

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



Legal stamps affixed at the end.

Exhibit C-24d

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-114 – 2006" to be translated from Spanish into English reads as follows: -

MINISTRY OF FINANCE- -----

GENERAL TAXATION DEPARTMENT-----

TAXATION ADMINISTRATION OF PUNTARENAS-----

-----5-03-008

ADMINISTRATIVE APPRAISAL AA-114 – 2006-----

FILE N° 127-2006-----

PROPERTY OF - -----

GUACIMO MAR VISTA ESTATES C SOCIEDAD ANONIMA-----

LEGAL IDENTITY DOCUMENT 3-101-363175-----

SEAL OF THE MINISTRY OF FINANCE-----

APPLICANT INSTITUTION-----

MINISTRY OF THE ENVIRONMENT AND ENERGY-----

APPRAISING EXPERT-----

ENG. ARTURO MORALES MEZA-----

TRANSCRIPTION DATE-----

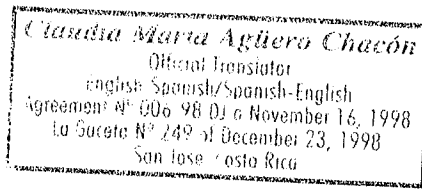
SEPTEMBER 22ND OF 2006-----

-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-114-2006, on a property registered in the Province of Guanacaste, in folio real 5-1305400-000, property of Guácimo Mar Vista Estates C, Sociedad Anónima (Corporation), legal identity document number 3-101-363175, with the purpose of initiating proceedings for its expropriation. This appraisal will only serve to initiate the expropriation proceedings. -----

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



Legal stamps affixed at the end.

2

OWNER-----

According to the study before the National Registry, the real estate belongs to Guácimo Mar Vista Estates C, Sociedad Anónima (Corporation), legal identity number 3-101-363175.-----

INSPECTION DATE-----

September 08 of 2006-----

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(3), in the district of Cabo Velas (008), specifically in Playa Grande, some 1,250 m. south-east from the offices of the National Marine Park Las Baulas. The lot to be expropriated is part of said real estate property.-----

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 folio real 5-130540-000, under full ownership of Mary Land Mar Vista Estates C. Sociedad Anónima (Corporation), legal identity number 3-101-353175. It is affected by reservations and restrictions, presented under the following references: 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 312-04658-01-0905-001, 386-15831-01-0800-001, 514-11409-01-0028-001, 532-11844-01-0001-001 and 562-13469-001.-----

-3-----

SURFACES-----

According to the cadastral plan G-815474-2002, the total area of the land of the real estate property is of 7,117.53 m².-----

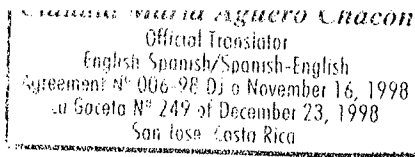
The surface of the land of the lot to be appraised is of 2,736.77 m², which is part of the real estate or property FR-5-130540-000, according to cadastral plan G-1003295-2005, prepared by Associated Topographer Luis Alberto Ureña Villalobos, accrediting card TA-9916, dated September of 2004, registered in protocol of volume 13101 and folio 82.-----

GENERAL CONDITIONS OF THE AREA-----

The real estate property, the lot of which is the object of valuation, is located in Playa Grande, some 1,250 m to the south-east from the Offices of the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste.-----
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

Claudia Ma. Agüero Ch.

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



Legal stamps affixed at the end.

(*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 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.

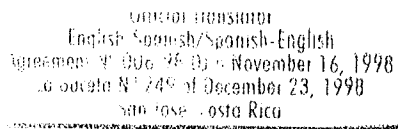
-4- -----
one continues some 17 km on average on route N° 155, paved most of the way and in bad condition, up to the settlement of Matapalo, head of the district of Cabo Velas, from where, through a paved public road of 5 km, in good condition, one reaches Playa Grande.-----

According to the National Population Census, performed in the year 2000, the total population of the district of Cabo Velas is of 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%).-----

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

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



56.4% in '99. The number of jobs was reduced from 35,596 in 1987 to 24,827 in 1999. And on the contrary, 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... - -----

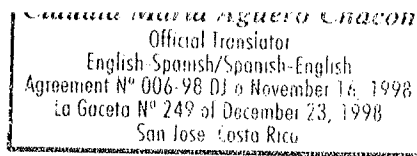
Both sectors, as may be understood, are directly related and concentrate on the communities located on the coast, where the tourism boom occurs. In the rest of the territory of the district of Cabo Velas, the primary sector continues to be important as a source of employment, mainly for the local population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

clm



(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. -----

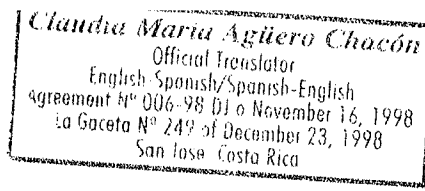
The greatest commercial and tourism service development is observed in Playa Tamarindo and in the settlements of Villarreal and Matapalo, heads of the Tamarindo and Cabo Velas districts, respectively.- -----

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- -----

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



Legal stamps affixed at the end.

