

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



Legal stamps affixed at the end.

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 "appraisal" to be translated from Spanish into English reads as follows: - -

(handwritten text) - ----- Illegible information
Liberia, December 11, 2009 -----

TO: LIC RODRIGO HUERTAS DURÁN, JUDGE -----2 HF
CIVIL ADMINISTRATIVE COURT OF TREASURE MATTERS -----
II JUDICIAL CIRCUIT, GOIGOCHEA -----

FROM: GABRIEL BARRANTES VARGAS, APPRAISER ----- Karla
REF. FILE No. 07-000438-0163-CA -----
EXPROPRIATION PROCEEDING -----
PLAINTIFF: THE STATE -----
DEFENDANT: GRANDE-BEACH HOLDINGS, LTDA. -----

Purpose of the Opinion: A review of the administrative appraisal No. AA-119-2006 dated September 22, 2006. -----

I hereby respectfully submit to the Honorable Judge this opinion about the review of the administrative appraisal No. AA-119-2006 dated September 22, 2006, which indicates a value of ₡24,100,740.00 for property Registration Number 42783-000 of the District of Guanacaste as follows: -----

Data of the Property under Expropriation by the State: -----

Owner: Grande Beach Holdings Limitada, corporate number 3-102-378985 -----

Registration: Property Registration Number 5-00042783-000 of the District of Guanacaste; District 08 Cabo Velas. -----

Address: Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, Playa Grande. De las oficinas del MINAET aprox. 100 metros hacia suroeste, es decir, hacia el Océano Pacífico y aprox. 140 metros hacia el noroeste, lado izquierdo, lote 40-A con rótulo de MINAET. -----

Boundaries (according to the Registry): -----

North: A road with 20,000 meters -----

South: Maritime Zone -----

East: Plot 39 -----

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



Legal stamps affixed at the end.

2

East: Plot 39 -----

West: Plot 41 -----

Area: According to Public Registry of Property No. 5-00042783-000 as of 11-02-09: 892.62 m2 -----

According to Cadastral Plan No. G-402369-80 as of 10-16-1980: 892.62 m2 -----

Surveying point with Cadastral Plan No. G-402369-80 as of 10-16-1980: 115,499 meters -----

APPRAISAL: - -----

Land: 892.62 m2 at ϕ 0.00 ϕ 0.00 -----

Construction: none -----

Total value of this appraisal: ϕ 0.00 -----

Total value in letters: zero colones and no cents. -----

Field visit date: 11-30-09 -----

Name of professional: Eng. Gabriel Barrantes Vargas License No. 1854 -----

Signature: (illegible signature) ID No. 2-233-205 -----

NOTE: Please find enclosed additional information related to the review of the administrative appraisal No. AA-119-2006 dated September 22, 2006 and photographic material. -----

cc. File GBV -----

Ref./File No. 07-000438-0163-CA -----

Review of Administrative Appraisal -----

ADDITIONAL INFORMATION: - -----

Review of the administrative appraisal No. AA-119-2006 dated September 22, 2006. File No. 127-2006 issued by Appraiser Eng. Arturo Morales Mesa. -----

Amount of the Appraisal: ϕ 24,100,740.00, a value I do not agree with and instead I estimate ϕ 0.00 (zero colones and no cents) for the entire real property. -----

On pages 2 and 3 regarding the headings: "PURPOSE OF THE APPRAISAL," "OWNER," "INSPECTION DATE," "LOCATION OF THE REAL PROPERTY," "OWNERSHIP OF THE REAL PROPERTY BEFORE THE PUBLIC REGISTRY," and "AREA," I agree with the information submitted. -----

Continuation of page 3 to page 7 "GENERAL CONDITIONS OF THE ZONE." The information is correct; however, Honorable Judge, I would like to point out the following: "The inland part of the Park includes the entire Inalienable Public Zone of Playa Grande, across from the real property under study." In this sense, I should point out that the land is located within the other 75 meters beginning in the so-called Inalienable Zone which is also a Maritime Zone; therefore, it is a land belonging not only to the Las

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.

