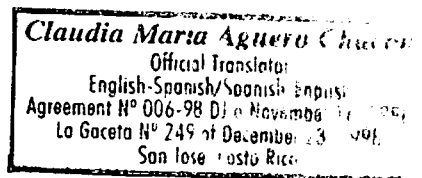


Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

Exhibit C-16d

English Translation
followed by original

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 "Administrative Appraisal AA-119 – 2008" to be translated from Spanish into English reads as follows: -

MINISTRY OF FINANCE- 00000052

GENERAL TAXATION DEPARTMENT- (Ink seal)

TAXATION ADMINISTRATION OF PUNTARENAS- Ministry of the Environment and Energy

..... Legal Counsel

ADMINISTRATIVE APPRAISAL AA-119-2006- National System of Conservation Areas

FILE N° 127-2006-

PROPERTY APPRAISAL: 5-03-008

PROPERTY OF -

GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA -

IN ITS CAPACITY AS FIDUCIARY -

LEGAL IDENTITY DOCUMENT 3-102-378985 -

SEAL OF THE MINISTRY OF FINANCE-

APPLICANT INSTITUTION-

MINISTRY OF THE ENVIRONMENT AND ENERGY-

APPRAISING EXPERT-

ENG. ARTURO MORALES MEZA -

TRANSCRIPTION DATE-

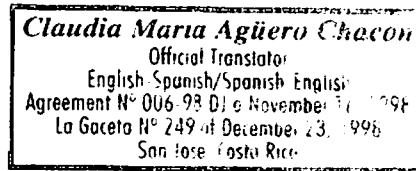
SEPTEMBER 22ND OF 2006 -

-2-

REASON FOR THE APPRAISAL-

Attending to the request submitted in the official documents DM-365-2006 and dm-366-2006, both dated 07-05-2006, from Dr. Roberto Dobles Mora, Minister of Environment and Energy, we proceeded to perform the administrative appraisal AA-119-2006, on a property registered in the Province of Guanacaste, in real estate

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



Legal stamps affixed at the end.

2

folio 5-042783-000, property of Grande Beach Holdings, Limitada, in its capacity as fiduciary, legal identity document number 3-102-378985, with the purpose of initiating proceedings for its expropriation. -----

OWNER-----

According to the study before the National Registry, the real estate belongs to Grande Beach Holdings, Limitada, in its capacity as fiduciary, legal identity document number 3-102-378985.-----

INSPECTION DATE-----

September 08 of 2008-----

LOCATION OF THE REAL ESTATE PROPERTY-----

The real estate property is a plot of land that is located in the province of Guanacaste(5), in the canton of Santa Cruz(03), in the district of Cabo Velas (008), specifically in Playa Grande, some 140m north-west from Las Tortugas Hotel, on the left side. It is lot number 40-A of "Playa Grande Estates" residential development.

OWNERSHIP OF THE REAL ESTATE PROPERTY BEFORE THE PUBLIC REGISTRY-----

According to the information provided by the petitioning institution, the real estate property is one registered to the Province of Guanacaste, in real estate folio 5-042783-000, under full ownership of Grande Beach Holdings, Limitada, legal identity number 3-102-378985. It is affected by notations, reservations and restrictions, presented under the following references: 325-19628-01-0811-001 and 567-42366-001. -----

-3-----

SURFACES-----

According to the cadastral plan G-402369-1980, the area of the land of the real estate property is of 892.62 m², which matches with the surfaces under investigation before the National Registry. -----

The surface of the land is appraised, its area measures 892.62 m², according to cadastral plan number G-402369-1980 prepared by Surveyor Stanley Saranie Sandilik, accrediting card AA-137, dated January of 1987, registered in protocol of volume 1968 and folio 4-6.-----

GENERAL CONDITIONS OF THE AREA-----

The real estate property, the lot of which is the object of valuation, is located in Playa Grande, some 140m to the north-west from Las Tortugas Hotel. -----

Playa Grande itself is an integral part of the National Marine Park Las Baulas de Guanacaste, created on July 10th of 1995, through Law N° 7524, in order to protect one of the main populations of Leatherback turtles (*Dermochelys coriacea*) of the Pacific Ocean which nest in Costa Rica. Already in 1987, with the promulgation of the Executive Decree N° 17566, ratified in June of 1991, the Tamarindo Wildlife Refuge was

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



Legal stamps affixed at the end.

