

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

Appraisal Report - -----

San Jose, November 12th of 2009 - -----

File No. 06-001362-0163-CA - -----

Messieurs: - -----

Tax Administrative and Civil Court -----

II Judicial Circuit of San Jose - -----

Goicoechea Branch - -----

Judicial Power - -----

Document reception seal dated Nov. 13th, 2009 - -----

Dear Sirs, - -----

From the review requested by your office on the Administrative Appraisal AA-110-2006, carried out by the Ministry of Finance, on September 22nd of 2006, and that of Eng. Franklin Sandi Lizano of February of 2007, for the expropriation proceedings of the land-strip owned by Vacation Rentals Sociedad Anonima, located in the Eighth District of Cabo Velas, Third Canton Santa Cruz, Fifth Province of Guanacaste, for the consolidation of the National Marine Park Las Baulas in accordance with the proceedings followed according to File No. 06-001362-0163-CA, the following conclusions are submitted: -----

It was determined that although the Appraisals as reported fulfill the requirements established and the principles accepted for valuation, establishing values for that contemplated in accordance with those established in the market, they require, however, according to the opinion of this expert, an adjustment in the valuation per square meter of the real estate property and a justification of the use of the method of valuation BEFORE and AFTER the establishment of the right-of-way, for the calculation of the damage to what remains. -----

The comparison between the Administrative Appraisal made by the Ministry of Finance, the one by Eng. Franklin Sandi Lizano and the new appraisal is shown in the table below: -----

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



Legal stamps affixed at the end.

2

VALUATION	ADMINISTRATIVE APPRAISAL	APPRAISAL ENG. FSL	NEW APPRAISAL
VALUE LAND-LOT TO BE EXPROPRIATED	¢21,687,840.00	¢241,116,035.97	¢88,893,305.00
VALUE DAMAGE TO REMAINING PROPERTY	¢0.00	¢0.00	¢0.00
TOTAL	¢21,687,840.00	¢241,116,035.97	¢88,893,305.00

NOTE: amounts evaluated by September 22nd of 2006 -----

Page 1 of 16 -----

The final detail of the appraisal is: -----

TOTAL VALUE OF THE NEW APPRAISAL.....¢88,893,305.00 -----

Total value in letters: eighty-eight million eight hundred and ninety-three thousand three hundred and five colones with 00/100. -----

Please note that in order to maintain the method of money value in the time used in the report, the difference between that settled and deposited according to the Administrative Appraisal in September of 2006 and that appraised in the Current Appraisal for this same date, corresponds to the sum of ¢67,205,465.00. -----

At the exchange rate for the US dollar established by the Central Bank of Costa Rica at that date of the Administrative Appraisal September 22nd of 2006, ¢521.25 for 1 US dollar, that sum is equivalent to \$128,931.35. -----

This amount mentioned is equivalent at the effective date of this appraisal, November 11th of 2009, according to the exchange rate established by the Central Bank of Costa Rica on this date of ¢564.39 for one US dollar, to the sum of ¢72,767,564.63 (seventy-two million seven hundred and sixty-seven thousand five hundred and sixty-four colones with 63/100). -----

Sincerely, -----

Report prepared by—illegible signature -----

Rodolfo Bermúdez Méndez IC-1365, M.A.P. -----

Effective appraisal date: November 11th of 2009 -----

Page 2 of 16 -----

Report on the review of the Administrative Appraisal AA-110-2006, performed by the Ministry of Finance, on the date of September 22nd of 2006 and that performed by Eng. Franklin Sandí Lizano in February of

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

Legal stamps affixed at the end.

2007, according to File No. 06-001362-0163-CA. -----

Location of the land-strip for the expropriation process of the property of Vacation Rentals Sociedad Anónima (Corporation), for the consolidation of the National Marine Park Las Baulas in the Eighth District of Cabo Velas, Third Canton Santa Crua, Fifth Province of Guanacaste. -----

Requested by: Tax Administrative and Civil Court, of the II Judicial Circuit of San Jose, with seat in Goicoechea, -----

Evaluator: Rodolfo Bermúdez M. -----

Civil Engineer – M.A.P.q -----

E-mail: r bermudezm@civiles.org -----

Effective appraisal date: November 11th of 2009 -----

November 2009 -----

Page 3 of 16 -----

TABLE OF CONTENTS -----

1—PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT ----- 5

2—BACKGROUND ----- 5

3—METHODOLOGY ----- 6

4—DESCRIPTION OF THE REAL ESTATE PROPERTY ----- 7

4.1—DESCRIPTION OF THE AREA ----- 7

4.2—DESCRIPTION OF THE LAND LOT ----- 8

5—APPRAISAL ANALYSIS ----- 11

5.1—VALUE OF THE RIGHT-OF-WAY ----- 12

5.2—VALUE OF THE DAMAGE TO THE REMAINING PROPERTY ----- 13

6—APPRAISAL SUMMARY ----- 15

7—FEES ----- 16

Page 4 of 16 -----

1—PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT -----

The purpose of this appraisal report is the review of the Administrative Appraisal AA-110-2006, performed by the Ministry of Finance, on the date of September 22nd of 2006, and that performed by Eng. Franklin Sandí Lizano in February of 2007, for the expropriation process of the land-strip property of Vacation Rentals Sociedad Anónima (Corporation) for the consolidation of the National Marine Park Las Baulas, located in the Eighth District of Cabo Velas, Third Canton Santa Crua, Fifth Province of Guanacaste, in

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



Legal stamps affixed at the end.

conformance with the process followed according to File No. 06-001362-0163-CA- - - - -

The tasks and calculations to establish corrections that correspond should there be any must be performed as well. - - - - -

2-- BACKGROUND - - - - -

1) The purpose of this report is for the expropriation of the land-lot by the State for the consolidation of the National Marine Park Las Baulas. - - - - -

2) The appraisals to be reviewed referred to: - - - - -
- The value of the land-lot to be expropriated - - - - -

Please note that both the Administrative Appraisal as well as the appraisal submitted by Eng. Franklin Sandí Lizano do not indicate the **Value of the Damage to the Remaining Property**. - - - - -

3) No responsibility is assumed for physical or economic aspects occurred on a later date to the date indicated and that could affect the values and conclusions indicated. - - - - -

4) It is presumed that the property complies with all the zoning regulations and restrictions. - - - - -

5) This report is made based on the inventory of goods provided in the file and in the apparent cooperation or not of being able to inventory these, the information of other professionals included in the blueprints and documents included in the process are presumed to be correct. - - - - -

6) The Registry report and the blueprint of the original real estate property are incorporated into the file. --

7) In the same way, they are found in the file of the Administrative Appraisal AA-110-2006, performed by the Ministry of Finance, on September 22nd of 2006 and the one performed by Eng. Franklin Sandí Lizano in February of 2007 - - - - -

Page 5 of 16 - - - - -

8) The evaluator does not assume any responsibility for any use of the appraisal different to the one established in the report. - - - - -

9) With regard to the liens that weigh on the real estate property are detailed in the Registry reports and the appraisals are performed under the presumption that the asset being evaluated is free from any type of liens. - - - - -

10) Photographs of the asset in question are enclosed. - - - - -

11) The evaluator is Eng. Rodolfo Bermúdez M.- I.C. 1365 and he declares that he has not interest whatsoever current or future on the object of this appraisal. - - - - -

12) The fax no. for notifications is 2296-0639 and for inquiries you can use the cell telephone no. 8846-1515. - - - - -

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.

