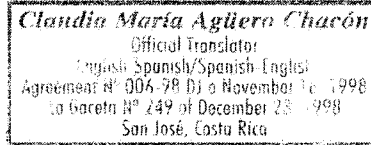


Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

(Ink seal) - -----
Judicial Branch - ----- 34/20
Management Annex A - -----
Handwritten signature -----
NOV 05 2009 - -----
Reception of documents - -----
RECEIVED - -----
CIVIL ADMINISTRATIVE COURT FOR TREASURY MATTERS - -----
SECOND JUDICIAL CIRCUIT OF SAN JOSÉ - -----
EXPROPRIATION PROCEEDINGS FILED BY THE STATE - -----
FILE NUMBER 06-001269-0163-C.A. -----

EXPERT REPORT - -----

INTRODUCTION - -----

This report was requested by the Civil Administrative Court for Treasury Matters, with the Ministry of the Environment and Energy (MINA E) acting as the Plaintiff of the Expropriation Proceedings filed by the State and represented by Lic. Vivian Avila Jones, identification number 1-0432-0111, Deputy Prosecutor, who represents the State, corporate number 2-000-045522-10, to review the administrative appraisal of the expropriation of a real estate property registered with the Guanacaste Administrative Area, Real estate folio number 5-130.538-000, according to cadastral plan number G-1003294-2005, owned by Aceituno Mar Vista Estates A S.A., corporate number 3-101-353255, acting as the Defendant in the Proceedings. - -----

BACKGROUND - -----

This report is based on Administrative Appraisal AA-116-2006, File Number 127-2006, of September 22, 2006, by the Tax Administration of Puntarenas, Cadastral Plan Number G-815475-2002, and as ownership antecedent a Title Search Certificate issued by the National Registry of the real estate property under Real Estate Folio Number 5-130.538-000, which indicates a notation for expropriation, that it has encumbrances with reservations and restrictions; however, no entry against said restrictions is on record. On Saturday, October 24, 2009, the Real Estate Property was inspected; the Real Estate Property is suitable for construction purposes; however, there are no buildings. Besides the field inspection, observations and measurements were made at the site. - -----

DESCRIPTION OF THE ZONE - -----

claudta

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

Legal stamps affixed at the end.

3

The zone is located between North Latitude Coordinates 256.500 and 257.000, East Longitude 334.500 and 335.000, of the Villareal Map Sheet of the National Geographical Institute. -----

It is located in the Province of Guanacaste, Canton 3, Santa Cruz, District 8, Cabo Velas, located in Playa Grande, in the Las Baulas National Marine Park. -----

It is a zone used for tourist residential purposes, adjacent to Las Baulas National Marine Park, with an access to a paved road and local roads, suitable for traffic all year long and access to all public utilities. --

Between 0.0 and 5 masl, the topography is flat, mostly along the shore. -----

The type of vegetation is a primary forest with a tropical dry climate, pasturelands with fruit trees and timber trees. -----

The soils are mostly clay soils, with low plasticity, of an alluvial nature, and with a 20-centimeter thick topsoil. -----

The hydrography of the zone is composed of small rivers and intermittent creeks during the rainy season that empty into the Pacific Ocean. -----

There are real estate properties devoted to tourism activities, particularly, the construction of hotels, cabins, and houses, with the trade of goods and services as the main activity. -----

Its appreciation has been growing due to the development expectations in the area of tourism; the social stratum is mainly composed of medium-to-high income families as well as tourists and foreign residents in the country. -----

DESCRIPTION OF THE EXPROPRIATED LAND -----

The Real Estate Property is located in the Province of Guanacaste, Canton 03, Santa Cruz, District N° 08, Cabo Velas, which address is: De las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas, 2.0 kilómetros al Sur-Este, en Playa Grande de Cabo Velas. -----

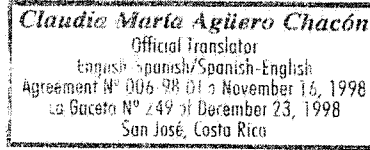
The report of the National Registry, Real Estate Folio N° 5-130.538-000 and Cadastral Map N° G-815475-2002, indicates an area of 7,358.14 square meters. -----

Cadastral Map N° G-1003294-2005 indicates an area of land of 2,838.41 square meters, which is part of the property, being the surface of the property to be appraised the one which shall be taken as true for the purposes hereunder. -----

The current boundaries are: NORTH: Corporación Hotelera Playa Tortuga S.A., SOUTH: Nance Mar Vista B S.A., EAST: Aceituno Mar Vista Estates A. S.A., WEST: Inalienable Public Zone with a front of 40.87 meters between Boundary Marks Number ZMT-313 and ZMT-315. -----

Based on the field observations, the land is 150 meters inside the Restricted Maritime Zone of the

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



Legal stamps affixed at the end.