3

established, with which the efforts were initiated for the protection of the terrestrial and marine habitat of said species and the marine-shoreline ecosystems associated with the Leatherback turtle. -----

Currently, Playa Grande and Playa Langosta, the latter also located within the limits of the Park, are the main nesting sites of the Leatherback turtle, the most important ones in the entire Pacific Ocean.-----

The terrestrial part of the Park includes the inalienable Public Zone of Playa Grande, in front of which the part of the real estate property under study is located.-----

"Playa Grande is internationally recognized as one of the most attractive beaches for practicing surf in Costa Rica. A large proportion of the visitors to the beach during the year, independently of the spawning season of the Leatherback turtle, practice this sport." ¹⁾-----

Playa Grande is located to the north-east of the city of Santa Cruz, from which one gains access to it through a journey along several tracts: 15 km on route N° 21, paved in regular condition, up to the so called Belen crossing, from which-----

(1) Adamson, M. Economic Component. Diagnosis of the Management Plan of the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor, General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 200.

one continues some 17 km on average on route N° 155, paved most of the way and in bad condition, up to the settlement of Matapalo, head of the district of Cabo Velas, from where, through a paved public road of 5 km, in good condition, one reaches Playa Grande.-----

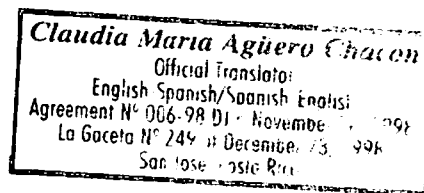
According to the National Population Census, performed in the year 2000, the total population of the district of Cabo Velas is of ([sic] 2,132 residents, of which: approximately 16% (337 residents) are resident foreigners. The majority of the foreigners who reside in the district of Cabo Velas come from countries such as Nicaragua (73%), the United States (14%), Germany (6%) and from other countries (7%) ⁽²⁾.-----

The tourism boom is one of the most relevant characteristics of the area:-----

According to the study performed by the company ICES S.A., in the year 2000: "Beginning in the eighties, the Chorotega Region suffered a series of changes on a productive level and in its occupational structure, due to a rapid reduction of employment in the agricultural sector and an accelerated increase in the tourism, trade and services sector. The agricultural sector went from representing in 1987, 47.8% of those employed in the region to 28% in 1999, whilst the tertiary sector (trade and services) went from employing 39% in '87 to 56.4% in '99. The number of jobs was reduced from 35,596 in 1987 to 24,827 in 1999. And on the contrary,

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

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



Legal stamps affixed at the end.

4

the services sector increased from 29,083 jobs to 34,827 during the same period. One of the economic sectors that energized the economy and generated changes in the structure of occupation of the population of the canton, especially on the coast zone, is tourism⁽³⁾.

⁽²⁾ Cervantes.S.. Social Component. Diagnosis of the Management Plan of the National Marine Park Las Baulas de Guanacaste. In: R.Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 16.

⁽³⁾ Ibid. p. 19.

-5-

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

In the district of Cabo Velas, the most relevant occupations are catalogued, in the first place, as "non qualified", which include agricultural workers and other occupations which do not require any kind of training; in the second place, those included under the heading "local sales, direct services rendered to people"; which is justified by the importance of the activities related with services rendered to tourism in this district...

