



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: —

Eng. Roger Achío Fuentes - ----- Expert Reports, Agribusiness Consultancies

Agricultural Engineer - -----

APPRAISAL PERFORMED ON: - ----- 06-269-163-CA

ACEITUNO VISTA DEL MAR SOCIEDAD ANONIMA - ----- Illegible

REQUESTED BY: - ----- Róger Achío Fuentes

THE TAX ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT, - ----- (Ink seal)

SECOND JUDICIAL CIRCUIT, GOICOECHEA - ----- Second Judicial Circuit of San Jose

TECHNICAL EXPERT: - ----- 09 MAR 2007

ENG. ROGER ACHÍO FUENTES - ----- Document Reception

MARCH 2007 - ----- Received

Heredia, MARCH 6th, 2007 - ----- 00052408

- ----- I Appraisal

- ----- (6 p)

Tel. (506) 3925-4060 Fax 238-2930 P.O. Box 2133-3000 Heredia, C.R. - -----

Email: rachio@costarricense.cr - -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

- -----

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 Jose, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

Tax Administrative and Civil Court, -----
Second Judicial Circuit, Goicoechea -----

Dear Sir or Madam, -----

The property (land) owned by Aceituno Vista del Mar Sociedad Anónima, Corporate Legal ID Number 3-101-353255 was assessed, as per requested, for the review of the technical report of the property owned by the office you represent for file N° 06-1269-0163-CA, being processed at the Administrative and Civil Court. This assessment was performed through a study of values in the area, supply of properties and data bases, as well as consultations with real estate companies, as well as other experts. -----

The appraiser declares he has no current or future interest on the assets that are being object of this appraisal, and requests the readjustments of the fees for the appraisal, according to Circular 140-2005, published in the Judicial Newsletter N° 207 of October 27th of 2005, in case it is warranted. -----

Should you require any further information, please do not hesitate to contact me. -----

Sincerely, -----

[Illegible Signature] -----

Eng. Róger Alberto Achío Fuentes -----

Appraiser -----

I-GENERALITIES: -----

Purpose of the appraisal: -----

To review and value a property that the State wants to partially expropriate for the extension of Las Baulas Marine National Park. -----

Location: -----

The property is located on: -----

District 03° Cabo Velas -----

Canton 01° Santa Cruz -----

Province Guanacaste -----

Address -----

1150 meters southeast from Las Baulas Marine National Park office. -----

Registry Status -----

The property is duly registered in the National Registrar's, under the Province of Guanacaste, property number 5-130538-000, which is part of the dry forest. -----

There are annotations and encumbrances in its information. Refer to the certification of the file. -----

ua

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

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

Legal stamps affixed at the end.

Borders: - - - - -

According to the cadastral plan - - - - -

Plan: G-815475-2002 - - - - -

North: Corporación Hotelera Playa Tortuga Sociedad Anónima - - - - -

South: Lot Two - - - - -

East: Lot 16 with agricultural easement in the middle, with a front of 36.33 meters - - - - -

West: 50-meter public zone in favor of the State, with a front of 40 meters and 35 centimeters - - - - -

Area 7.358,14 m² - - - - -

II-PROPERTY TYPE: - - - - -

Land for agricultural use in secondary forest conditions. - - - - -

III-BACKGROUND: - - - - -

Due to the expansion of Las Baulas Marine National Park, the State, according to Executive Agreement N° 264-MINAE-2006, an administrative appraisal was ordered for the expropriation of a strip of land of the property registered in the National Registrar's, district Cabo Velas, Canton of Santa Cruz, of the province of Guanacaste, Property Number 130538-000, appraised by the Tax Administration of Puntarenas. The appraisal requested from the undersigned aims to review the administrative appraisal and the Market Value of the property and the buildings to be expropriated. The area was explored to develop a value study of the properties for sale, the prices of which are in US dollars. The Appraiser confirms he has no current or future interest on the good that is being an object of this appraisal. - - - - -

IV-CHARACTERISTICS OF THE AREA: - - - - -

The area where the property is located is developed as agricultural land, which has basic services, such as drinking water, electricity and phone, which are located 497.54 meters away from the property, where they are accessible. Beach tourism and visits to Las Baulas Marine National Park are common in the area. - - - - -