3—METHODOLOGY - -----

The appraisals performed were reviewed according to the following considerations: - -----

1. Verify the consistency of the report according to the fundamental considerations of an appraisal of real estate assets with regard to the use of an approved appraisal methodology approved and the follow-up of the Appraisal Principles. -----
2. Corroborate that the values used in the appraisal correspond to normal standards used by corresponding professionals on the dates indicated. - -----
3. Clarify the existing doubts through direct consultations with those responsible. -----
4. Make a visual inspection site visit to the real estate property, which was made by Eng. Rodolfo Bermúdez M. on **November 10th of 2009** after prior coordination with the Attorney-General Georgina Inés Chaves, representative of the State. -----
5. Verify any data or information taken into account in the appraisal consulting the necessary sources to validate the veracity of that considered. -----
6. Verify the conformance of the actions with the Expropriation Law, in its articles paying attention to that established in Article 22, Determination of the fair price and Article 30, Object of the litigation. - -----
7. Perform the tasks and calculations in order to establish the corrections that may correspond should there be any. - -----
8. For the appraisal of the land-lot information of the area from real estate brokers was considered as well as in consultation with other evaluators. A reconnaissance of the immediate sector was also made so as to monitor the context and be able to compare sale prices of land-lots (comparable ones) with the land-lot (subject) to be appraised with other land-lots located in areas with similar economic value ranks.
9. Prepare the report with the final conclusions. -----

Page 6 of 16 -----

4—DESCRIPTION OF THE REAL ESTATE PROPERTY -----

4.1 DESCRIPTION OF THE AREA - -----

A) DESCRIPTION: -----

The land-lot is located in Playa Grande, 10 kms south from the location of Matapalo, in the Eighth District of Cabo Velas, Third Canton of Santa Cruz, and Fifth Province of Guanacaste. - -----

It can be accessed from Belén, on the road that communicates Santa Cruz with Liberia, from there on the asphalt road that communicates Belén with Tamarindo up to the settlement of Matapalo from where you take a detour to Playa Grande following for 8 kms also asphalted and finally the last 2.5 kms from the

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



Legal stamps affixed at the end.

offices of the Park Rangers, once in Playa Grande the road is a gravel and dirt one. -----

Figure 1---Drawing of the location of the real estate property --(on the figure) Guard's house --Real estate property -----

Photograph 1 --- Location south side of the real estate property, 11/10/2009, R.B. -----

(on the photo) South side of the land-lot - -----

The settlement of Matapalo has the basic services and urban equipment for a rural population. - -----

Once in Playa Grande the existing services are some businesses and tourism buildings that include small convenience stores (pulperías), small hotels, restaurants, cabins and the offices of the National Marine Park Las Baulas. -----

The rural type area with a tourism vocation with predominance of land-lots assigned to such effects, recreation housing and the National Marine Park Las Baulas. - -----

B) SOIL USE -----

Tourism is the predominant vocation. -----

C) ENVIRONMENTAL POLLUTION -----

It is a rural area with scarce or minimum environmental pollution. - -----

D) DOMINANT TYPES OF CONSTRUCTION -----

Page 7 of 16 -----

Residential land-lots of various sizes and constructions and facilities dedicated to tourism and recreation.

E) PUBLIC SERVICES (UTILITIES) -----

Drinkable Water Systems Yes - -----

Sanitary Sewage System No (septic tank) - -----

Pluvial Sewerage System..... No - -----

Aerial Electric System..... Yes (concrete poles) -----

Aerial Telephone System..... Yes -----

Aerial Public Lighting..... Yes -----

Collective transportation..... Yes (up to the beach) -----

F) ANNEXED WORKS -----

Street..... Asphalt - -----

Sidewalks..... No -----

Ditch and drainage..... No -----

G) URBAN EQUIPMENT -----

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
in Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

There are schools, high-schools, churches, Rural Police posts, health services and commercial premises in the area; the commercial facilities include restaurants, supermarkets, small convenience stores (pulperías), hardware stores, book –stores, gas stations and bank agencies among others. - -----

4.2 DESCRIPTION OF THE LAND-LOT - -----

A) OWNERS - -----

Vacation Rentals, Sociedad Anónima (Corporation) - -----

Corporate legal identification document 3-101-322422 - -----

B) REGISTRATION IN THE PROPERTY REGISTRY -----

Folio Real:.....130544-000 -----

Registration date:April 21st of 2004 - -----

Cadastral Plan:.....G-815471-2002 -----

C) LOCALIZATION AND LOCATION -----

Eighth District of Cabo Velas, Third Canton of Santa Cruz, Fifth Province of Guanacaste -----

Photograph 2 – Geographic Location---11/10/09, R.B. --- (On the photo) South side of the property (180 m approximately) -----

Page 8 of 16 -----

It is located 2,743 meters from the park ranger’s house, on a dirt and gravel road, the last 200 meters on a right-of-way of access which is not finished and is not inhabited, on which junction boxes and very deteriorated cables were found. -----

(Box text) Destroyed Junction boxes on the non-enabled right-of-way -----

Photograph 3—Right-of-way and old junction boxes, 11/10/09, R.B. -----

Photograph 4—Beginning of the right-of-way at 200m, 11/10/09, R.B. - -----

D) PROPERTY BORDERS -----

ACCORDING TO THE REGISTRY REPORT AND THE CADASTRAL PLAN -----

North Lot 6 - -----

South Lot 8 - -----

East Lot 10 with agricultural right-of-way in the middle on a 39.70 m front -----

West 50 m Maritime zone, in favor of the State -----

Measures 7,365.18 m² -----

Photograph 5 – Property front from the right-of-way, 11/10/09, R.B. - -----

E) TYPE OF PROPERTY -----

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.

The Land-lot of 7,365.18 m². on the date of the appraisal covered with secondary forest in process of reforestation but with limitations for its development through human intervention. -----

Page 9 of 16 -----

Photograph 6 – Secondary Forest limited to the East from the 125 m limit, 11/10/09, R.B. -----

Its view towards the marine zone is affected by the forest mentioned preventing its panoramic view of the sea. -----

Photograph 7—View towards the marine zone. From the 50m limit, 11/10/09, R.B. -----

Photograph 8 – View towards the marine zone, from the 125 m limit, 11/10/09, R.B. -----

Its intended use is apparently residential, it has access through a right-of-way, legally established but not enabled, presenting limitations that seriously affect its appraisal since it does not have the necessary infrastructure of required services: streets, sidewalks, drains and ditches, drinkable water piping, electricity and telephone, cabling for these services, etc (see photos 3 and 4). -----

The land-lot has a regular shape with a front of 36.13 m by an estimated depth of 194.25 m deep and is flat on the level of the right-of-way with a slight descending slope towards the maritime zone. -----

F) RESTRICTIONS -----

The property supports the following reservations and restrictions -----

290—07308-01-0901-001 - -----

309-01645-01-0901-001 - -----

309-01645-01-0901-002 - -----

312-04658-01-0905-001 - -----

386-15831-01-0800-001 - -----

Additionally, it presents a right-of-way of 10 meters registered on January 3rd of 2003 with document 514-11409-01-0028-001 - -----

Page 10 of 16 -----

G) DESCRIPTION -----

Shape.....Rectangular -----

Situation.....Middle -----

Fronts..... 36.13 m to non enabled right-of-way - -----

Depths..... 194.25 m (estimated) -----

Main front-depth relation..... 1:5, 12 -----

Topography.....Flat -----

hjs

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

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

Legal stamps affixed at the end.