Both sectors, as may be understood, are directly related and concentrate on the communities located on the coast, where the tourism boom occurs. In the rest of the territory of the district of Cabo Velas, the primary sector continues to be important as a source of employment, mainly for the local population and some Nicaraguan immigrants.⁽⁴⁾

In the region or area of direct influence of the Park and Refuge (which includes settlements and beaches of the districts of Cabo Velas and Tamarindo) there are more than 100 establishments (hotels, cabins and houses)⁽⁵⁾ that render lodging services to tourists, where more than half of them have less than 15 rooms and only 8% have more than 45, which allows us to characterize the majority of the establishments as small and medium-sized hotels⁽⁶⁾.

The investments constituted by the hotels of Tamarindo, Playa Langosta and Playa Grande, were made near the Park, precisely due to the special characteristics of the Park and its ecosystems, the existence of the Leatherback turtle, a species in danger of extinction, the scenic beauty, conditions of semi-isolation, low urban density, quietness, beach attractions, such as favorable waves for practicing surf and the visible biological wealth (birds, fish, crabs, etc.)⁽⁷⁾.

⁽⁴⁾ Cervantes. S.. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 20.

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



Legal stamps affixed at the end.

5

(5) Adamson, M. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 174- -----

(6) Ibid, p. 177 -----

(7) Ibid, p. 168 -----

-6- -----

Some small and medium-sized hotels characteristic of the Playa Grande area, with several years of existence, are Las Tortugas Hotel, Villa Baulas Hotel, Casa Cantarranas and Casitas Linda Vista, Playa Grande Vacation Center, Pura Vida Cabins and El Bucanero Hotel.-----

The urban or residential projects being developed require special mention, especially in Playa Grande, such as "Playa Grande States", with 108 lots, "Villas Playa Grande" with 360 lots and a 60-room hotel and "Palm Beach Estates" with more than 175 lots ⁽⁸⁾-----

The greater part of the communities of the districts of Cabo Velas and Tamarindo have drinkable water service, supplied first of all by the Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado and in second place, by rural aqueducts, assisted by the Institute and 76% of their houses have a septic tank ⁽⁹⁾, with more than 97% coverage of residential electricity and lighting and telephone service available...-----

As well, there are preschool and school educational institutions, a Health Center or EBAIS, Catholic and Protestant churches, sports facilities, community hall, and a Civil Guard office, among other services. Remunerated public transportation essentially allows transportation to and from the settlements of Matapalo and Villarreal – Playa Tamarindo. -----

The greatest commercial and tourism service development is observed in Playa Tamarindo and in the settlements of Villarreal and Matapalo, heads of the Tamarindo and Cabo Velas districts, respectively.- -----

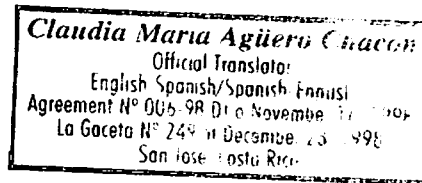
The predominant general topography of the area is flat, on the greater part of the coastline strip, with some maximum elevations of 156 m. over sea level, between Playa Tamarindo and Villarreal and undulated flat areas towards the west of Matapalo, where the maximum elevations reach 259 m. -----

The communication roads are mostly gravel roads in regular condition, with the exception of the main access roads to Villarreal, Playa Tamarindo and Matapalo. From these settlements there is a remunerated transportation service of people to and from the city of Santa Cruz.- -----

(8) Adamson, M. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 203- -----

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Ma. Agüero Ch.", located in the bottom right corner of the page.

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



Legal stamps affixed at the end.

6

(9) Cervantes. S.. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 24-----

(10) Ibid. p. 25-----

-7- -----

The region or direct influence area of the Park and Refuge includes beaches such as Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real and Nombre de Jesús, all of them with grey sand and in their greater part with rock outcrops along their shorelines.-----

The inexistent services in the area and region are obtained by the population in the city of Santa Cruz.-----

CHARACTERISTICS OF THE REAL ESTATE PROPERTY-----

The real estate property, the part of which is the object of this report, is located some 140.0 m north-west from Las Tortugas Hotel, on the left side.-----

It is a vacant plot located on a middle position, with a regular shape, without fences to delimitate it; clean of weeds; the four vertices are indicated by four armored concrete cylinders and two rulers painted with fluorescent green paint on the south-east and south-west corners where the number A-39 was written. -----