Baulas National Marine Park in Guanacaste, but also to the State. -----

As stated as "Inalienable Public Zone," it is non negotiable territory. In the plot at issue, there shall be no right whatsoever to access from there and to the south-west, that is, to the beach across a road, path, or any other way. It is a National Park. -----

Honorable Judge, I must add that since it is a National Park, the Maritime line with a public nature is 50.00 meters and that the rest is 75.00 meters and not 150.00 meters used in other coastal areas and which are not National Parks. Therefore, the land in question is entirely located within the additional 75.00 meters belonging to the Park and the State. -----

The trees and other plants in the land shall be respected because it is a National Park. It is a surface that is developing greater topsoil, that is, it is under a process of ecological regeneration. Some examples of plants that are growing inside the plot are: black timber, almond tree, coconut palm, etc. There is no room for human settlements or any other urban development. -----

In general terms, the entire region lacks potable water, and the site where the plot is located can be classified as fragile from a biological point of view; therefore, human settlements are not viable. -----

The rest of the information is in accordance with the characteristics of the zone. -----

Continuation of page 7 "CHARACTERISTICS OF THE REAL PROPERTY" -----

In this head, the Appraiser indicates the following boundaries: -----

"North: public paved road, with a front of 20.00 meters. -----

South: Inalienable strip of the inalienable public zone of the Maritime Zone, with a front of 20,005 meters, that is, it is contiguous to Las Baulas National Marine Park. -----

East: Plot 39-A -----

West: Plot 37-A" -----

To this regard, I respect the information indicated by the Registry of Properties, but this must be an error of the Appraiser because in the western boundary, instead of "Plot 37-A," it must be "Plot 41-A," which is the correct information. The letter "A" is not indicated by the Registry, but it is correct. -----

I would also like to point out that the boundaries recorded before the Registry used the cardinal points North, South, East, and West. It is better to use the following: -----

Northeast: public paved road, with a front of 20.00 meters. -----

Southwest: Inalienable strip of the inalienable public zone of the Maritime Zone, with a front of 20,005 meters, that is, it is contiguous to Las Baulas National Marine Park. -----

Northwest: Plot 41-A -----

Handwritten signature

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



Legal stamps affixed at the end.

The Plan recorded with the Registry under No. G-402369-80 as of 10-16-1980 indicates along the entire southwest boundary, that is line 3-4 S47° 44.0 E, definitely the "Public Maritime Zone" with a width of 50.00 meters; however, Honorable Judge, from that line 3-4 to the high tide area, the distance is much shorter than 50.00 meters; therefore, I consider there is no consistency between the current location of the plot and the information stated in the Plan. It was also difficult for me to find the surveying point of such Plan, of 115,499 meters because the road to the northwest and ending in the beach does not have the 25.00 meters width indicated in the Plan, but a much shorter width. Consequently, from this point of view, the information contained in the Plan is different from the reality in the field. -----

The road is paved, and to date, there is a pile of gravel. -----

There are no electricity connections. -----

The Appraiser records the Declaration of Public Interest, recorded in the entries 567-42366-001, this is then a property in a Maritime Zone of Public Interest. -----

Regarding the tax value, I respect it but do not agree with it. No value is applicable. -----

"JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ALLOCATED TO THE LAND" (page 8) -----

1. To this regard, I consider that due to the "Existence of Las Baulas National Marine Park ...," it is clear that it is a National Park. -----

2. "Characteristics of the real property or plot ..." I do not agree with them because it is a National Park, so it is impossible to construct or develop the area. We are dealing with protection, not only of leatherback turtles, but also of the entire ecosystem. It is also impossible to access the property to the ocean passing by line 3-4 of the Plan because across from this line 2-4, there is a biological research station; i.e., a nursery. -----

3. No methodology applies because it is a Maritime Zone. -----

4. "Research of value in the zone: 4.1) Purchase bids for the lands in the zone and Region ..." I think we if we are dealing with the values of the zone and region, it is entirely safe that such variables are not applicable, particularly to lands inside a National Park. -----

5. "Reason of the appraisal ..." The value is not applicable. It is owned by Las Baulas National Marine Park in Guanacaste. See that there are signs of MINAET inside the plot. -----