Land-lot level..... 1 m over the right-of-way level -----

Panoramic view..... No (The existence of the secondary forest
..... hides its view to the sea) -----

Property regime..... Private -----

H) AREA -----

Measures: 7.365.18m²..... According to the Registry Report -----

5—APPRAISAL ANALYSIS -----

The appraisals submitted were reviewed, and these detail the elements included in them and the specific considerations on these with regard to the value of the expropriated real estate property. -----

In order to determine if they fulfill the requirements established and the generally accepted appraisal principles, only that information available for the evaluator the market conditions on the effective date of the appraisals were considered. -----

- It was corroborated that the appraisal included the minimum requirements established for this kind of work. -----

- Values and measurements indicated in the Appraisal were corroborated through observation and measurements. -----

- The land appraisal was also corroborated considering the database of the undersigned and information from the area, through monitoring the context and the comparison with land-lots in areas with similar economic characteristics on the date the Administrative Appraisal was performed, making an extrapolation to values on September 22nd of 2006, date of the Administrative Appraisal. -----

From that claimed by the owners and by the expropriator, the need for the following was established: -----

1. To establish the appraisal per square meter of the property for the date of the Administrative Appraisal (September 22nd of 2006), in order to use it in the calculations of the land expropriated and the possible damage to the remaining property. -----

2. To determine the value of the damage to the remaining property using the method of BEFORE AND AFTER, which is recommended by the General Department of Direct Taxation and considers the use of affectation factors of the value per m² of the property, in accordance with different areas of the property that may be affected by existing limitations, such as is this case. -----

Page 11 of 16 -----

5.1—VALUATION OF THE COST PER SQUARE METER -----

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.

With regard to the value per square meter, it was considered that just as is annotated in the various appraisals, process documents and information of the undersigned, the values per m² of properties in front of the beach in different tourist locations of the area of Guanacaste, oscillated between \$500 and \$1,200 (US dollars), for the date when the expropriation process initiated, September of 2006. -----

Currently, these values are decreasing due to the effects of the world crisis that reduces the access to investment sources and income from foreign buyers, who partially caused the high prices of the properties that were found; and due to other circumstances that demerit the current tourism development in the area specifically, such as the effects of the impact shown by Vulnerability Studies of the Water-Table Huacas-Tamarindo; however, it is the opinion of the undersigned that these effects should not be considered since they occurred after the date of initiation of the expropriation process. -----

For the effects of the specific area of Playa Grande, given the tourism development limited by the existence of the National Marine Park Las Baulas, ratified in 1995 and already established on the date of initiation of the expropriation, it is considered reasonable to use the lowest value of the annotated range, affected by a reduction of 30% due to the limitations the Park imposes (access to the beach area, lighting, etc.), which is why in Playa Grande it is considered: -----

value per m² in Playa Grande \$500 x 0.70 = \$350 (US dollars). -----

Please note here that the Park limitations, although some may not be applied even today, legally exist and can become effective at any time. -----

With regard to the specific property to be valued, this one because it has the characteristics of a nestled land-lot with access up to the front of it through a right-of-way which has not been established physically to this date, the property in question is affected by the factors of demerit due to the lack of infrastructure already mentioned by Eng. Franklin Sandí in his report, which I fully share for considering them reasonable and appropriate and that they correspond to 64% due to lack of public services (utilities) and 72% due to lack of access roads. -----

These demerits will disappear in the future when the physical infrastructure necessary to resolve them (piping, cabling, junction boxes, streets, lighting and others) is constituted; therefore, the value per m² of the property in question is determined as follows: -----

Value / m² property = (value / m²zone) x (1 - demerits) -----

Value / m² property = (\$350) x (1 - 0.64 x 0.72) -----

Value / m² property = (\$350) x (1 - 0.46) -----

Value / m² property = (\$350) x (0.56) -----

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



Legal stamps affixed at the end.

Value / m² property = \$188.72 - -----

Page 12 of 16 - -----

This value is considered appropriate and reasonable and also agrees with the information records of land-lots comparable with the property subject of the appraisal. -----

Therefore, this value will be used converted into colones according to the exchange rate effective on the date the expropriation process began, September 22nd of 2006, according to the Central Bank of Costa Rica, 521.25 colones per US dollar. -----

Value in colones is \$188.72 x 521.25 = ¢98,370.30 per square meter, will be used for the following calculations of expropriation and the damage to the remaining property. -----

5.2--VALUE OF EXPROPRIATION AND OF DAMAGE TO THE REMAINING PROPERTY -----

With regard to the value of that expropriated and the value of the damage to the remaining property, we proceeded to perform the appraisal through the method of BEFORE AND AFTER, method which is amply accepted by government and private entities that require this type of appraisals and recommended by the Direct Taxation General Department. -----

For the appraisal of the property before the expropriation in this case it was considered that the property should be divided into two zones with a different value per square meter: -----

- The frontal zone of the property, to the east of the 125 m that delimit the restrictions of the National Marine Park Las Baulas, with a front of 39.13 m and an estimated depth of 122 m, constitutes the eastern area of the property or the remaining portion for the owner and that has no affectations, therefore its affectation coefficient is of 1.0 (see figure 2 and Photograph 6). -----

Figure 2. Drawing of the property (showing the expropriation part and the remaining part) -----

- The area west of the 125 meters that delimit the restrictions of the National Marine Park Las Baulas, with an average width of 42.15 m and an average depth of 71.49, constitutes the west area of the property (that will be expropriated), is seriously affected by the limitations imposed by the Park since 1995: impossibility to build, plant, passing-through limitations, etc., due to these affectations its affectation

Page 13 of 16 - -----

coefficient is 0.3 (in other words it loses 70% of its value due to the restrictions imposed, see figure 2 and photograph 9). -----

It should be understood that these indicated limitations constitute an already-existing affectation of the value of that land-strip of the property since 1995 and that remain whether the land-strip is expropriated or not. -----

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

Legal stamps affixed at the end.