The borders, according to inquiry with the Public Registry and the cadastral plan G-402369-1980, prepared by Surveyor Stanley Saranie Sandilik, accrediting card AA-137, dated January of 1987, registered in protocol of volume 1968 and folio 4-6 are the following: -----

North: Paved public street with a front of 20.00 m - -----

South: Inalienable strip of the inalienable public zone of the Maritime Terrestrial Zone, with a front of 20.005 m., that is to say, it borders on this side with the National Marine Park Las Baulas.-----

East: Lot 39-A - -----

West: Lot 37-A - -----

The general topography of the property is flat, and a low level of 0.25 m with reference to the public road. It has fronts of 20.0 m. towards the public street with gravel finishing and 20.005 towards the Maritime Terrestrial Zone. During the inspection, it was observed a pile of gravel on the north border. -----

-8- -----

Services such as electric power, lighting, telephone and drinkable water are available and as well as partial panoramic view to Tamarindo Bay and the hills on the north-west of the Region. -----

Since it is in a coast zone and region, with abundant natural resources that must be protected by the State with a great scenic beauty and touristic boom, it is considered that potential use of the property is

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



Legal stamps affixed at the end.

7

conservancy with adequate practices of tourist development. -----

According to a consultation before the National Registry: - -----

1. There are notations on the property: 1.1) Correction of the name, legal identification document and transfer of the property through a Trust recorded under volume 557, entry 11886, consecutive 001, granted on 08-17-2005 and 1.2) Declaration of public interest, registered under reference 567-42366-001. - -----

2. It has encumbrances: Reserves and restrictions, recorded under volume 325, entry 19628, consecutive 01, sequence 0811, subsequence 001. It affects property: 5-042783-000. There are no notations on the encumbrance. -----

3. Its tax value is \$110,000.00 according to the transfer deed granted on September of 2005, recorded under volume 557, entry 11886, consecutive 01. -----

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

In order to establish the unit value of the land plot or part of the real estate property, the following factors were taken into account: -----

1- Characteristics of the area such as: the Existence of the National Marine Park Las Baulas and the Wildlife Refuge Tamarindo, tourism development and availability of utilities, private and urban, access roads and closeness to population centers.- -----

-9- -----

2- Characteristics proper to the real estate property and of the land plot: borders with the National Marine Park Las Baulas or with the inalienable public zone of the maritime terrestrial zone, middle position, front sides towards a gravel public road and the Maritime Terrestrial Zone, flat surface, partial panoramic view, current and potential use, access to public services. -----

3. Comparative Method and technical procedures for performing appraisals, established in: 3.1) Manual of Administrative Appraisal, prepared by the Appraisal Sector, November of 1996; 3.2) Factors for the Modification of Zone Base Values of Lands, prepared by the Appraisal Sector, 1997. -----

4. Research of values in the area: 4.1) Selling bid of lands in the zone and region; 4.2) Sales carried out; 4.3) Criteria of experts and knowledgeable people of the area; 4.4) Appraisals performed in the area by the Area of Valuations of the Tax Administration of Puntarenas. -----

5. Reasons for the appraisal -----

6. Criterion of the undersigned -----

Due to the above, it is assigned the unit value of ¢ 27,000.00 for each square meter.-----

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

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

Claudia Maria 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.

LAND APPRAISAL-----

892.62 m² at ¢ 27,000.00 ea/m²¢ 24,100,740.00

VALUE IN LETTERS: Twenty-four million one hundred thousand seven hundred and forty colones exactly.--

-10-----

SUMMARY APPRAISAL: VALUE OF THE REAL ESTATE PROPERTY-----

VALUE OF THE LAND:¢ 24,100,740.00

TOTAL VALUE OF THE PART OF THE REAL ESTATE PROPERTY:¢ 24,100,740.00

VALUE IN LETTERS: Twenty-four million one hundred thousand seven hundred and forty colones exactly.--