6. "Opinion of the undersigned." I respect it but I do not agree with it. -----

Honorable Judge, in terms of all the observations made about the administrative appraisal No. AA-119-2006 dated September 22, 2006, File No. 127-2006, by Appraiser Eng. Arturo Morales Meza, I believe that for property **No.5-00042783-000** of the District of Guanacaste, the allocated value is **¢0.00 (zero)**

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 DI of November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

6

Ref./Exp. N° 07-000438-0163-CA ----- 252

Review of administrative appraisal -----

Photographs -----

INDEX -----

- 1. MINAET Main offices -----
- 2. Front of the plot of land (indicated with branches) towards the paved road. -----
- 3. Vertex 1 of the plot of land -----
- 4. Vertex 3 of the plot of land -----
- 5. MINAET sign within the plot of land -----
- 6. View to the beach, Punta Carbón and others -----
- 7. Approximate location of the plot of land from the beach and sea turtle hatchery (Biological Station) -----
- 8. Sea turtle hatchery (Biological Station) behind the plot of land and towards the beach -----
- 9. Pacific Ocean waters and sea turtle hatchery (Biological Station) behind the plot of land and towards the beach -----
- 10. Lot A-39, adjoining to the south-east -----

Picture N° 1 ----- Picture N° 2

Picture N° 3 ----- Picture N° 4

Picture N° 5 ----- Picture N° 6

Picture N° 7 ----- Picture N° 8

Picture N° 9 ----- Picture N° 10

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

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

Handwritten signature



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

Toca y Sala

2HE

Liberia, 11 de diciembre del 2009

A: LIC. RODRIGO HUERTAS DURAN, JUEZ
JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA,
II CIRCUITO JUDICIAL, GOICOECHEA.

De: GABRIEL BARRANTES VARGAS, PERITO

Spanish Original

Ref.: EXP. N° 07-000438-0163-CA
PROCESO: EXPROPIACION
PROMUEVE: EL ESTADO
DEMANDADO: GRANDE-BEACH HOLDINGS LTDA.

Karla

Finalidad del Dictamen: revisión del avalúo administrativo N°AA-119-2006, de fecha 22 de setiembre del 2006.

A continuación, y con todo respeto, Sr. Juez, me permito rendir el presente dictamen de revisión del avalúo administrativo N°AA-119-2006 del 22 de setiembre del 2006, que indica un valor de $\$24.100.740,00$ para la finca Folio Real N°42783-000 del Partido de Guanacaste, así:

Datos de la finca, objeto de expropiación por parte del Estado:

Propietario: Grande Beach Holdings Limitada Ced. 3-102-378985
Inscripción: Finca Folio Real, N°5-00042783-000 del Partido de Guanacaste al 29-09-2005
Ubicación del inmueble: Provincia.05 Guanacaste; Cantón 03 Santa Cruz; Distrito.08 Cabo Velas.
Dirección: Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, Playa Grande. De las oficinas del MINAET aprox. 100 metros hacia suroeste, es decir, hacia el Océano Pacífico y aprox. 140 metros hacia el noroeste, lado izquierdo, lote 40-A, con rótulo de MINAET.

Linderos (de conformidad con el Registro):

Norte: Calle con 20,00 metros
Sur: Zona Marítimo Terrestre
Este: Lote 39
Oeste: Lote 41

Extensión: Según Registro Público Finca N°5-00042783-000 al 02-11-09: 892,62m²
Según Plano Catastro N°G-402369-80 del 16-10-1980: 892,62m²
Punto de amarre del Plano G-402369-80 del 16-10-1980: 115,499metros.

AVALUO:

Terreno: 892,62m² a $\$0,00$ = $\$0,00$
Construcciones: no hay

Valor total del presente avalúo: $\$0,00$

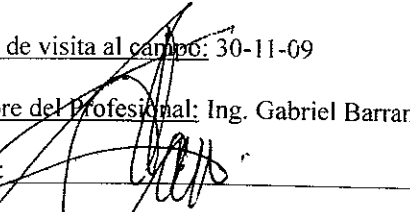
Valor total en letras: cero colones sin céntimos.