V-DESCRIPTION OF THE PROPERTY: - - - - -

The property to be expropriated has slopes. Around 2% is considered flat, with deep grounds (more than 90 cm), with sandy textures, low fertility; good drainage and does not have any risk of flooding. It is located within the Tropical Wet Forest, and has a water table higher than 150 cm. Today, and due to what was reviewed during the fieldwork, the property is located under conditions of secondary forest, in a restricted area, where it is not possible to request a change of land use from MINAE. - - - - -

APPRAISAL OF THE PROPERTY. - - - - -

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



Legal stamps affixed at the end.

In order to review and assign the unit value of this appraisal, certain aspects are summarized next: -----

- a) Characteristics shown by the residential and tourist core of the district of Cabo Vela, in the canton of Santa Cruz de Guanacaste. -----
- b) General conditions of the environment regarding land tenure, with a wide coverage of its physical use and presence of Las Baulas Marine National Park. -----
- c) The analysis of the location of this property regarding the assignment of unit value, which has led to the use of the comparative method, according to the information that was gathered in a similar and specific way for this sector. -----
- d) Query to Law 7495 of 1995. Law of expropriations and its reforms. -----
- e) Use of the highest value of the area, being this an expropriation. The owner suffers from upheaval, since this is a compulsive sale of the property. -----
- f) Application of the Comparative Method, according to the Manual issued by the General Taxation Department, which appraises through the comparison of the characteristics of this property with other lots in the zone. The area, value of the property per square meter, slope, front width of the property, services I (sidewalk, curb and gutter and sewer system); services II (Electricity, plumbing, phone, streetlights within 500 meters) regularity, location. -----
- g) Calculation to the damage of the remainder portion of the property is performed, according to the methodology established by the General Taxation Department for these cases. -----
- h) Opinion of the undersigned - -----
- i) Market value in the area - -----
- j) Once the site studies and the calculations were made, as well as the consideration of factors and according to the data given, the value is reviewed, and the unit value is determined to be ₡ 7,200.00 per square meter. -----

VII-CHARACTERISTICS OF THE PROPERTY TO BE EXPROPRIATED - -----

Description: -----

Shape: rectangular - -----

Location: at the back of the property - -----

Topography: it is a flat property - -----

Level of the Property: it is found on the street level - -----

Easements or Restrictions: Refer to Literal Certification - -----

Area 2.838,41 m² -----

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

Legal stamps affixed at the end.

The value of the expropriated property is **¢23.259.109.20** - -----

(See Annex) - -----

Twenty-three million two hundred fifty nine thousand one hundred and nine colones with twenty cents - ---

VIII-CONCLUSIONS: - -----

From the analysis of the area, it can be concluded that the value of $¢7.200,00 / m^2$, considers the damage to the remaining property, since the expropriated lot, at the back of the property affects the productive unit of the farm. The determined value takes into account the economic damage caused to the property that has to be paid, so it remains in equal conditions to those before the expropriation, and complying with the criterion that the person who suffered the expropriation does not make any profit at the expense of this act, or the State harms its citizens while applying its *imperium* actions. - -----

Observations: the property was visited, and a copy of the cadastral plan of the property is attached, as well as a copy of the Land Registry. - -----

IX- I request to be paid the transportation expenses to the property, for a total of 790 kilometers from Goicoechea to the property and back, and gasoline expenses. - -----

X- I also request my fees to be reviewed, in case it warrants 26 professional hours of analysis, visit and studies at ¢8.500,00 each hour, according to the Agronomist Association, decree N°31844-MAG. - -----

XI- Date of Appraisal: February 20th, 2007. - -----

Appraiser: - -----

[Illegible Signature] - -----

Ing. Róger Alberto Achio Fuentes. - -----

CIA-4187 - -----

- -----
- -----
- -----
- -----
- -----
- -----
- -----
- -----
- -----
- -----
- -----

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.