REMARKS: -----

For further information with regard to the mathematical calculations, methods and procedures of appraisal used, these are found annexed to the file 127-2006 and may be consulted and extended through prior appointment with the appraising experts.-----

Puntarenas, September 22nd of 2006-----

Illegible signature-----

Eng. Arturo Morales Meza-----

Appraising Expert-----

Cc: File 127-2006, Expert, File, Seal of the Appraisals Area of the Tax Administration of Puntarenas-----

----- LAST LINE -----

In witness whereof at the request of the interested party, I issue the present Official Translation from Spanish into English, consisting of eight pages, and I sign and seal it in San José, Republic of Costa Rica, on the twenty-fifth day of April 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 eight pages of the translation are written only on the obverse and the reverse has been annulled. -----



CMCh
Claudia Maria 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



MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS

Exhibit C-16d

Spanish Original

5-03-008

AVALUO ADMINISTRATIVO AA-119-2006
EXPEDIENTE N° 127-2006

AVALUO DE INMUEBLE

PROPIEDAD DE :
GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA
EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
CEDULA JURÍDICA : 3-102-378985.

MINISTERIO DE
EL AMBIENTE Y ENERGÍA
INSTITUCIÓN SOLICITANTE
MINISTERIO DEL AMBIENTE Y ENERGIA

PERITO VALUADOR:
ING. ARTURO MORALES MEZA

FECHA DE TRANSCRIPCIÓN
22 DE SETIEMBRE DE 2006



-2-

MOTIVO DEL AVALUO:

En atención a solicitud planteada en el oficio DM-365-2006 Y dm-366-2006, ambos de fecha 05-07-2006, por parte del Dr. Roberto Dobles Mora, Ministro de Ambiente y Energía; se procedió a realizar el avalúo administrativo AA-119-2006, sobre la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042783-000, propiedad de Grande Beach Holdings Limitada, en calidad de Fiduciario; cédula jurídica 3-102-378985; con el propósito de iniciar los trámites de su expropiación.

PROPIETARIO:

Según estudio ante el Registro Nacional, el inmueble pertenece a Grande Beach Holdings Limitada, en calidad de Fiduciario, cédula jurídica 3-102-378985.

FECHA DE INSPECCIÓN:

08 de setiembre de 2006.

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, a unos 140 m. al noroeste del Hotel Las Tortugas, a mano izquierda. Es el lote número 40-A de la urbanización "Playa Grande Estates".

POSESION DEL INMUEBLE ANTE EL REGISTRO PUBLICO:

Según la información aportada por la institución petente, el inmueble es una finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042783-000; en posesión completa de Grande Beach Holdings Limitada, cédula jurídica 3-102-378985. Esta afectada por anotaciones, reservas y restricciones presentadas a las citas siguientes: 325-19628-01-0811-001 y 567-42366-001.



SUPERFICIE :

De acuerdo al plano catastrado G-402369-1980 , el área del terreno del inmueble es de 892,62 m² ; la cual coincide con la superficie investigada ante el Registro Nacional .

Se valora el terreno del lote , cuya superficie es de 892,62 m² ; según el plano catastrado número G-402369-1980, elaborado por el Agrimensor Stanley Saranie Sandilik, carnet AA-137, de fecha enero 1980, inscrito al protocolo 1968 y folio 4-6.

CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA :

El inmueble cuyo lote es objeto de valoración, se encuentra situado en Playa Grande, a unos 140 m. al noroeste del Hotel Las Tortugas.

Playa Grande , a su vez 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.

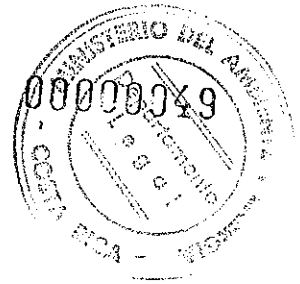
En la actualidad, Playa Grande y Playa Langosta; esta última situada también dentro del límite del Parque; son los principales sitios de anidación de la tortuga Baula , más importantes de todo el Océano Pacífico.