Fecha de visita al campo: 30-11-09

Nombre del Profesional: Ing. Gabriel Barrantes Vargas

Carné 1854.

Firma:



Ced. 2-233-205

NOTA: Se adjunta información adicional referente a la revisión del avalúo administrativo N°AA-119-2006 del 22 de setiembre del 2006 y material fotográfico.

cc: Arch.GBV

Ref./Exp. N°07-000438-0163-CA
Revisión Avalúo Administrativo..

2 249

INFORMACIÓN ADICIONAL:

Revisión del avalúo administrativo N°AA-119-2006 del 22 de setiembre del 2006. Expediente N°127-2006 rendido por el Perito Ing. Arturo Morales Meza.

Monto del Avalúo: ¢24.100,740,00, valor que no comparto y en su lugar considero ¢0.00 (cero colones sin céntimos) para la totalidad del inmueble.

En las páginas 2 y 3 en lo referente a los subtítulos: "MOTIVO DEL AVALÚO", "PROPIETARIO", "FECHA DE INSPECCIÓN", "LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE", "POSESIÓN DEL INMUEBLE ANTE EL REGISTRO PÚBLICO" y "SUPERFICIE", estoy conforme con la información expuesta.

Continuación de la página 3 hasta la 7 "CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA". El contenido de la información es correcto, sin embargo, Sr. Juez, hago hincapié en lo siguiente: cito: "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." En este sentido debo aclarar que el terreno se sitúa dentro de los otros 75 metros a partir de la denominada Zona Inalienable y que es también Zona Marítimo-Terrestre, y que por lo tanto es territorio perteneciente no tan sólo al Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, sino también al Estado.

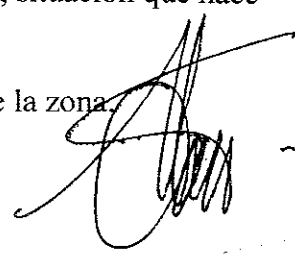
Bien se indica "Zona Pública Inalienable", es decir que es territorio no negociable. En el lote en cuestión no habrá derecho alguno, ni remoto, para acceder desde ahí y hacia el suroeste, es decir hacia la playa a través de camino, sendero o cualquier otro medio. Es un Parque Nacional.

Debo agregar, Sr. Juez, que por ser un Parque Nacional, la línea Marítimo-Terrestre con carácter público es de 50,00 metros y que el resto, es de 75,00 metros y **no 150,00 metros** utilizados en otras zonas costeras y que no son Parques Nacionales. Entonces, de todas maneras el terreno de marras se encuentra plenamente situado dentro de los 75,00 metros adicionales que le corresponden al Parque y al Estado.

Los árboles y otras plantas del terreno deben ser respetados, por ser éste un Parque Nacional. Se trata de una superficie en vías de conformación de una mayor cobertura vegetal, es decir, se encuentra en proceso de regeneración ecológica. Ejemplos de algunas plantas que están creciendo dentro de lote: madero negro, almendro, una palmera de coco, etc. No hay lugar para los asentamientos humanos o cualquier otro desarrollo urbanístico.

En términos generales, la región entera es escasa en agua potable y el sitio en el que se encuentra el terreno se puede catalogar como frágil desde el punto de vista biológico, situación que hace imposible los asentamientos humanos.

El resto de la información está de conformidad con las características de la zona.



Ref./Exp. N°07-000438-0163-CA
Revisión Avalúo Administrativo.

3 250

Continuación de la página 7 "CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE".

En este subtítulo el Perito indica los siguientes linderos, cito:

"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."

En lo relacionado con este aspecto, respeto lo que indica El Registro de la Propiedad, pero debe tratarse de algún error del Perito, ya que en el lindero oeste debe indicarse, en lugar de "lote 37-A", "Lote 41-A", que es lo correcto. La letra "A" no la indica el Registro, pero está correcta.

De seguido debo manifestar que los linderos anotados ante el Registro pecan por haber usado los puntos cardinales Norte, Sur, Este y Oeste. Es más exacto indicarlos así:

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

Suroeste: 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.