(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 1,250 m south-east from the offices of the National Marine Park Las Baulas and from the Wildlife Refuge Tamarindo. In Playa Grande, or 400 m to the northeast from the northeast side of a house designated with a sign with the name of Casa Verde, on the northeast side of the residential development called Palm Beach States.-----

It is a vacant plot located on a lateral side street, with fronts to an agricultural easement and public zone of the Maritime Terrestrial Zone, delimited on its western border by a fence of dead posts with 4 rows of barbed wire, everything in regular condition. The north and south borders are indicated with several dead posts, located every 10 m. The eastern border is not indicated with any fence. -----

The borders, according to inquiry with the Public Registry and the cadastral plan G-815474-2002 are the following: - -----

North: Lot 2- -----

South: Lot 4-----

East: Lot 14 with agricultural easement in the middle with a front of 36.31m.- -----

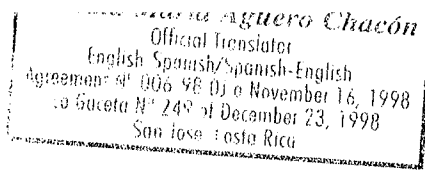
West: Inalienable strip of the inalienable public zone of the Maritime Terrestrial Zone, with a front of approximately 39.52 m., that is to say, it borders on this side with the National Marine Park Las Baulas.-----

The general topography of the property is flat, and on a level with regard to the agricultural easement and the public zone of the Maritime Terrestrial Zone, towards which it has fronts of 36.31 m and 39.52 m., respectively. The greater part of its extension is covered by secondary forest in natural regeneration, with tree species typical of the area such as: guacimo, chaperon, brazil, madero, naranjillo and saino. -----

-8- -----

Handwritten signature or initials.

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



Legal stamps affixed at the end.

During the inspection, a boundary mark from the year 2001 was found: IGN N° 316, between the vertex 3 and 4, indicated in the cadastral plan G-815474-2002.-----

Services such as electric power, lighting, telephone and drinkable water are available at some 480.56 m to the northeast of its northeast corner, where the agricultural easement begins and joins this with the public road, site where a visible access of concrete blocks and reinforced concrete columns with a two-door, gate was recently built with industrial pipes, located some 100 m before the entrance to the "Palm Beach" development.-----

According to the cadastral plan G-815474-2002, the area of the land-plot of the real estate property is of 7,117.53 m².-----

CHARACTERISTICS OF THE PART OF THE REAL ESTATE PROPERTY TO BE APPRAISED:- -----

The part of the real estate property to be appraised, is a vacant lot with middle location, with a front of 39.67 m., towards the public zone of the Maritime Terrestrial Zone, located on its western border, according to the plan that will be mentioned further along. It has a regular shape, flat topography and is located on a level with regard to its western border.-----

Its borders according to the cadastral plan G-1003295-2005, prepared by the Associated Topographer Luis Alberto Ureña Villalobos, accrediting card TA-9916, dated September of 2004, registered in protocol of volume 13101 and folio 82, are the following: -----

North: Nance Mar Vista Estates B S.A. with an approximate length of 70.08 m.- -----

South: Brigantina del Orfobre Espartano S.A. with an approximate length of 71.71 m.- -----

East: Guácimo Mar Vista Estates C. S.A., with an approximate length of 38.50 m.- -----

West: Inalienable public zone, of the Maritime Terrestrial Zone, that is, it borders with the National Marine Park Las Baulas, with a front of 39.67 m. -----

-9- -----

Its western border is delimited by a fence of dead poles, with termites and 4 rows of new barbed wire, everything in regular condition, whilst the other borders are indicated in the previous description of the real estate property. The boundary mark IGN 316 of the year 2001 is found on its main border, some 8.34 m northeast from the southwest corner.-----

It has secondary forest in natural regeneration, with tree species typical of the coast zone, such as guácimo, madero negro and saino.- -----

