo de un gran fraccionamiento, para condominios conocido como Urbanización Las Golondrinas y Urbanización Pinilla Golf, de la empresa Hacienda Pinilla⁽⁷⁾.

La mayor parte de las comunidades de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo disponen de servicio de agua potable, suministrado en primer lugar por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado y en segundo lugar por acueductos rurales, asesorados por el Instituto; y el 76% de sus viviendas poseen tanque séptico⁽⁸⁾ ; con una cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado; de más del 97 % ⁽⁹⁾; y disponibilidad del servicio telefónico..... Así mismo, cuentan con instituciones de educación preescolar, escolar, Centro de Salud o EBAIS, Iglesias católicas y protestantes; plaza de deportes, salón comunal , y oficina de la Guardia Civil; entre otros servicios. El transporte remunerado público en lo esencial permite el traslado hacia y desde los poblados de Matapalo y Villarreal-Playa Tamarindo.



El mayor desarrollo comercial y de servicios al turismo se observa en Playa Tamarindo y en los poblados de Villarreal y Matapalo; cabeceras de los distritos Tamarindo y Cabo Velas; respectivamente.

La topografía general predominante de la zona es la plana, en la mayor parte de la franja costera; con algunas elevaciones máximas de 156 m. sobre el nivel del mar; entre Playa Tamarindo y Villarreal y plana ondulada hacia el oeste de Matapalo; donde las máximas elevaciones alcanzan los 259 m.

(7) Adamson.M. Componente Económico. Diagnostico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R : Tifer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 203.

(8) Cervantes.S.. Componente Social. Diagnostico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R : Tifer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 24.

(9) Ibid. , p.25.

Las vías de comunicación en su gran mayoría, son caminos en asfalto en buen estado. Desde Villarreal, Playa Tamarindo y Matapalo existe servicio de transporte remunerado de personas hacia y desde la ciudad de Santa Cruz.

La región o zona de influencia directa del Parque y del Refugio incluye playas tales como Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real y Nombre de Jesús; todas de arena gris, y en su mayor parte con afloramientos rocosos en sus orillas.

Los servicios inexistentes en la zona y región, son obtenidos por la población en la ciudad de Santa Cruz.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE :

El inmueble, objeto de este informe, se localiza en Playa Ventanas a unos 1.475,00 m. al noroeste del Hotel Las Tortugas, a mano izquierda.

Es un lote vacante con ubicación medianera, con bosque secundario en regeneración natural; con tres de sus linderos demarcados por cerca de entre 2 y 3 hiladas de alambre de púas; todo en estado regular.

Sus linderos de acuerdo al plano catastrado número G-145549-1993, elaborado por Roniel Mena Perez Topógrafo asociado TA. 5059 son los siguientes:



-6-

Norte : Calle pública, con 22 m. hacia calle pública con acabado en asfalto.
Sur : Franja inalienable de la zona pública de la Zona
Marítimo-Terrestre , con un frente de 22,24 m., es decir
colinda en este lindero con el Parque Nacional Marino Las Baulas.
Este : Lote # 47.
Oeste: Lote # 45.

La topografía de la propiedad es plana y a nivel con respecto a la vía pública con acabado en asfalto, del lindero norte .
Tiene frentes de 22 m. hacia la calle pública con acabado en asfalto y de 22,24 m. hacia la zona pública inalienable, de la Zona Marítimo Terrestre.

Dispone de servicios tales como energía eléctrica, telefonía, agua potable y vista panorámica excelente hacia el océano.

De acuerdo con la información suministrada en el plano numero G-145549-1993 el área del inmueble sujeto de este avalúo es de 1.154,49 m². La cual es base firme para la realización de dicho avalúo.

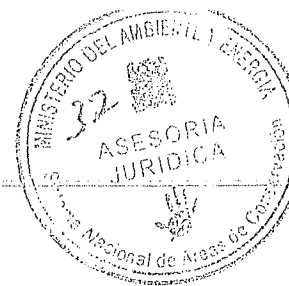
Por estar inmerso en una zona y región, costeras, con abundantes recursos naturales que deben ser protegidos por el Estado, y de gran belleza escénica y auge turístico; se considera que el uso potencial del inmueble es el de la conservación con adecuadas prácticas de aprovechamiento turístico.

Según consulta ante el Registro Nacional:

- 1-Hay anotaciones sobre la finca en cuanto a Declaratoria de interés público (artículo 20 ley 7) mencionadas en la cita 573-36015-001.
- 2-Soporta como gravámenes: Reservas y restricciones, inscritas a las citas del tomo 325, asiento 19628, consecutivo 01, secuencia 0943, subsecuencia 001. Afecta a finca: 5-042364 No hay anotaciones del gravamen.
- 3-Su valor fiscal es de \$275 000,00 de acuerdo al Registro Nacional, mencionado en las citas 564-06107-01 con fecha de inscripción de 08-02-2006.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO :

Para establecer el valor unitario del terreno del lote o inmueble, se consideraron los siguientes aspectos:



1- Características de la zona tales como: Existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a los centros de población.

2- Características propias del inmueble o lote: colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas, condición esquinera, frentes hacia calle pública y zona marítimo terrestre, bajo nivel, superficie erosionada, vista panorámica excelente; topografía plana a nivel, uso actual y potencial y acceso a servicios.

3- Método Comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos; establecidos en : 3.1) El Manual del Avalúo Administrativo, elaborado por el Sector de Avalúos, noviembre de 1996 ; 3.2) Los Factores de Modificación de Valores Base Zonales para Terrenos, elaborado por el Sector de Avalúos, 1997.

4- Investigación de valores en la zona : 4.1) Ofertas de ventas de terrenos en la zona y región; 4.2) Ventas realizadas ; 4.3) Opiniones de peritos y personas conocedoras de la zona y Región ; 4.4) Avalúos realizados por la Administración Tributaria de Puntarenas.

5- Motivo del avalúo, éste consiste en el inicio del proceso de expropiación del lote.

6- Criterio del suscrito.

Por lo anteriormente citado, se le asigna al terreno, un valor unitario de ₡184.100,00 para cada metro cuadrado. (Expediente 04-2008)

AVALUO DEL TERRENO :

1154.49 m² a ₡184.100,00 c/ m² ₡212.541.609,00

VALOR EN LETRAS : Doscientos doce millones quinientos cuarenta y un mil seiscientos nueve colones exactos.



OBSERVACIONES:

1-Para mayor información respecto a los cálculos matemáticos, métodos y procedimientos de valoración utilizados; se informa que estos se encuentran anexados al expediente 04-2008 y pueden ser consultados y ampliados mediante cita previa con los peritos valuadores.

Puntarenas, 23 de Setiembre de 2008

Adolfo Araya Jimenez
Ing. Adolfo Araya Jimenez.
Perito Valuador

Cc: Expediente 04-2008