La parte terrestre del Parque incluye toda la Zona Pública inalienable de Playa Grande; frente a la cual se ubica la parte del inmueble en estudio.

"Playa Grande es reconocida internacionalmente como una de las playas más atractivas para la práctica del surf en Costa Rica. Una gran proporción de los visitantes de la playa durante el año; independientemente de la época de desove de la tortuga Baula, son practicantes de este deporte"⁽¹⁾

Playa Grande se localiza al noroeste de la Ciudad de Santa Cruz, desde la cual se le accesa; mediante un recorrido de varios tramos: 15 km. por la vía N° 21, pavimentada en regular condición; hasta el llamado cruce de Belén ; desde el

(1) Adamson, M. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tiffer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 200.



cual se continúa unos 17 km. como promedio por la vía N° 155, pavimentada en su mayor parte y en mal estado; hasta el poblado de Matapalo; cabecera del distrito Cabo Velas, desde donde mediante camino público pavimentado de 5 km., en buen estado; se llega a Playa Grande.

Según el Censo Nacional de Población, llevado a cabo en el año 2000; la población total del distrito Cabo Velas (es de 2.132 habitantes, de los cuales; aproximadamente el 16 % (337 habitantes) son extranjeros residentes. La mayoría de los extranjeros que residen en el distrito de Cabo Velas proceden de países como Nicaragua (73%), Estados Unidos (14 %), Alemania (6%) y de otros países (7 %) ⁽²⁾

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 periodo. 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" ⁽³⁾.

⁽²⁾ Cervantes, S..Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tiffer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p.16.

⁽³⁾ Ibid ., p.19.



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 incluidas 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...

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 del distrito de Cabo Velas, el sector primario, continúa siendo importante como fuente de empleo, principalmente para la población local y algunos inmigrantes nicaragüenses. ⁽⁴⁾

En la región o zona de influencia directa del Parque y Refugio(que incluye poblados y playas de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo) existen más de 100 establecimientos(hoteles, cabinas y casas) ⁽⁵⁾ que prestan los servicios de albergue a turistas , donde más de la mitad de ellos cuenta con menos de 15 habitaciones y solo el 8 % poseen más de 45; lo cual permite caracterizar a la mayoría de los establecimientos; como hoteles pequeños y medianos ⁽⁶⁾.

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 semi-aislamiento, 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) ⁽⁷⁾

⁽⁴⁾Cervantes.S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tiffer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 20.

⁽⁵⁾ Adamson.M. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tiffer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 174.

⁽⁶⁾Ibid., p. 177.

⁽⁷⁾Ibid., p. 168.



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.

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⁽⁸⁾.

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⁽⁹⁾; con una cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado; de más del 97 %⁽¹⁰⁾; y disponibilidad del servicio telefónico...

Asimismo, 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.

Las vías de comunicación en su gran mayoría, son caminos en lastre en regular estado; con excepción de los caminos principales de acceso a Villarreal, Playa Tamarindo y Matapalo. Desde esos poblados existe servicio de transporte remunerado de personas hacia y desde la ciudad de Santa Cruz.

⁽⁸⁾ Adamson.M. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tiffer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p.203.

⁽⁹⁾ Cervantes.S. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tiffer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p.24.

⁽¹⁰⁾ *Ibid* . . p.25.



La región o zona de influencia directa del Parque y 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 Grande, a unos 140,00 m. al noroeste del Hotel Las Tortugas; a mano izquierda.

Es un lote medianero vacante, de forma regular, sin cercas que lo delimiten; limpio de malezas; con sus cuatro vértices indicados con cuatro cilindros de concreto armado, y dos reglas pintadas con pintura verde fosforescente en las esquinas sureste y suroeste, en las cuales se escribió el número A-39.

Sus linderos de acuerdo al plano catastrado número G-402369-1980, elaborado por el Agrimensor Stanley Saramie Sandilik, carnet AA-137, de fecha enero 1980, inscrito al protocolo 1968 y folio 4-6 son los siguientes:

Norte : Calle pública pavimentada, con frente de 20,00 m.