6

Owner: Aceituno Vista del Mar Sociedad Anónima. -----

Value of Assigned Rights -----

Area of the property	AP=	7.358,14 m ² -----
Area of the expropriation	AS=	2.838,41 m ² -----
Remaining Area	AR=	4.519,73 m ² -----
Unit Value	VU=	7.200,00 col/m ² -----
Spreading Factor	FE=	1,44 -----
Location Factor	FU=	0,55 -----
Areas Ratio Factor	FR=	0,3858 -----
Damage to Remainder	DR =	9.975.350,38 colones -----
Damage	%AF =	65,00 % -----
Easement Right	DC =	13.283.758,80 colones ----- 0,00 colones ----- 0,00 colones -----
Total	T =	23.259.109,18 colones -----

USED FORMULAS -----

FE =	31,68489282 x (AR) ^{-0,366894}	DC =	AS x VU x %AF -----
FR =	AS/AP	To =	ST x VUT -----
AR =	AP-AS	VC =	ACxVCo -----
DR =	AR x VU x FE x FU x FR	T =	DR + DC + To + VC -----

----- 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 ten 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. -----



Claudia Maria Agüero Chacon
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 Dico November 14, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San Jose, Costa Rica

Spanish Original

Ing. Róger Alberto Achío Fuentes
Ingeniero Agrónomo.

Peritajes, Asesorías Agropecuarias,

34

Do-her-103 CA
Nº 09103

AVALUO REALIZADO A:
ACEITUNO VISTA DEL MAR SOCIEDAD ANONIMA
SOLICITADO POR:

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIO DE HACIENDA,
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL, GOICOECHEA

PERITO VALUADOR:
ING. RÓGER ACHÍO FUENTES.

PODER JUDICIAL
II Circuito Jud. de San José
* 09 MAR. 2007 *
RECEPCION DE DOCUMENTOS
RECIBIDO

Roger Achío Fuentes

00052408 K

MARZO 2007

1 Avaluo
(CF)

Heredia, 6 MARZO 2007.

Claudia Maria Agüero Chacón
Official Translator:
English Spanish/Spanish English
Agreement N° 006-98 OJ of November 11, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Ing. Róger Alberto Achío Fuentes
Ingeniero Agrónomo.

Peritajes, Asesorías Agropecuarias,

25

Señores

**Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda,
Segundo Circuito Judicial, Goicoechea**

Presente.

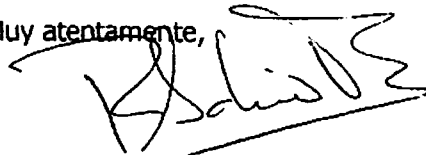
Estimado señor:

De acuerdo con lo solicitado para la revisión del peritaje del bien inmueble propiedad de su representada para el expediente N° 06-1269-0163-CA que se tramita en el Juzgado de Contencioso administrativo, se procedió a valorar el bien inmueble (Terreno) Propiedad de **Aceltuno Vista del Mar Sociedad Anonima, Cedula Juridica 3-101-353255**, para la valoración se utilizó un estudio de valores de la zona, oferta de Propiedades y base de datos y consultas a compañías dedicadas a bienes raíces de la zona así como otros peritos.

El valuador declara que no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo y solicita se me readecuen los honorarios por el peritaje de acuerdo a la circular 140-2005, publicada en el boletín judicial N° 207 del 27 de Octubre del 2005 en caso que se amerite.

Sin más por el momento, y estando en la mejor disposición de cualquier aclaración al respecto, quedo de usted.

Muy atentamente,



Ing. Róger Alberto Achío Fuentes.

Perito Valuador

I- **GENERALIDADES.**

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

Ing. Róger Alberto Achío Fuentes
Ingeniero Agrónomo.

Peritajes, Asesorías Agropecuarias,

Objetivo del avalúo:

Revisar y Valorar una finca que el estado quiere expropiar parcialmente para la ampliación del parque Nacional Marino Las Baulas.

Localización:

La propiedad esta situada en el:

Distrito 03° Cabo Velas

Cantón 01° Santa Cruz.

Provincia de Guanacaste.

Dirección 1150m al sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino las Baulas.

Estado Registral

La finca esta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en el partido de Guanacaste, Finca Matricula 5-130538-000 que es terreno de bosque seco tropical.