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
Law Decree N° 249 of December 23, 1998
San José - Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

Because it is shoreline soil, not very deep and of poor nutritional quality and because it borders on its western boundary with the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste, it is considered that the adequate potential use of the part of the real estate property is the protection of the forest in natural growth and in fact serves to favor the spawning of the Leatherback turtles and the extension of the Park. The utilities – electricity, drinkable water, lighting and telephone service, are available some 483.59 m to the northeast of its northeast corner, where the agricultural easement begins and joins this with the public road, where a visible access was recently built in concrete blocks and reinforced concrete columns with a two-door gate made with industrial pipes, located some 100 m before the entrance to the “Palm Beach” development.-----
It occupies an area according to the aforementioned plan of 2,736.77 m², which is the firm basis for this appraisal.-----

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 Matapalo.-----

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, location in a deep alley, front of 36.31 m, towards the agricultural easement with soil finishing, topography, current nature of vacant lot and potential use as part of a protection area for the spawning of the Leatherback turtles and access to available services at some 483.59 m. -----

-10- -----

3- Comparative Method and technical procedures for performing appraisals, established in the Manual of Administrative Appraisal, prepared by the Appraisal Sector of the General Department of Direct Taxation, San José, November of 1996.-----

4- Research of values in the area: about purchase-sales and offers of similar land lots, inquiries with knowledgeable people of the area and appraisals performed in the area by the Area of Valuations of the Tax Administration of Puntarenas. -----

5- Reason for the appraisal, which consists in the initiation of the proceedings for expropriation of the lot or part of the real estate property.-----

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.

6- Criterion of the undersigned.-----

Due to the above, it is assigned the unit value of ¢ 7,300.00 for each square meter.-----

LAND APPRAISAL-----

2,736.77 m² at ¢ 7,300.00 ea/m²¢ 19,978,421.00

VALUE IN LETTERS: Nineteen million nine hundred and seventy-eight thousand four hundred and twenty-one colones exactly.-----

-11-----

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

VALUE OF THE LAND:¢ 19,978,421.00

TOTAL VALUE OF THE PART OF THE REAL ESTATE PROPERTY:¢ 19,978,421.00

VALUE IN LETTERS: Nineteen million nine hundred and seventy-eight thousand four hundred and twenty-one colones exactly.-----

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 expert.-----

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

Illegible signature-----

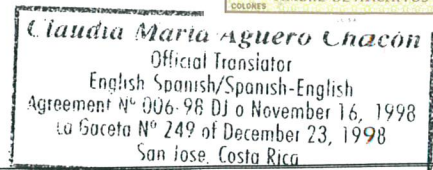
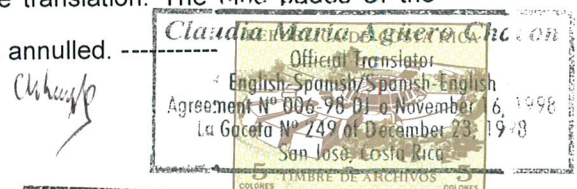
Eng. Arturo Morales Meza-----

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 nine pages, and I sign and seal it in San José, Republic of Costa Rica, on the twenty-fifth day of March in the year of the Lord two thousand thirteen. The stamps required by law are affixed and cancelled. I affix my raised seal at the foot of the translation. The nine pages of the translation are written only on the obverse and the reverse has been annulled.-----



MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS

5-03-008

AVALUO ADMINISTRATIVO AA-114 -2006
EXPEDIENTE N° 127-2006

AVALUO DE PARTE DE INMUEBLE

PROPIEDAD DE:
GUACIMO MAR VISTA ESTATES C SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-363175

MINISTERIO DE
HACIENDA
INSTITUCIÓN SOLICITANTE
MINISTERIO DEL AMBIENTE Y ENERGIA

PERITO VALUADOR:
ING. ARTURO MORALES MEZA

FECHA DE TRANSCRIPCION
22 DE SETIEMBRE DE 2006

MOTIVO DEL AVALUO:

En atención a solicitud planteada en los oficios 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-114-2006, sobre un lote de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-130540-000 , propiedad de Guácimo Mar Vista Estates C. Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-363175; con el propósito de iniciar los trámites para su expropiación. Este avalúo servirá únicamente para iniciar los trámites de expropiación.

PROPIETARIO:

Según estudio ante el Registro Nacional, el inmueble pertenece a Guácimo Mar Vista Estates C. Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-363175.

FECHA DE INSPECCIÓN:

08 de setiembre de 2006.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble es una parcela 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 1.250 m. al sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas. El lote a expropiar es parte de dicho inmueble.