Terrestrial Maritime Zone, and shaped as an irregular polygon, with a flat topography. Its boundaries are not defined in some parts because there are no fences. -----

ASSESSMENT OF THE EXPROPRIATED LAND -----

According to the location, area, and topography of the land, the access to public utilities, the existing infrastructure, soil use, and the prices per square meter of the land, in the residential area of the Canton of Santa Cruz, a minimum unit price of $\$535,500.00$ per m^2 (five hundred thirty-five thousand five hundred colones and zero cents per square meter of land). -----

APPRAISAL OF THE LAND BASED ON REAL ESTATE FOLIO N° 5-130.538-000 -----

Considering the impartial opinion of the undersigned, the appraisal of the real estate is as follows: -----

LAND: $2,838.41 m^2 \times \$535,500.00$ per $m^2 = \underline{\$1,519,968,555.00}$ -----
TOTAL = $\$1,519,968,555.00$ -----

TOTAL APPRAISAL: One billion five hundred nineteen million nine hundred sixty-eight thousand five hundred fifty-five colones and no cents. -----

OBSERVATIONS AND CONCLUSIONS -----

1° The assessment of the land is based on the Comparative Method or the Comparable Sales Method, according to the concept of the Market Value, which consists of assessing the value of a land in particular, and based on its comparison to another, which value, characteristics, and location are comparable and similar. -----

2° The use of the aforementioned method is based on Resolution No. 1-99 by the Technical Standardization Division of the Ministry of Finance, published in the Official Newspaper *La Gaceta* No. 232 of Tuesday, November 30, 1999. -----

3° The Real Estate Property according to Cadastral Plan No G-1003294-2005, which belongs to the real estate property with Real Estate Folio N° 5-130.538-000, is inside the 150 meters of the Restricted Maritime Zone, is registered with the Real Estate Property Public Registry as a private property and since it is adjacent to the Inalienable Public Zone, it becomes a privileged highly valuable plot. -----

4° To get the final price per square meter of the Real Estate Property according to Cadastral Plan No G-1003294-2005, the following documentation was used as a comparative parameter. -----

- File No. 06-001371-0163-C.A. against Nispero Mar Vista Estates H. S.A., Appraisal Report for $\$800.00/ m^2$ (eight hundred dollars and zero cents per square meter of land) dated April 12, 2007. This property has characteristics identical to those set forth herein. -----

- File No 06-000110-0163-C.A. against Crepuscular Light S.A., addition to the Expert Report for -----

Claudia Agüero

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.

¢394,442.43/ m² (three hundred ninety-four thousand four hundred forty-two colones and forty-three cents per square meter of land) dated March 19, 2007. - _____

- File No 06-001369-0163-C.A. against Brigantina del Orfebre Espartano S.A., Appraisal Report for \$850.00/ m² (eight hundred fifty dollars and zero cents per square meter of land) dated February 21, 2007. This property is located in boundary mark No. 317 of the IGN. - _____

- File No. 06-001372-0163-C.A. against Saino Mar Vista Estates S.A., Appraisal Report for \$845.42/ m² (eight hundred forty-two dollars and forty-two cents per square meter of land) dated August 28, 2007. This property is located between boundary marks No. 318 and 319 of the IGN. - _____

- File No. 06-001373-0163-C.A. against Guácimo Mar Vista Estates S.A., Appraisal Report for \$850.00/ m² (eight hundred fifty dollars and zero cents per square meter of land) dated September 13, 2007. - _____

- File No. 06-000108-0163-C.A. against Rhode Island S.A., Appraisal Report for \$1,100.00/ m² (one thousand one hundred dollars and zero cents per square meter of land) dated March 24, 2008. This property has characteristics identical to those set forth herein. - _____