En su información complementaria, presenta anotaciones y hay gravámenes. Ver certificación del expediente.

Colindantes;

Según el plano catastrado.

Plano: G-815475-2002

Norte: Corporación Hotelera Playa Tortuga Sociedad Anonima

Sur: Lote Dos

Este: Lote 16 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36.33 m

Oeste: Zona Publica de 50 metros a favor del estado con un frente de 40 metros
35 centímetros

Área 7.358,14 m²

II- TIPO DE INMUEBLE:

Terreno de agrícola en condiciones de bosque secundario.

Claudia Maria Agüero Chacón

Official Translator

English-Spanish/Spanish-English

Agreement N° 006 98 D. November 16, 1998

La Gaceta N° 249 of December 13, 1998

San José, Costa Rica

Asesorías Agropecuarias,

Ing. Róger Alberto Achío Fuentes
Ingeniero Agrónomo.

III- ANTECEDENTES:

Por la ampliación del paquete Nacional Marino Las Baulas. El estado de acuerdo al acuerdo ejecutivo N° 264-MINAE-2006 se procedió a realizar un avalúo administrativo para la expropiación de una faja de terreno de la finca inscrita en el registro público de la propiedad, distrito de Cabo Velas, Canton Santa Cruz de la provincia de Guanacaste Finca Matricula 130538-000. Valorada por la Administración Tributaria de Puntarenas. El Avalúo solicitado al suscrito se refiere es para revisar el avalúo administrativo y revisar el Valor de Mercado de la finca a expropiar y las construcciones se recorrió la zona para realizar un estudio de valores de terrenos en venta cuyos precios están dolarizados. El Valuador manifiesta que no tiene interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo.

IV- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

La zona donde se encuentra el inmueble esta desarrollado por una zona agrícola la cual cuenta con los servicios como son agua potable, electricidad, teléfono, que se ubican a 497.54 metros de la propiedad los cuales son accesibles. En la zona es común la explotación del turismo de playa y a las visitas al parque Mariono Las Baulas.

V- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

La Finca a expropiar en lo particular presenta pendientes entre el 2% considera plano, con suelos Profundos (mayor a los 90cm), con texturas arenosa, de fertilidad baja, con buen drenaje, sin riesgo de inundación, ubicada en una zona de vida de Bosque Húmedo – tropical, nivel freático mayor a 150 cm., en actualidad y de acuerdo a lo revisado en el campo la propiedad se encuentra en condiciones de bosque secundario en una area restringida por lo que no es permitido realizar un cambio de uso de suelo por parte del MINAE.

VALORACIÓN DEL TERRENO.

Para revisar y asignar el valor unitario del presente avalúo se consideran aspectos que se reseñan en lo siguiente:

Tel (506) 395-4060-Fax 238-2930 Apartado Postal 2133-3000 Heredia C. R.
Correo electrónico rachio@costarricense.cr.

Claudia Maria Agüero Chacón
Official Translator:
English Spanish/Spanish English
Agreement Nº 006-98 Of November 6, 1998
La Gaceta Nº 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Ing. Róger Alberto Achío Fuentes
Ingeniero Agrónomo.

Peritajes, Asesorías Agropecuarias,

- a- Características que manifiesta el núcleo residencial y turístico del Distrito de Cabo Vela del Cantón de Santa Cruz de Guanacaste.
- b- Condiciones generales del medio referido a la tenencia de la tierra, de amplia cobertura en su aprovechamiento físico y presencia del Parque Nacional Marino las Baulas.
- c- El análisis de la ubicación de esta propiedad en cuanto a la asignación del valor unitario, lo que ha llevado a emplear el método comparativo de acuerdo a la información recopilada en forma análoga y específica para el sector de interés.
- d- Consulta a la Ley 7495 d 1995.Ley de expropiaciones y sus reformas.
- e- Utilización del valor más alto de los valores de la zona por ser una expropiación que sufre el propietario por el desarraigo que sufre por tratarse de una venta compulsiva del bien inmueble
- f- Aplicación del método Comparativo, según el manual de la dirección general de tributación, la cual consiste en valorar mediante comparación de las características de esta finca donde se comparan características con el lote determinado en la zona donde se comparan Área, Valor de la finca por metro cuadrado, pendiente, frente de vía, servicios 1 (acera, Cordón y caño, alcantarillado), servicios 2 (Alumbrado Electricidad, Cañería, teléfono, Alumbrado Publico a menos de 500 metros) regularidad, nivel ubicación.
- g- Se efectua el calculo al daño del remanente de acuerdo con los criterios de metodo de Tributación Directa para estos casos.
- h- Criterio del suscrito.
- i- Valor de mercado en la zona.
- j- Realizados los estudios del sitio, cálculos y ponderación de factores y de acuerdo con los datos apartados se revisa el valor y se determina el Valor Unitario a la fecha del avaluó administrativo en ₡ 7.200,00 cada metro cuadrado.