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 5-130540-000; en posesión completa de Mary Land Mar Vista Estates C. Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-353175. Está afectada por reservas y restricciones, presentadas a las citas siguientes:290-07308-01-0901-001 ; 309-01645-01-0901-001 ;312-04658-01-0905-001 ; 386-15831-01-0800-001 ; 514-11409-01-0028-001 ; 532-11844-01-0001-001 y 562-13469-001.

SUPERFICIES :

De acuerdo al plano catastrado G-815474-2002 , el área total del terreno del inmueble es de 7.117,53m².

La superficie del terreno del lote a valorar, es de 2.736,77 m² ; el cual es parte del inmueble o finca FR-5-130540-000; según el plano catastrado G-1003295-2005, elaborado por el Topógrafo Asociado Luis Alberto Ureña Villalobos, carnet TA-9916, de fecha setiembre de 2004, inscrito al protocolo del tomo 13101 y folio 82 .

CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA :

El inmueble cuyo lote es objeto de valoración, se encuentra situado en Playa Grande, a unos 1.250 m. al sureste de las Oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

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 Para 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 EB AIS, 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, cuya parte es objeto de este informe, se localiza a unos 1.250 m. al sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo; en Playa Grande; o 400 m. al noroeste del costado noroeste de una vivienda designada con un rótulo con el nombre de Casa Verde; al costado noroeste del fraccionamiento llamado Palm Beach States.

Es una parcela vacante con ubicación en callejón lateral; con frentes a servidumbre agrícola y zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; delimitada en su lindero oeste por cerca de postes muertos con 4 hiladas de alambre de púas, todo en regular estado. Los linderos norte y sur están señalados con varios postes muertos, situados a cada 10 m. El lindero del este no está señalado con cerca alguna.

Los linderos, según consulta ante el Registro Público y el plano catastrado G-815474-2002 son los siguientes:

Norte : Lote 2.

Sur : Lote 4.

Este : Lote 14 con servidumbre agrícola en medio, con un frente de 36,31 m.

Oeste : Franja inalienable de la zona pública inalienable de la Zona Marítimo-Terrestre, con un frente aproximado de 39,52 m., es decir colinda en este lindero con el Parque Nacional Marino Las Baulas.

La topografía general de la propiedad es plana, y a nivel con respecto a la servidumbre agrícola y a la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; hacia las cuales posee frentes de 36,31 m. y 39,52 m., respectivamente. La mayor parte de su extensión está cubierta de bosque secundario en regeneración natural, con especies arbóreas típicas de la zona tales como: guácimo, chaperno, brasil, madero, naranjillo y saino.

Durante la inspección se localizó el mojón IGN, N° 316, del año 2001; entre los vértices 3 y 4, indicados en el plano catastrado G-815474-2002.

Los servicios tales como energía eléctrica, alumbrado, telefonía y agua potable; se encuentran disponibles a unos 480,56 m. al noreste de su esquina noreste, donde se inicia la servidumbre agrícola y se une ésta con la calle pública; sitio en el cual se construyó recientemente un visible acceso de bloques de concreto y columnas de concreto armado con portón de dos hojas, de tubo industrial; situado a unos 100 m. antes de la entrada a la urbanización "Palm Beach".

Según el plano catastrado G-815474-2002, el área del terreno del inmueble es de 7.117,53 m².

CARACTERISTICAS DE LA PARTE DEL INMUEBLE, A VALORAR:

La parte del inmueble a valorar, es un lote vacante con ubicación medianera; con frente de 39,67 m. hacia la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; localizada en su lindero oeste, según el plano que se mencionará más adelante. Posee forma regular, topografía plana y está situado a nivel respecto a su lindero oeste.

Sus linderos de acuerdo al plano catastrado G-1003295-2005, elaborado por el Topógrafo Asociado Luis Alberto Urefia Villalobos, carnet TA-9916, de fecha setiembre, 2004, inscrito al protocolo, al tomo 13101 y folio 82, son los siguientes:

Norte: Nance Mar Vista Estates B. S. A. con una longitud aproximada de 70,08 m.

Sur: Brigantina del Orfebre Espartano S. A., con una longitud aproximada de 71,71 m.

Este: Guácimo Mar Vista Estates C. S. A., con longitud aproximada de 38,50 m.

Oeste: Zona pública inalienable; de la Zona Marítimo-Terrestre, es decir limita con el Parque Nacional Marino Las Baulas; con un frente de 39,67 m.