Noroeste: Lote 41-A.

Sureste: Lote 39-A.

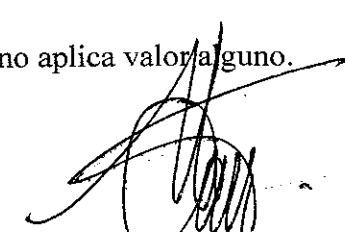
El Plano anotado en el Registro N°G-402369-80 del 16-10-1980, indica en todo el lindero suroeste, es decir en la línea 3-4 Rumbo S47° 44,0'E, en forma definida la "Zona Marítimo Terrestre Pública" con un ancho de 50,00 metros, sin embargo, Sr. Juez, de esa línea 3-4 hasta la pleamar, la distancia es mucho menor de 50,00 metros, lo que manifiesto, es que no hay concordancia entre la ubicación actual del lote y lo que indica el Plano. Además, me fue difícil encontrar el punto de amarre de dicho Plano, de 115,499 metros, porque la calle descrita hacia el noroeste y que desemboca a la playa no tiene 25,00 metros de ancho que los indica el Plano, sino mucho menos, es más angosta. Entonces, desde este punto de vista la información contenida en el Plano es diferente a la realidad de campo.

El acabado de la calle es pavimentado y ya no hay a la fecha amontonamiento de piedra del tipo cascajo.

La energía eléctrica no está acometida.

Anota el Perito la Declaratoria de Interés Público, inscrita a las citas 567-42366-001, es entonces una finca en Zona Marítimo-Terrestre de Interés Público.

Sobre el valor fiscal tan sólo lo respeto, pero no lo comparto. Aquí no aplica valor alguno.



251

“JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO” (pag. 8)

1. En este particular considero que por tratarse de, cito: “Existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas...”, está claro que es un Parque Nacional.

2. “Características propias del inmueble o lote...” No las comparto por ser un Parque Nacional, sin posibilidades de llevar a cabo construcciones y otros desarrollos. Se trata de la protección, y no tan sólo de las tortugas baula, sino de todo el ecosistema. Tampoco es posible un acceso de la propiedad hacia el mar pasando por la línea 3-4 del Plano. Además porque frente a la misma línea 3-4 está establecida una estación de investigación biológica, que se trata de un vivero.

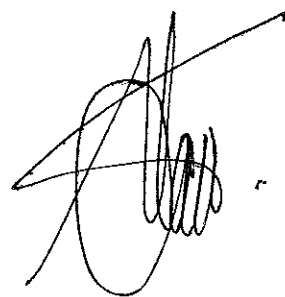
3. No aplica metodología alguna, es Zona Marítimo-Terrestre.

4. “Investigación de valores en la zona: 4.1) Ofertas de ventas de terrenos en la zona y Región...” Mi opinión es que si se trata de valores de la zona y región en total es absolutamente seguro que dichas variables no son aplicables y de ninguna manera a terrenos de un Parque Nacional.

5. “Motivo del avalúo...” No aplica el valor. La posesión es del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Nótese que dentro del lote hay rótulos del MINAET.

6. “Criterio del suscrito”. Lo respeto, pero no lo comparto.

Sr. Juez, en función de todas las observaciones hechas al avalúo administrativo N°AA-119-2006 del 22 de setiembre del 2006, Expediente N°127-2006 rendido por el Perito Ing. Arturo Morales Meza, considero, que para la finca N°5-00042783-000 del Partido de Guanacaste **el valor asignado es de ₡0,00 (cero colones sin céntimos).**



FOTOS:

INDICE:

1. Sede de MINAET.
2. Frente del lote (indicado con ramas) a la calle pavimentada.
3. Vértice 1 del Plano.
4. Vértice 3 del Plano.
5. Rótulo del MINAET dentro del lote.
6. Vista de la playa, Punta Carbón y otros.
7. Ubicación aproximada del lote desde la playa y vivero de tortugas (Estación Biológica).
8. Vivero de tortugas (Estación Biológica) detrás del lote y hacia la playa.
9. Aguas del Océano Pacifico y vivero de tortugas (Estación Biológica) detrás del lote y la playa.
10. Lote A-39, colindante sureste.