- File No. 08-000138-0163-C.A. against Keeping Track, Appraisal Report for \$900.00/ m² (nine hundred dollars and zero cents per square meter of land) dated June 13, 2008. This property has characteristics identical to those set forth herein. - _____

- File No. 08-000139-0163-C.A. against Keeping Track, Appraisal Report for \$900.00/ m² (nine hundred dollars and zero cents per square meter of land) dated June 27, 2008. This property has characteristics identical to those set forth herein. - _____

OBSERVATIONS TO THE ADMINISTRATIVE APPRAISAL - _____

1° Administrative Appraisal No AA-116-2006 dated September 22, 2006, states that in order to determine the Unit Value of the land, the appraisal is based on the market value research of the sector; however, it does not show any comparative value to define the value of the land. Considering the impartial opinion of the undersigned, Administrative Appraisal No AA-116-2006 does not comply with the provisions set forth in Article 22 of the Expropriation Law. - _____

San José, November 5, 2009 - _____

(Handwritten signature) - _____

Oscar Chang Estrada - _____

Civil Engineer - _____

License No IC-5617 - _____

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

Service of process to Fax number 2662-0467 -----

Cc: Attorney General's Office -----

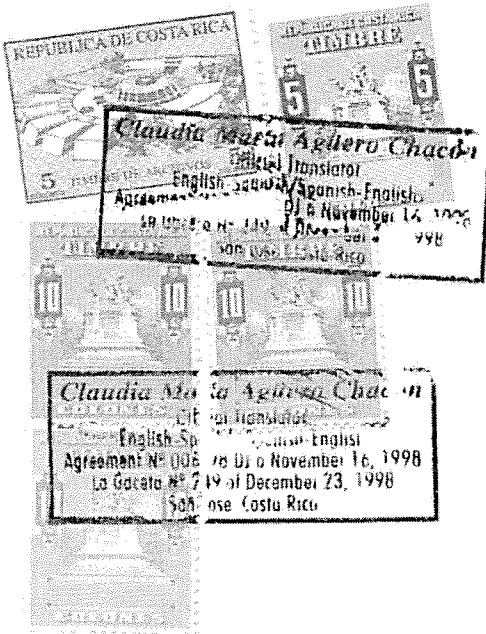
Aceituno Mar Vista Estates A. S.A. -----

File -----

----- 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. -----

MA



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

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

Lic. Vizana

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CIVIL DE HACIENDA
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE**

Spanish Original

INFORME PERICIAL

PROCESO EXPROPIACION DEL ESTADO

EXP. N° 06-001269-0163-C.A.

ACTOR : El Estado.

CONTRA : Aceituno Mar Vista Estates A. S.A.

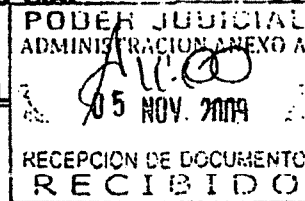
**Perito : Oscar Chang Estrada
Ingeniero Civil
Reg. N° IC-5617**

Fecha : Jueves, 5 de Noviembre del 2009.

Claudia Marta Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement Nº 006-98 DI o November: 16 1998
La Gaceta Nº 249 of December 23, :998
San Jose Costa Rica

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE
PROCESO EXPROPIACION DEL ESTADO
EXP. Nº 06-001269-0163-C.A.**

INFORME PERICIAL



INTRODUCCION

El presente informe se realiza a solicitud del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, fungiendo como Actor del Proceso de Expropiación del Estado, El Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), representado por el Lic. Vivian Avila Jones, cédula Nº 1-0432-0111, Procurador Adjunto, quien representa al Estado, cédula Jurídica Nº 2-000-045522-10, para revisar el Avalúo Administrativo del inmueble expropiado, inscrito en el Partido de Guanacaste, con Matrícula de Folio Real Nº 5-130.538-000, según Plano Catastrado Nº G-1003294-2005, propiedad de Aceituno Mar Vista Estates A. S.A., Cédula Jurídica Nº 3-101-353255, actuando como Demandado en el Proceso.