12

Photograph 9 – West Area from the 50m of beach, 11/10/09, R.B. -----

BEFORE -----

APPRAISAL LAND BEFORE -----

SECTION	AREA	UNIT VALUE	COEFFICIENT	REASON AFFECTATION COEFFICIENT	ADJUSTED VALUE	TOTAL VALUE
	m ²	¢ / m ²			¢ / m ²	
East Area	4353.0	98,370.30	1.0		98,370.30	428,202,948.0
West Area	3012.2	98,370.30	0.3	Due to the Las Baulas Park	29,511.09	88,893,305.0
Total	7,365.2					¢517,097,254

AFTER -----

APPRAISAL OF THAT EXPROPRIATED -----

SECTION	AREA	UNIT VALUE	COEFFICIENT	REASON AFFECTATION COEFFICIENT	ADJUSTED VALUE	TOTAL VALUE
	m ²	¢ / m ²			¢ / m ²	
Land to be expropriated Idem west area	3,012.2	98,370.30	0.3	Due to the Las Baulas Park	29,511.09	¢88,893,305.0

Page 14 of 16 -----

APPRAISAL OF THE REMAINING LAND -----

SECTION	AREA	UNIT VALUE	COEFFICIENT	REASON AFFECTATION COEFFICIENT	ADJUSTED VALUE	TOTAL VALUE
	m ²	¢ / m ²			¢ / m ²	
Remaining Land Idem west area	4,353.0	98,370.30	1.0		98,370.30	¢428,202,948.0

DAMAGE TO THE REMAINING LAND -----

VALUE PROPERTY BEFORE			¢517,097,254
-----------------------	--	--	---------------------

Wk 4
11

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

Claudia Maria Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 005-98 Of 7 November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

13

	EXPROPRIATED VALUE	VALUE LAND AFTER	
VALUE PROPERTY AFTER	¢88,893,305.0	¢428,202,948.0	¢517,097,254
TOTAL DAMAGE TO THE REMAINING PROPERTY			¢0.00

In summary: -----

Value of that expropriated.....¢88,893,305.0 -----

Value of the damage to the remaining property.....¢0.00 -----

SUMMARY OF THE APPRAISAL -----

According to the review of the Administrative Appraisal AA-110-2006, carried out by the Ministry of Finance, on September 22nd of 2006 and the one performed by Eng. Franklin Sandí Lizano in February of 2007, for the expropriation process of the land-strip property of Vacation Rentals Sociedad Anónima (Corporation), located in the Eighth District of Cabo Velas, the Third Canton of Santa Cruz, the Fifth Province of Guanacaste, in accordance with the process followed according to File No. 06-001362-0163-CA. -----

It was determined that although the Appraisals in what has been informed fulfill the requirements established and the accepted principles of appraisal, establishing values for that contemplated in accordance with the ones established in the market, require, however, according to the opinion of this expert, an adjustment of valuation per square meter of the property and supporting information in the use of the appraisal method BEFORE AND AFTER of the establishment of the right-of-way, for the calculation of the damage to the remaining part of the property. -----

The comparison between the Administrative Appraisal performed by the Ministry of Finance, the one performed by Eng. Franklin Sandí Lizano and the new appraisal is shown in the following table: -----

Page 15 of 16 -----

APPRAISAL	ADMINISTRATIVE APPRAISAL	APPRAISAL ENG. FSL	NEW APPRAISAL
VALUE LAND TO BE EXPROPRIATED	¢21,687,840.00	¢241,116,035.97	¢88,893,305.0
VALUE DAMAGE TO THE REMAINING PROPERTY	¢0.00	¢0.00	¢0.00
TOTAL	¢21,687,840.00	¢241,116,035.97	¢88,893,305.0

NOTE: amounts evaluated for September 22nd, 2006 -----

Handwritten signature/initials

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.

14

The final detail of the appraisal is: -----

TOTAL VALUE OF THE NEW APPRAISAL.....**¢88,893,305.0** -----

Total value in letters: eighty-eight million eight hundred and ninety-three thousand three hundred and five colones with 00/100. -----

Effective appraisal date: November 11th of 2009 -----

7—FEES -----

PER PROFESSIONAL HOUR, it is requested to adjust the payment in accordance with the costs per professional hour according to the Table from the Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (Federated Professional College of Engineers and Architects of Costa Rica), that establishes payment of i in ¢19,957.75 per hour. -----

The following professional tasks are considered: -----

- 1. Analysis of the information found in the file.....5 hours -----
- 2. Verification of the methodology, values employed and interviews.....3 hours -----
- 3. Site inspection visit accompanied by Staff from the Attorney-General's Office... 12 hours -----
- 4. Preparation of the report..... 3 hours -----

TOTAL PROFESSIONAL HOURS.....23 HOURS -----

TOTAL AMOUNT FOR PROFESSIONAL HOURS.....**¢459,028.00** -----

TRANSPORTATION EXPENSES Travel to the property site was coordinated with the Attorney-General Georgina Inés Chaves, using SINAC means so that I did not incur in any expense for this reason. -----

I therefore request to adjust the fees for a total of**¢459,028.00** -----

Report prepared byIllegible signature -----

Rodolfo Bermúdez Méndez IC-1365 -----

Effective Appraisal Date: November 11th of 2009 -----

Page 16 of 16 -----

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

In witness whereof at the request of the interested party, I issue the present Official Translation from Spanish into English, consisting of fourteen 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 fourtee pages of the translation are written only on the obverse and the reverse has been annulled.



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

Claudia Maria Agüero
 Official Translator
 English-Spanish/Spanish-English
 Agreement N° 006-98 D.L. o November 16, 1998
 La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
 San José, Costa Rica

Informe de Avalúo

San José, 12 de noviembre, 2009

Spanish Original

Expediente No. 06-001362-0163-CA

Señores:
 Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda
 II Circuito Judicial de San José
 Sede Goicoechea
 Poder Judicial

PODER JUDICIAL
 ADMINISTRACION ANEXO A
 13 NOV. 2009
 RECEPCION DE DOCUMENTO
 RECIBIDO

Estimados señores:

De la revisión solicitada por su despacho sobre el Avalúo Administrativo AA-110-2006, realizado por el Ministerio de Hacienda, a fecha 22 de septiembre del 2006 y el del Ing. Franklin Sandí Lizano en febrero del 2007, para proceso de expropiación de faja de terreno propiedad de Vacation Rentals Sociedad Anónima, ubicada en el Distrito Octavo Cabo Velas, Cantón Tercero Santa Cruz, Provincia Quinta Guanacaste, para la consolidación del Parque Nacional Marino Las Baulas conforme el proceso seguido según el Expediente No. 06-001362-0163-CA, se presentan las siguientes conclusiones:

Se determinó que si bien los Avalúos en lo informado cumplen con los requisitos establecidos y principios aceptados de la valoración, estableciendo valores para lo contemplado acordes a los establecidos en el mercado, requieren sin embargo según el criterio de este perito, de un ajuste en la valoración por metro cuadrado del inmueble y una sustentación en la utilización del método de valoración ANTES y DESPUES del establecimiento de la servidumbre, para el calculo del daño al remanente

La comparación entre el Avalúo Administrativo efectuado por el Ministerio de Hacienda, el del Ing. Franklin Sandí Lizano y el nuevo avalúo se muestra en el cuadro adjunto:

VALORACION.	AVALUO ADMINISTRATIVO	AVALUO Ing.FSL.	NUEVO AVALUO
VALOR TERRENO A EXPROPIAR	₡ 21.687.840,00	₡ 241.116.035,97	₡ 88.893.305,0
VALOR DAÑO AL REMANENTE	₡ 0,00	₡ 0,00	₡ 0,00
TOTAL	₡ 21.687.840,00	₡ 241.116.035,97	₡ 88.893.305,0

NOTA: montos evaluados al 22 septiembre 2006

Mendez 5/16
 16/12/09
 Bermbier
 Rodolfo

576

Informe de Avalúo

El detalle final del avalúo es:

VALOR TOTAL DEL NUEVO AVALUO ₡ 88.893.305,00

Valor total en letras: ochenta y ocho millones ochocientos noventa y tres mil trescientos cinco colones con 00/100.