Sur : Franja inalienable de la zona pública inalienable de la Zona Marítimo-Terrestre, con un frente de 20,005 m., es decir colinda en este lindero con el Parque Nacional Marino Las Baulas.

Este : Lote 39-A .

Oeste: Lote 37-A .

La topografía general de la propiedad es plana, y con un bajo nivel de 0,25 m. con respecto a la vía pública. Posee frentes de 20,00 m. hacia calle pública con acabado en lastre y de 20,005 m. hacia la franja inalienable de la zona marítimo terrestre. Durante la inspección se observó un amontonamiento de piedra del tipo cascajo, en su lindero norte.



-8-

Tiene disponibilidad de servicios tales como energía eléctrica, alumbrado, telefonía, agua potable y vista panorámica parcial hacia la Bahía Tamarindo y cerros del noroeste de la Región.

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: 1.1) Rectificación de nombre y cédula, y traspaso de finca por Fideicomiso inscritas a las citas del tomo 557, asiento 11886, consecutivo 001, otorgada el día 17-08-2005 y 1.2) Declaratoria de Interés Público, inscrita a las citas 567-42366-001.

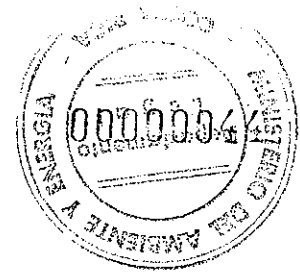
2-Soporta como gravámenes: Reservas y restricciones, inscritas a las citas del tomo 325, asiento 19628, consecutivo 01, secuencia 0811, subsecuencia 001. Afecta a finca: 5-042783-000. No hay anotaciones del gravamen.

3-Su valor fiscal es de \$ 110.000,00 de acuerdo a escritura de traspaso, otorgada en setiembre de 2005; inscrita a las citas del tomo 557, asiento 11886, consecutivo 01.

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 medianera, frentes hacia vía pública de lastre y hacia la zona marítimo terrestre, topografía plana, vista panorámica parcial, 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) Trabajos de valoración realizados por la D.G.T.

5- Motivo del avalúo, el cual consiste en la iniciación de los trámites para la expropiación del lote.

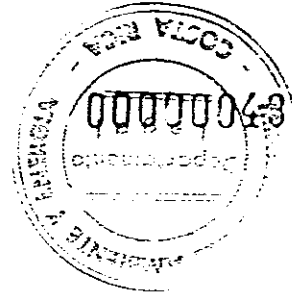
6- Criterio del suscrito.

Por lo anteriormente citado, se le asigna al terreno, un valor unitario de ₡27.000,00 para cada metro cuadrado.

AVALUO DEL TERRENO :

892,62 m² a ₡27.000,00 c/m² ₡ 24.100.740,00

VALOR EN LETRAS : Veinticuatro millones cien mil setecientos cuarenta colones exactos.



AVALUO RESUMEN : VALOR DEL INMUEBLE

VALOR DEL TERRENO : ₡ 24.100.7400,00

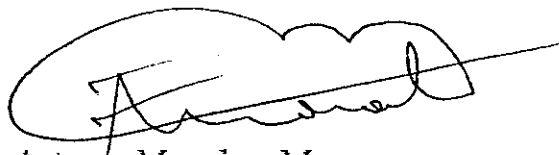
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ₡24.100.740,00

VALOR EN LETRAS : Veinticuatro millones cien mil setecientos
cuarenta colones exactos.

OBSERVACION :

1-Para mayor información respecto a los cálculos matemáticos, métodos y procedimientos de valoración utilizados; se informa que estos se encuentran anexados al expediente 127-2006 y pueden ser consultados y ampliados mediante cita previa con los peritos valuadores.

Puntarenas , 22 de setiembre de 2006


Ing. Arturo Morales Meza
Perito Valuador



Cc: Expediente 127-2006
Perito
Archivo