ANTECEDENTES

Para la realización del presente informe, se dispuso del Avalúo Administrativo AA-116-2006, Expediente Nº 127-2006, del 22 de Setiembre del 2006, de la Administración Tributaria de Puntarenas. Plano Catastrado Nº G-815475-2002, y como antecedente de dominio, el Informe Registral del Registro Nacional, de la Finca con Matrícula de Folio Real Nº 5-130.538-000, la cual indica anotación de expropiación, tiene gravámenes con reservas y restricciones sin que contra dichas restricciones conste anotación alguna. El día sábado 24 de Octubre del 2009, se realizó inspección al inmueble, la propiedad es terreno apto para construir, no tiene edificaciones. Además de la inspección de campo, se realizaron observaciones y mediciones directamente en el lugar.

DESCRIPCION DEL AREA

El área se ubica entre la Coordenadas Latitud Norte 256.500 y 257.000. Longitud Este 334.500 y 335.000, de la Hoja Cartográfica Matapalo, y Villareal, del Instituto Geográfico Nacional. Está localizada en la Provincia de Guanacaste, Cantón Nº 3, Santa Cruz, Distrito Nº 8, Cabo Velas. Situado en Playa Grande. En el Parque Nacional Marino las Baulas.



Es un área de uso residencial turístico, colindante con el Parque Nacional Marino Las Baulas, con acceso a carretera pavimentada y a caminos vecinales, transitables en toda época del año y con todos los servicios públicos.

Entre los 0.0 y 5 m.s.n.m., la Topografía del terreno es plana, en su mayor parte de la franja costera.

El tipo de vegetación, es bosque primario del clima tropical seco, terrenos de pastizales con árboles frutales y maderables.

Los suelos son en su mayoría arcillosos, de baja plasticidad y del tipo aluvial, con una capa vegetal de 20 centímetros de espesor.

La hidrografía de la zona está formada por pequeños ríos y quebradas intermitentes en estación lluviosa, que drenan sus aguas al océano Pacífico.

Existen fincas que se dedican a actividades turísticas, predominando la construcción de hoteles, cabinas y casas de habitación, siendo la actividad principal, el comercio de bienes y servicios.

Su plusvalía se puede considerar creciente por las expectativas de desarrollo en el campo turístico, el estrato social principal lo forman en su mayoría familias de medianos a altos recursos económicos, así como turistas y extranjeros radicados en el país.

DESCRIPCION DEL TERRENO EXPROPIADO

El inmueble se localiza en la Provincia de Guanacaste, Cantón No 03, Santa Cruz, Distrito No 08, Cabo Velas, su dirección es: De las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas, 2.0 Kilómetros al Sur-Este, en Playa Grande de Cabo Velas.

El Informe Registral del Registro Nacional, Matrícula de Folio Real No 5-130.538-000, y el Plano Catastrado No G-815475-2002, indican un área de 7.358.14 metros cuadrados.

El Plano Catastrado No G-1003294-2005, indica un área de terreno de 2.838.41 metros cuadrados, el cual es parte del inmueble, siendo la superficie del terreno del lote a valorar, la que se tomará como verdadera para efectos del presente informe.

Los linderos actuales son: NORTE: Corporación Hotelera Playa Tortuga S.A. SUR: Nance Mar Vista B S.A. ESTE: Aceituno Mar Vista Estates A S.A. OESTE: Zona Pública Inalienable, con un frente de 40.87 metros. Entre los Mojones ZMT-313 y el ZMT-315.



Según las observaciones de campo, el terreno está dentro de los 150 metros de Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, tiene forma de un polígono irregular, de topografía plana y sus linderos no están definidos, en partes, por no tener cercas.

VALORACION DEL TERRENO EXPROPIADO

De acuerdo a la ubicación, área y topografía del terreno, acceso a servicios públicos, infraestructura existente, uso del suelo y tomando como referencia los precios por metro cuadrado de terreno, en el área Residencial Turístico del Cantón de Santa Cruz, se determina un precio unitario mínimo de ₡ 535.500.00/Mt2. (Quinientos treinta y cinco mil, quinientos, con 00/100 Colones, el metro cuadrado de terreno).

AVALUO TERRENO FOLIO REAL N° 5-130.538-000

Tomando en consideración el criterio imparcial del suscrito, la valoración del inmueble se determina de la siguiente manera:

TERRENO: 2.838.41 Mts2 X ₡ 535.500.00/Mt2	=	₡ 1.519.968.555.00
TOTAL	=	₡ 1.519.968.555.00

TOTAL AVALUO: Mil quinientos diecinueve millones, novecientos sesenta y ocho mil, quinientos cincuenta y cinco, con 00/100 Colones.

OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

1º Para la valoración de terrenos, se utilizó el Método Comparativo o Método de las Ventas Comparables, fundamentado en el concepto de Valor de Mercado, el cual consiste en determinar el valor de un terreno en particular, a partir de su comparación con otro, cuyo valor, características y ubicación son comparables y similares.

2º La aplicación del Método descrito, se fundamentan en la Resolución N° 1-99 de la División Órgano de Normalización Técnica, del Ministerio de Hacienda, publicada en la Gaceta N° 232, del Martes 30 de Noviembre de 1999.



3º El Inmueble según Plano Catastrado N° G-1003294-2005, perteneciente a la Finca con Matrícula de Folio Real N° 5-130.538-000, se encuentra dentro de los 150 metros de la Zona Restringida de La Zona Marítimo Terrestre, está inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, como propiedad privada y por su ubicación colindante con la Zona Pública Inalienable, lo convierte en un terreno privilegiado y sumamente valioso.

4º Para obtener el precio final por metro cuadrado de terreno del Inmueble según Plano Catastrado N° G-1003294-2005, se tomaron como parámetro comparativo la siguiente documentación:

- Exp. N° 06-001371-0163-C.A. Contra Nispero Mar Vista Estates H. S.A. Informe de Valoración, por \$ 800.00/Mt2. (Ochocientos con 00/100, Dólares, el metro cuadrado de terreno), con fecha 12 de Abril del 2007. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.
- Exp. N° 06-000110-0163-C.A. Contra Crepuscular Light S.A. Adición del Informe Pericial, por \$ 394.442.43/Mt2. (Trescientos noventa y cuatro mil, cuatrocientos cuarenta y dos, con 43/100 Colones, el metro cuadrado de terreno), con fecha 19 de Marzo del 2007.
- Exp. N° 06-001369-0163-C.A. Contra Brigantina del Orfebre Espartano S.A. Informe de Valoración, por \$ 850.00/Mt2. (Ochocientos cincuenta, con 00/100, Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 21 de Febrero del 2007. Esta propiedad se ubica en el mojón N° 317 del I.G.N.
- Exp. N° 06-001372-0163-C.A. Contra Saino Mar Vista Estates S.A. Informe de Valoración, por \$ 845.42/Mt2. (Ochocientos cuarenta y cinco, con 42/100, Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 28 de Agosto del 2007. Esta propiedad se ubica entre el mojón N° 318 y 319 del I.G.N.
- Exp. N° 06-001373-0163-C.A. Contra Guácimo Mar Vista Estates S.A. Informe de Valoración por \$ 850.00/MT2. (Ochocientos cincuenta con 00/100 Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 13 de Setiembre del 2007.
- Exp. N° 06-000108-0163-CA. Contra Rhode Island S.A. Informe de Valoración, por \$ 1.100.00/Mt2. (Mil cien con 00/100, Dólares, el metro cuadrado de terreno), con fecha 24 de Marzo del 2008. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.
- Exp. N° 08-000138-0163-C.A. Contra Keeping Track. Informe de Valoración por \$ 900.00/MT2. (Novecientos con 00/100 Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 13 de Junio del 2008. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.

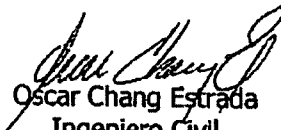


- Exp. N° 08-000139-0163-C.A. Contra Keeping Track. Informe de Valoración por \$ 900.00/MTZ. (Novecientos con 00/100 Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 27 de Junio del 2008. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.

OBSERVACIONES AL AVALUO ADMINISTRATIVO

1º El avalúo Administrativo N° AA-116-2006, del 22 de setiembre del 2006, indica que para determinar el Valor Unitario de terreno, toma como referencia la investigación de valores de mercado en el sector, sin embargo no presenta ningún valor comparativo, para definir el valor del terreno. Tomando en consideración el criterio imparcial del suscrito, el Avalúo Administrativo N° AA-116-2006, no cumple con lo dispuesto en el Artículo N° 22, de la Ley de Expropiaciones.

San José, 5 de Noviembre del 2009.


Oscar Chang Estrada
Ingeniero Civil
Reg. N° IC-5617

Notificaciones al Fax. N° 2662-0467.

Cc: Procuraduría General de la República.
Aceituno Mar Vista Estates A. S.A.
Archivo.