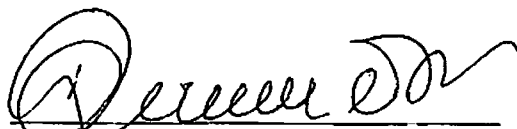
Cabe anotar que para mantener el método de valor del dinero en el tiempo utilizado en el informe, la diferencia entre lo cancelado y depositado conforme el Avalúo Administrativo en septiembre 2006 y lo valorado en el Avalúo Actual para esta misma fecha, corresponde a la suma de ₡67.205.465,00.

Al tipo de cambio del dólar USA establecido por el Banco Central de Costa Rica a esa fecha del Avalúo Administrativo 22 de septiembre del 2006, ₡521.25 por un dólar USA, esa suma equivale a \$128.931,35.

Este monto mencionado equivale a la fecha efectiva del presente avalúo, 11 de noviembre 2009, conforme el tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica en esta fecha de ₡564.39 por un dólar USA, a la suma de ₡72.767.564,63 (setenta y dos millones setecientos sesenta y siete mil quinientos sesenta y cuatro colones con 63/100).

Atentamente:

Informe Preparado por



Rodolfo Bermúdez Méndez IC-1365, M.A.P.
Fecha efectiva del avalúo: 11 de noviembre del 2009

Claudia Maria Agüero Chacon
Official Translator
English Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 D1 e November 16 2008
La Gaceta N° 249 of December 23 1998
San Jose Costa Rica

57/4

Informe de Avalúo

**Informe de la revisión del
Avalúo Administrativo AA-110-2006,
realizado por el Ministerio de Hacienda,
a fecha 22 de septiembre del 2006
y el del Ing. Franklin Sandí Lizano
en febrero del 2007, conforme el
Expediente No. 06-001362-0163-CA.**

**Ubicación de faja de terreno para
proceso de expropiación de propiedad
de Vacation Rentals Sociedad Anónima,
para consolidación del
Parque Nacional Marino Las Baulas
en Distrito Octavo Cabo Velas,
Cantón Tercero Santa Cruz,
Provincia Quinta Guanacaste.**

**Solicita: Juzgado Contencioso
Administrativo
y Civil de Hacienda,
del II Circuito Judicial de San José
con sede en Goicoechea,**

**Valuador : Rodolfo Bermúdez M.
Ing. Civil – M.A.P.
Email : rbermudezm@civiles.org
Fecha efectiva del avalúo: 11 de noviembre del 2009**

Noviembre 2009

Claudia Maria Agüero Chacon
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement Nº 006-98 DI of November 16, 1998
La Gaceta Nº 249 of December 23, 1998
San Jose, Costa Rica

5/18

Informe de Avalúo

TABLA DE CONTENIDOS

1	PROPOSITO DEL INFORME DE AVALUO	5
2	ANTECEDENTES	5
3	METODOLOGIA	6
4	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	7
4.1	DESCRIPCION DE LA ZONA	7
4.2	DESCRIPCION DEL TERRENO	8
5	ANALISIS DEL AVALUO.....	11
5.1	VALOR DE LA SERVIDUMBRE.....	12
5.2	VALOR DEL DAÑO AL REMANENTE	13
6	RESUMEN DE EVALUO.....	15
7	HONORARIOS	16

Claudia Maria Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 Di o November 16, 1996
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San Jose, Costa Rica

576

Informe de Avalúo

1 PROPOSITO DEL INFORME DE AVALUO

El propósito del presente informe de valuación es la revisión del Avalúo Administrativo AA-110-2006, realizado por el Ministerio de Hacienda, a fecha 22 de septiembre del 2006 y el del Ing. Franklin Sandí Lizano en febrero del 2007, para proceso de expropiación de faja de terreno propiedad de Vacation Rentals Sociedad Anónima para la consolidación del Parque Nacional Marino Las Baulas, ubicada en Distrito Octavo Cabo Velas, Cantón Tercero Santa Cruz, Provincia Quinta Guanacaste, conforme el proceso seguido según el expediente Expediente No. 06-001362-0163-CA

Asimismo se deberán realizar las tareas y cálculos para establecer las correcciones que correspondan si las hubiere.

2 ANTECEDENTES

- 1) El propósito de este informe es con fines de **expropiación de terreno por parte del Estado para la consolidación del Parque Nacional Marino Las Baulas.**
- 2) *Los avalúos a revisar, se refirieron a:*
 - El valor del terreno a expropiar

Cabe anotar que tanto el Avalúo Administrativo como el avalúo presentado por el Ing. Franklin Sandí Lizano no se indica el **Valor del Daño al Remanente.**
- 3) No se asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos en fecha posterior a la fecha indicada y que puedan afectar los valores y conclusiones informados.
- 4) Se asume que la propiedad cumple con todas las regulaciones y restricciones de zonificación.
- 5) El presente informe se hace con base en el inventario de bienes aportado en el expediente y en la cooperación aparente o no de poder inventariar los mismos, se asume como correcta la información de otros profesionales contenidos en los planos y documentos incluidos en el proceso.
- 6) El informe registral y plano del inmueble original están incorporados en el expediente.
- 7) De igual forma se encuentra en el expediente el Avalúo Administrativo AA-110-2006, realizado por el Ministerio de Hacienda, a fecha 22 de septiembre del 2006 y el del Ing. Franklin Sandí Lizano en febrero del 2007.

5000

Informe de Avalúo

- 8) El valuador no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido en el reporte.
- 9) En relación a los gravámenes que pesan sobre el inmueble se detallan en los informes registrales y los avalúos se realizan bajo la presunción de que el bien que se valora esta libre de todo tipo de gravámenes.
- 10) Se adjuntan fotos del bien en cuestión.
- 11) El valuador es el Ing. Rodolfo Bermúdez M.- I.C.1365 y declara no tener interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo.
- 12) El fax para notificaciones es el 2296-0639 y para consultas se puede utilizar el número de celular 8846-1515.