Su lindero oeste está delimitado por cerca de postes muertos, con comején y 4 hiladas de alambre nuevo, de púas, todo en regular estado mientras que los otros linderos están señalados en la descripción anterior, del inmueble. En su lindero principal, a unos 8.34 m. al noroeste de la esquina suroeste; se localiza el mojón IGN 316 del año 2001.

Tiene bosque secundario en regeneración natural; con especies forestales típicas de la zona costera, tales como guácimo, madero negro y saíno.

Por ser el suelo costero, de poca profundidad y mala calidad nutricional y por limitar en su lindero oeste con el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste; se considera que el uso potencial adecuado de la parte del inmueble; es la protección del bosque en crecimiento natural y de hecho servir para favorecer el desove de la tortuga Baula y la ampliación del Parque.

Los servicios de electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía; se encuentran disponibles a unos 483,59 m. al noreste de su esquina noreste, donde se inicia la servidumbre agrícola y se une ésta con la calle pública; sitio en el cual se construyó recientemente un visible acceso de bloques de concreto y columnas de concreto armado con portón de dos hojas, de tubo industrial; situado a unos 100 m. antes de la entrada de la urbanización "Palm Beach".

Ocupa un área según el plano supracitado, de 2,736,77 m², la cual es la base firme para la realización del presente avalúo.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO :

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

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 y urbanos, vías de acceso y cercanía a Matapalo.

2- Características propias del inmueble y del lote: colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas o con la zona pública inalienable de la zona marítimo-terrestre, ubicación en callejón fondo, frente de 36,31 m. hacia la servidumbre agrícola con acabado de tierra, topografía, naturaleza actual de lote vacante y uso potencial como parte de una zona de protección al desove de la tortuga Baula y acceso a servicios disponibles a unos 483,59 m..

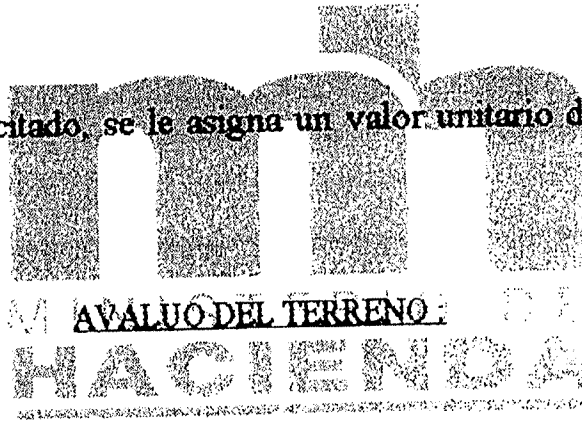
3-Método Comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos, establecidos en el Manual del Avalúo Administrativo, elaborado por el Sector de Avalúos, de la Dirección General de la Tributación Directa, San José, noviembre de 1996.

4-Investigación de valores en la zona : sobre compraventas y ofertas de terrenos similares, consulta con personas conocedores de la zona y avalúos realizados en la zona por el Area de Valoraciones de la Administración Tributaria de Puntarenas.

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

6-Criterio del suscrito.

Por lo anteriormente citado, se le asigna un valor unitario de ₡ 7.300,00 para cada metro cuadrado.



2.736,77 m² a ₡ 7.300,00 c/m² ₡ 19.978.421,00

VALOR EN LETRAS : Diecinueve millones novecientos setenta y ocho mil cuatrocientos veintiún colones exactos.

AVALUO RESUMEN : VALOR DE LA PARTE DEL INMUEBLE

VALOR DEL TERRENO : ₡ 19.978.421,00

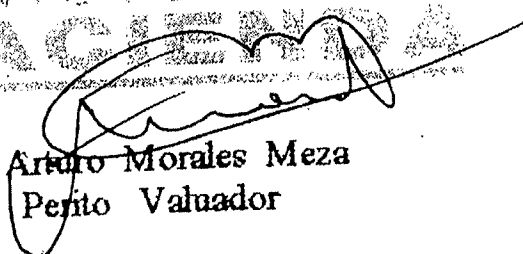
VALOR TOTAL DE LA PARTE DEL INMUEBLE ₡ 19.978.421,00

VALOR EN LETRAS : Diecinueve millones novecientos setenta y ocho mil cuatrocientos veintiún colones exactos.

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 el perito valuador.

Puntarenas , 22 de setiembre de 2006

MINISTERIO DE
HACIENDA


Ing. Arturo Morales Meza
Perito Valuador

Cc: Expediente 127-2006
Perito
Archivo