VII- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO A EXPROPIAR.

Descripción:

Forma: rectangular
Situación: al fondo de la propiedad

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

Ing. Róger Alberto Achío Fuentes
Ingeniero Agrónomo.

Peritajes, Asesorías Agropecuarias,

39

Topografía;	Es un terreno Plano.
Nivel del terreno:	Esta nivel de la calle.
Servidumbre o restricciones:	Si hay. (Ver certificación Literal).
Área	2.838,41 m ² .

El Valor del terreno expropiado es de $\text{¢}23.259.109.20$

(Ver Anexo)

Valor en letras Veintitrés millones doscientos cincuenta mil ciento nueve colones con veinte centimos.

VIII- CONCLUSIONES:

Del análisis de la zona se concluye que el valor de $\text{¢}7.200,00/\text{m}^2$, se considera el daño al remanente, ya que el lote expropiado ubicado al final de la finca afecta la unidad productiva y el valor determinado toma en cuenta el daño económico ocasionado a la finca que se le debe pagar para que quede en igualdad de condiciones a las que tenía antes de la expropiación y cumplir con el criterio que es que el expropiado no lucre a expensas de este acto, ni que el estado aplicando la su Ley de Imperio perjudique a sus ciudadanos.
Observaciones: Se visito el inmueble y se adjunta copia de plano catastrado de la finca. Y copia del registro de la propiedad.

IX- Solicito se me reconozcan los gastos de traslado a la finca para un recorrido de 790 kilómetros desde Goicoechea hasta la finca ida y vuelta y gasto de gasolina.

X- Se me readecuen los honorarios en caso de que amerite a 26 horas profesionales de análisis, visita y estudios a $\text{¢}8.500,00$ cada hora según Colegio de Ingenieros Agrónomos decreto N°31844- MAG.

XI-) Fecha de Avalúo: 20 Febrero 2007.

Perito Valuador:



Ing. Róger Alberto Achío Fuentes.

CIA-4187

Claudia Maria Agüero Chacón
 Official translator
 English Spanish/Spanish English
 Agreement N° 006-98 D. of November 17, 1997
 La Gaceta N° 249 of December 23, 1997
 San José, Costa Rica.

40

Propietario: Aceltuno Vista del Mar Sociedad Anonima.

Valor de los Derechos cedidos

Área de la propiedad	AP=	7.358,14 m ²
Área de la expropiación	AS=	2.838,41 m ²
Área Remanente	AR=	4.519,73 m ²
Valor Unitario	VU=	7.200,00 col/m ²
Factor de extensión	FE=	1,44
Factor de Ubicación	FU=	0,55
Factor de Relación de Áreas	FR=	0,3858

Daño al Remanente	DR=	9.975.350,38 colones
Afectación	%AF=	65,00 %
Derecho de Servidumbre	DC=	13.283.758,80 colones
		0,00 colones
		0,00 colones
Total	T=	23.259.109,18 colones

FORMULAS UTILIZADAS

$FE = 31,68489282 \times (AR)^{-0,366894}$	$DC = AS \times VU \times \%AF$
$FR = AS/AP$	$To = ST \times VUT$
$AR = AP-AS$	$VC = AC \times VCo$
$DR = AR \times VU \times FE \times FU \times FR$	$T = DR + DC + To + VC$