3 METODOLOGIA

Se revisaron los avalúos realizados conforme las siguientes consideraciones:

1. Verificar la consistencia del informe conforme las consideraciones fundamentales de una valoración de bienes inmuebles en cuanto al uso de una metodología aprobada de valoración y al seguimiento de los Principios de Valoración.
2. Corroborar que los valores utilizados en el avalúo correspondan a estándares normales utilizados por profesionales correspondientes en las fechas indicadas
3. Aclarar las dudas existentes mediante consultas directas con los responsables
4. Realizar una visita de inspección visual al sitio del inmueble, la cual se realizó por el Ing. Rodolfo Bermúdez M. el día 10 de noviembre 2009 luego de haber coordinado previamente con la Procuradora Georgina Inés Cháves, representante del Estado.
5. Verificar cualquier dato o información tomada en cuenta en el avalúo consultando en las fuentes necesarias para validar la veracidad de lo considerado
6. Verificar la conformidad de lo actuado con la ley de Expropiaciones, en sus artículos con atención en lo establecido en el Artículo 22, Determinación del justo precio y en el Artículo 30, Objeto del litigio
7. Realizar las tareas y cálculos para establecer las correcciones que correspondan si las hubiere.
8. Para la valoración del terreno se considero información de la zona de corredores de bienes raíces y consulta a otros valuadores, también se realizo un reconocimiento del sector inmediato para monitorear el entorno y poder comparar precios de venta de terrenos (comparables) con el terreno (sujeto) a valorar con otros terrenos ubicados en zonas con rangos de valores económicos similares.
9. Confeccionar el informe con las conclusiones finales.

521

Informe de Avalúo

4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 DESCRIPCION DE LA ZONA

A) DESCRIPCION:

El terreno se ubica en Playa Grande a 10 kms al sur de localidad de Matapalo, en Distrito Octavo Cabo Velas, Cantón Tercero Santa Cruz, Provincia Quinta Guanacaste.

Se accede a él desde Belén, en la carretera que comunica Santa Cruz con Liberia, de allí sobre la carretera asfáltica que comunica Belén con Tamarindo hasta el poblado de Matapalo desde donde se toma desvío a Playa Grande siguiendo por 8 kms también asfaltados y finalmente los últimos 2.5 kms desde oficinas de guarda parques, ya en Playa Grande el camino es de grava y tierra.

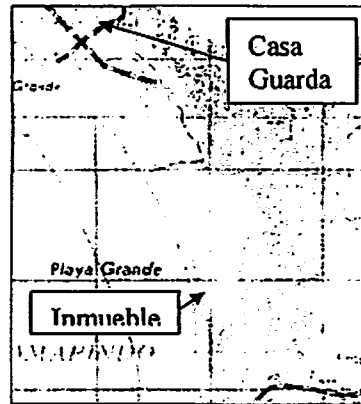


Figura 1. Croquis ubicación Del inmueble

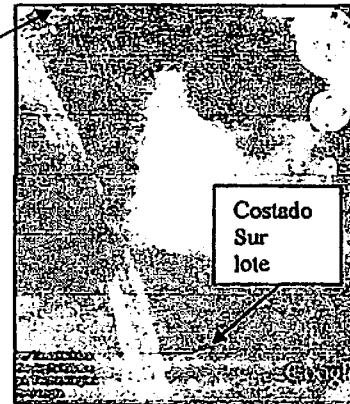


Foto 1-Ubicación costado sur del inmueble, 10/11/09, R.B.

El poblado de Matapalo, cuenta con los servicios básicos y equipamiento urbano de una población rural.

Ya en Playa Grande los servicios existentes son algunos comercios y edificaciones turísticas que incluyen pulperías, pequeños hoteles, restaurantes, cabinas y las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas.

La zona tipo rural con vocación turística con predominio de terrenos destinados a tales efectos, casa de recreo y el Parque Nacional Marino Las Baulas.

B) USO DEL SUELO

Vocación predominante el turismo.

C) CONTAMINACION AMBIENTAL:

Es zona rural con escasa o mínima contaminación ambiental

D) TIPOS DE CONSTRUCCION DOMINANTES

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

DR

Informe de Avalúo

Lotes residenciales de diversos tamaños y edificaciones y facilidades dedicadas al turismo y recreación.

E) SERVICIOS PUBLICOS

Sistemas de agua potable	Si
Sistema de alcantarillado sanitario	No (Tanque septico)
Sistema de alcantarillado pluvial	No
Sistema eléctrico aéreo	Si (postes de concreto)
Sistema telefónico aéreo	Si
Alumbrado público aéreo	Si
Transporte colectivo	Si (hasta la playa)

F) OBRAS ANEXAS

Calle	Asfalto
Aceras	No
Cordón y caño	No

G) EQUIPAMIENTO URBANO

La zona cuenta con escuelas, colegios, iglesias, Guardia Rural, servicios de salud y locales comerciales, las facilidades comerciales incluyen restaurantes, supermercados, pulperías, ferreterías, librerías, estación de servicios y agencias bancarias entre otros.

4.2 DESCRIPCION DEL TERRENO

A) PROPIETARIOS:

Vacation Rentals, Sociedad Anonima
Cédula Jurídica 3-101-322422

B) INSCRIPCION EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Folio Real: 130544-000
Fecha Inscripción: 21 abril 2004
Plano Catastro G-815471-2002

C) LOCALIZACION Y UBICACIÓN:

Distrito Octavo Cabo Velas, Cantón Tercero Santa Cruz, Provincia
Quinta Guanacaste.

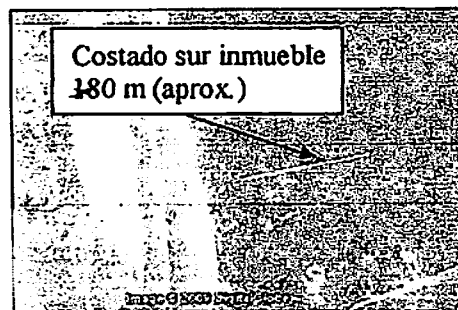


Foto 2-Ubicación Geográfica,
10/11/09, R.B.

Claudia Maria Agüero Chacon
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement Nº 006-98 of 6 November 16, 1998
La Gaceta Nº 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

383

Informe de Avalúo

Se ubica a 2.743 metros desde la casa del guarda parques, sobre camino de tierra y lastre, los últimos 200 metros sobre una servidumbre de acceso inconclusa y no habilitada, sobre la cual se detectaron cajas de registro y cables altamente deteriorados.



Foto 3- Servidumbre de paso, y cajas reg. viejas, 10/11/09, R.B.

Cajas registro destruidas sobre servidumbre no habilitada



Foto 4- Inicio servidumbre a 200m, 10/11/09, R.B.

D) COLINDANTES FINCA:

SEGÚN INFORME REGISTRAL Y PLANO CATASTRADO

Norte Lote 6

Sur Lote 8

Este Lote 10 con servidumbre agrícola en medio en un frente de 39.70 m

Oeste Zona marítima de 50 m, a favor del Estado

Mide 7,365.18 m²



Foto 5-Frente propiedad desde servidumbre, 10/11/09, R.B.

Claudia Maria Agüero Chacon
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 D.J. e November 17, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San Jose, Costa Rica

E) TIPO DE INMUEBLE:

El Terreno de 7,365.18 m², a la fecha de la valoración cubierto con bosque secundario en proceso de reforestación pero con limitaciones para su desarrollo por intervención humana.

524

Informe de Avalúo



Foto 6-Bosque Secundario limitado al Este desde limite 125 m, 10/11/09, R.B.

Su vista hacia la zona marina está afectada por el bosque mencionado impidiendo su visión panorámica al mar.