Ilustración N°1.

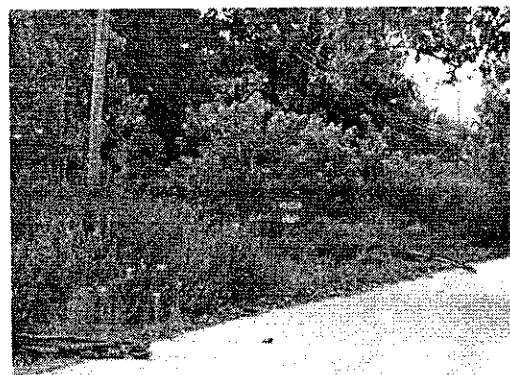


Ilustración N°2

Ref./Exp. N°07-000438-0163-CA
Revisión Avalúo Administrativo..

FOTOS:

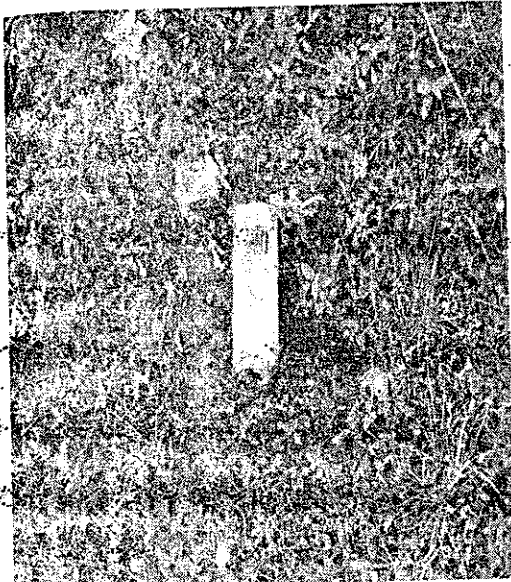


Ilustración N° 3



Ilustración N°4



Ilustración N5

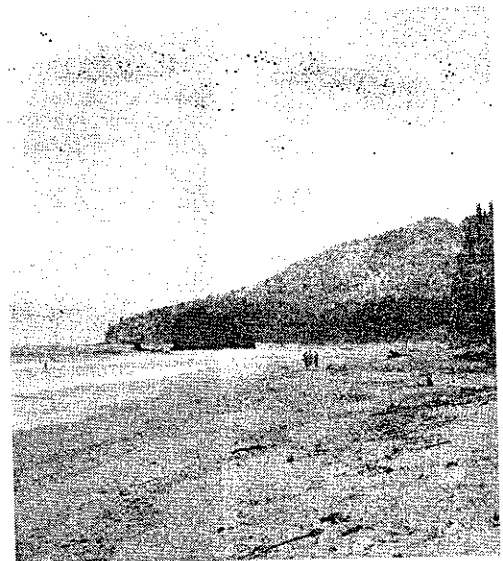


Ilustración N°6

Ref/Exp. N°07-000438-0163-CA
Revisión Avalúo Administrativo..

7 254

FOTOS:



Ilustración N°7

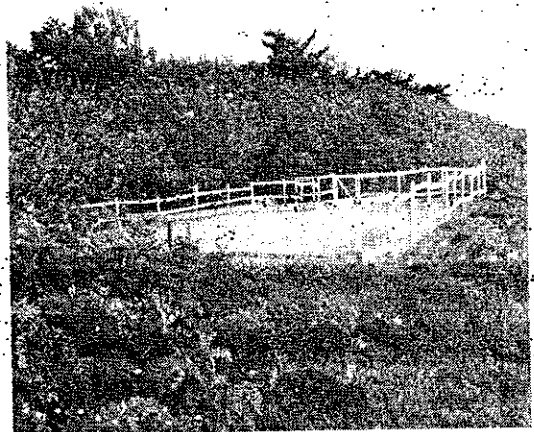


Ilustración N°8

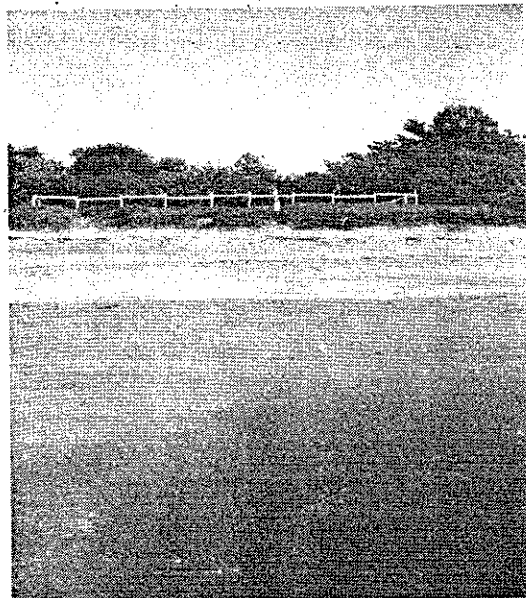


Ilustración N°9

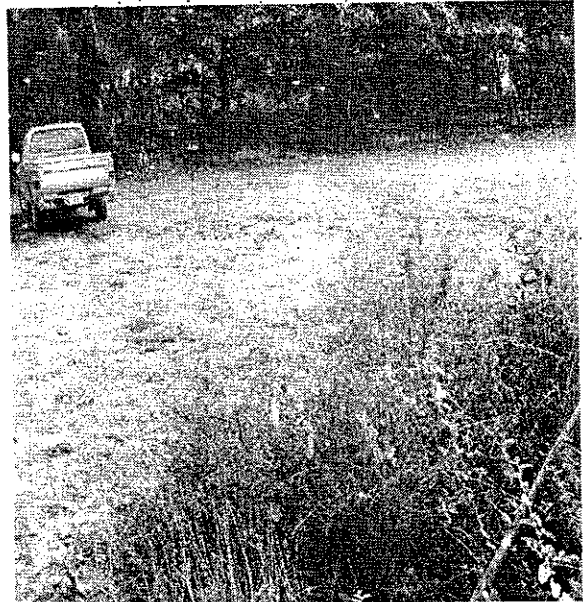


Ilustración N°10

8 255

Ref./Exp: N°07-000438-0163-CA
Revisión Avalúo Administrativo..

PETICIÓN:

Sr. Juez, con todo respeto, en virtud de las horas profesionales, le solicito tener a bien readecuar mis honorarios en función de 20 horas profesional y otros gastos, así:

25,5 horas profesional a razón de ₡17.500,00/cada hora = ₡446.250,00

Kilometraje: 179kms a ₡141,25c/u = ₡25.283,75

Viáticos: desayuno, almuerzo y cena = ₡11.500,00

Total de honorarios: ₡483.033,75

Nota: los gastos de kilometraje y viáticos se fundamentan en los montos establecidos por las Tablas correspondientes de la Contraloría General de la República, aplicables para el cantón de Sta. Cruz, Gte y para el vehículo de mi propiedad placas de circulación N°CL136415, marca Toyota, tipo Hi-Lux; tracción sencilla, motor a gasolina, año 1994. Kilometraje desde Liberia hasta Parque Nacional Marino Las Baulas de Gte., recorridos adicionales en la zona y regreso a Liberia. Salida de Liberia el día 30-11-09 a las 5:00am y regreso a Liberia a las 9:30pm. Las horas profesional incluyen la visita al Juzgado Contencioso Administrativo para revisión de documentos y fotocopias en San José para lo que no tomo en cuenta las 8 horas de viaje ida y regreso en bus desde Liberia, sino solamente 4 horas, ni tampoco los viáticos; 2 horas para revisión y fotocopias y traslado de la estación de buses al Juzgado; 14,5 horas durante el viaje de Liberia hasta la finca, recopilación de información y otros recorridos; 5 horas en análisis y conformación de la pericia hasta su impresión.
Total de horas profesional: 25,5.

Atentamente,

Ing. Gabriel Barrantes Vargas
Ced. 2-233-205/Carné 1854