Foto 7- Vista hacia zona marina Desde limite 50m, 10/11/09, R.B.



Foto 8- Vista hacia zona marina desde limite 125m, 10/11/09, R.B.

Su uso pretendido es aparentemente habitacional, como acceso cuenta con una servidumbre establecida legalmente pero no habilitada, presentando limitaciones que afectan seriamente su valoración por no contar la *infraestructura necesaria de servicios requeridos: calles, aceras, cordón y caño, tuberías de agua potable, electricidad y teléfono, cableados para estos servicios, etc (ver fotos 3 y 4).*

El terreno es de forma regular con un frente de 36.13 m por un fondo estimado de 194.25 m de fondo y es plano a nivel de servidumbre con pendiente descendente suave hacia la zona marítima.

F) RESTRICCIONES:

La finca soporta las siguientes reservas y restricciones

- 290-07308-01-0901-001
- 309-01645-01-0901-001
- 309-01645-01-0901-002
- 312-04658-01-0905-001
- 386-15831-01-0800-001

Adicionalmente presenta servidumbre de paso de 10 metros inscrita el 3 de enero del 2003 por documento

- 514-11409-01-0028-001

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

545

Informe de Avalúo

G) DESCRIPCION

Forma	Rectangular
Situación	Medianero
Frentes	36.13 m a servidumbre no habilitada
Fondos	194.25 m (estimado)
Relación frente-fondo principal	1:5,12
Topografía	Plana
Nivel del terreno	1 m sobre nivel de servidumbre
Vista panorámica	No (la existencia de bosque secundario tapa su vista al mar)
Régimen de propiedad	Privado

H) AREA:

Mide: 7,365.18 m²

Según Informe Registral

5 ANALISIS DEL AVALUO

Se revisaron los avalúos presentados, los cuales detallan los elementos incluidos en los mismos y consideraciones específicas sobre estos en relación al valor del inmueble expropiado.

A fin de determinar si cumplen con los requisitos establecidos y los principios generalmente aceptados de la valoración únicamente se considero aquella información disponible para el valuador y las condiciones del mercado a la fecha efectiva de las valoraciones.

- Se corrobora que el avalúo incluyera los requisitos mínimos establecidos para este tipo de labores.
- Se corroboraron mediante observación y mediciones en sitio valores y medidas indicados en el Avalúo.
- Se corroboró también la valoración del terreno considerando el banco de datos del suscrito e información de la zona, mediante el monitoreo del entorno y comparación con terrenos en zonas con rasgos económicos similares en la fecha de realización del Avalúo Administrativo, haciendo extrapolación a valores del 22 de septiembre del 2006, fecha del Avalúo Administrativo.

De lo reclamado por los propietarios y por el expropiante, se estableció la necesidad de:

1. Establecer la valoración por metro cuadrado del inmueble para la fecha del Avalúo Administrativo (22 de septiembre 2006), a fin de utilizarlo en el cálculo del terreno expropiado y del posible daño al remanente.
2. Determinar el valor del daño al remanente utilizando el método de ANTES y DESPUES, el cual es recomendado por la Dirección General de Tributación Directa y considera el uso de factores de afectación del valor por m² del inmueble, conforme diferentes las zonas del inmueble que pueden ser afectadas por limitaciones existentes, tal cual es el caso presente.

226

5.1 VALORACION COSTO METRO CUADRADO

En relación al valor por metro cuadrado se considero que tal cual se anota en diversos avalúos, documentos del proceso e información del suscrito, los valores por m² de propiedades frente a la playa en diferentes localidades turísticas de la zona de Guanacaste, oscilaban entre \$500 y \$1200 (dólares americanos), para la fecha del inicio del proceso de expropiación, septiembre del 2006.

En la actualidad estos valores están bajando por efectos de la crisis mundial que disminuye el acceso de fuentes de inversión e ingresos del extranjero compradores, causantes en parte de los altos precios de inmuebles encontrados; y por otras circunstancias que demeritan el desarrollo turístico actual en la zona en específico, tal cual los efectos del impacto mostrado por Estudios de Vulnerabilidad del Acuífero Huacas-Tamarindo; sin embargo es el criterio del suscrito que estos efectos no deben considerarse por ser hechos posteriores a la fecha de inicio del proceso de expropiación

Para efectos de la zona específica de Playa Grande, dado el desarrollo turístico limitado por la existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas ratificado en 1995 y ya establecido ya a la fecha de inicio de la expropiación, se considera razonable utilizar el menor valor del rango anotado, afectado por una disminución del 30% debido a las limitaciones que impone el Parque (acceso a la zona de playa, iluminación, etc), por ello en Playa Grande se considera:

valor por m² en Playa Grande \$500 x 0.70 = \$350 (dólares americanos).

Cabe aquí anotar que las limitaciones del Parque aunque no se apliquen algunas aun en la actualidad, legalmente existen y pueden ser efectivas en cualquier momento.

En relación a la propiedad específica a valorar, esta por tener características de un lote enclavado con acceso hasta el frente de ella por una servidumbre no establecida físicamente aun a la fecha, el inmueble en cuestión se ve afectado por los factores de demérito por falta de infraestructura ya mencionados por el Ing. Franklin Sandí en su informe, los cuales comparto plenamente por considerarlos razonables y apropiados y que corresponden al 64% por falta de servicios públicos y 72% por falta de vías de acceso.

Estos deméritos desaparecerán en el momento futuro en que se constituya la infraestructura física necesaria para solventarlos (tuberías, cableado, cajas de registro, calles, iluminación y otros), por tanto, el valor por m² del inmueble en cuestión se determina así:

$$\text{Valor/m}^2 \text{ inmueble} = (\text{valor/ m}^2 \text{ zona}) \times (1 - \text{deméritos})$$

$$\text{Valor/ m}^2 \text{ inmueble} = (\$350) \times (1 - 0.64 \times 0.72)$$

$$\text{Valor/ m}^2 \text{ inmueble} = (\$350) \times (1 - 0.46)$$

$$\text{Valor/ m}^2 \text{ inmueble} = (\$350) \times (0.56)$$

$$\text{Valor/ m}^2 \text{ inmueble} = \$188.72$$



SDX

Informe de Avalúo

Este valor se considera apropiado y razonable y concuerda también con los registros de información de terrenos comparables con el inmueble sujeto a la valoración.

Por tanto se utilizara este valor convertido a colones conforme el tipo de cambio vigente en la fecha de inicio del proceso de expropiación, 22 de septiembre del 2006, según Banco Central de Costa Rica 521.25 colones por dólar americano.

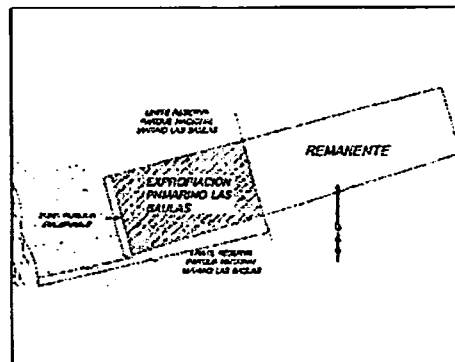
Valor en colones es $\$188.72 \times 521.25 = \text{¢}98.370,30$ por metro cuadrado, se utilizará para los cálculos siguientes de valoración de la expropiación y del daño al remanente.

5.2 VALOR DE EXPROPIACION Y DEL DAÑO AL REMANENTE

En relación al valor de lo expropiado y el valor del daño al remanente, se procede a realizar la valoración por el método de ANTES y DESPUES, método ampliamente aceptado por entes gubernamentales y privados que requieren de este tipo de valoraciones y recomendado por la Dirección General de Tributación Directa.

Para la valoración del inmueble antes de la expropiación se considera en este caso que el inmueble debe dividirse en dos zonas con diferente valor por metro cuadrado:

- La zona frontal de la propiedad, al este de los 125 metros que delimitan las restricciones del Parque Nacional Marino Las Baulas, con un frente de 39.13 m y un fondo estimado de 122 m, constituye la zona este del inmueble o remanente para el propietario y no tiene afectaciones, por tanto su coeficiente de afectación es de 1.0 (ver figura 2 y Foto 6).



Claudia María Agüero Chacón
Official Translator
English Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-9R dated November 17, 1998
La Gaceta N° 249 of December 3, 1998
San José, Costa Rica

Figura 2. Croquis del inmueble

- La zona al oeste de los 125 metros que delimitan las restricciones del Parque Nacional Marino Las Baulas, con un ancho promedio de 42.15 m y un fondo promedio de 71.49, constituye la zona oeste del inmueble (que se expropiará), se ve seriamente afectada por las limitaciones impuestas por el Parque desde 1995: imposibilidad de construir, sembrar, limitaciones de paso, etc, por estas afectaciones su coeficiente de



Informe de Avalúo

afectación es 0.3 (en otras palabras pierde el 70% de su valor por las restricciones impuestas, ver figura 2 y Foto 9).

Entiéndase que estas limitaciones indicadas constituyen afectación ya existentes del valor de esa banda del inmueble desde 1995 y permanecen expripiase o no la faja de terreno.



Foto 9-Zona Oeste desde 50m de playa, 10/11/09, R.B.

**ANTES
VALORACION TERRENO ANTES**

SECC	AREA m ²	VALOR UNITARIO ¢ / m ²	COEF	MOTIVO COHEFIC. AFECTAC.	VALOR AJUSTADO ¢ / m ²	VALOR TOTAL
Zona este	4353,0	98.370,30	1.0		98.370,30	428.202.948,0
Zona oeste	3012,2	98.370,30	0.3	Por Parque Las Baulas	29.511,09	88.893.305,0
Total	7.365.2					¢517,097,254

**DESPUES
VALORACION DE LO EXPROPIADO**

SECC.	AREA m ²	VALOR UNITARIO ¢ / m ²	COEF	MOTIVO COHEFIC. AFECTAC.	VALOR AJUSTADO ¢ / m ²	VALOR TOTAL
Terreno a exprop. Idem zona oeste	3.012,2	98.370,30	0.3	Por Parque Las Baulas	29.511,09	¢88.893.305,0

Claudia Maria Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 D1 o November 14, 1998
La Gaceta N° 149 of December 23, 1998
San Jose, Costa Rica

Informe de Avalúo

VALORACION DEL TERRENO REMANENTE

SECC.	AREA	VALOR UNIT	COEF	MOTIVO COHEFIC. AFECTAC.	VALOR AJUST	VALOR TOTAL
	m ²	¢ / m ²			¢ / m ²	
Terreno remanente idem zona este	4.353,0	98.370,30	1.0		98.370,30	¢428.202.948,0

DAÑO AL REMANENTE

VALOR FINCA ANTES			¢517,097,254
	VALOR EXPROPIADO	VALOR TERRENO DESPUES	
VALOR FINCA DESPUES	¢88.893.305,0	¢428.202.948,0	¢517,097,254
TOTAL DAÑO AL REMANENTE			¢0,00

En resumen:

Valor de lo expropiado..... ¢88.893.305,0

Valor del daño al remanente..... ¢0,0

RESUMEN DE EVALUO

Conforme la revisión realizada del Avalúo Administrativo AA-110-2006, realizado por el Ministerio de Hacienda, a fecha 22 de septiembre del 2006 y el del Ing. Franklin Sandí Lizano en febrero del 2007, para el proceso de expropiación de faja de terreno propiedad de Vacation Rentals Sociedad Anónima, ubicada en Distrito Octavo Cabo Velas, Cantón Tercero Santa Cruz, Provincia Quinta Guanacaste, conforme el proceso seguido según el Expediente No. 06-001362-0163-CA.

Se determinó que si bien los Avalúos en lo informado cumplen con los requisitos establecidos y principios aceptados de la valoración, estableciendo valores para lo contemplado acordes a los establecidos en el mercado, requieren sin embargo según el criterio de este perito, de un ajuste en la valoración por metro cuadrado del inmueble y una sustentación en la utilización del método de valoración ANTES y DESPUES del establecimiento de la servidumbre, para el calculo del daño al remanente

La comparación entre el Avalúo Administrativo efectuado por el Ministerio de Hacienda, el del Ing. Franklin Sandí Lizano y el nuevo avalúo se muestra en el cuadro adjunto:

Informe de Avalúo

VALORACION.	AVALUO ADMINISTRATIVO	AVALUO Ing.FSL.	NUEVO AVALUO
VALOR TERRENO A EXPROPIAR	¢ 21.687.840,00	¢ 241.116.035,97	¢ 88.893.305,0
VALOR DAÑO AL REMANENTE	¢ 0,00	¢ 0,00	¢ 0,00
TOTAL	¢ 21.687.840,00	¢ 241.116.035,97	¢ 88.893.305,0

NOTA: montos evaluados al 22 septiembre 2006

El detalle final del avalúo es:

VALOR TOTAL DEL NUEVO AVALUO ¢ 88.893.305,00

Valor total en letras: ochenta y ocho millones ochocientos noventa y tres mil trescientos cinco colones con 00/100.

Fecha efectiva del avalúo: 11 de noviembre del 2009

7 HONORARIOS

POR HORA PROFESIONAL se solicita ajustar el pago conforme los costos por hora profesional según la Tabla del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, que establece el pago de i en ¢19.957,75 por hora.

Se consideran las siguientes labores profesionales:

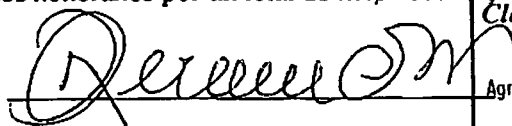
- | | |
|---|-----------------|
| 1. Análisis de la información del expediente | 5 horas |
| 2. Verificación de metodología, valores empleados y entrevistas | 3 horas |
| 3. Visita de inspección al sitio acompañado por Personal de la Procuraduría | 12 horas |
| 4. Preparación del informe | 3 horas |
| TOTAL HORAS PROFESIONAL | 23 horas |

TOTAL MONTO POR HORAS PROFESIONALES ¢ 459.028,00

GASTOS DE TRANSPORTE el viaje al sitio del inmueble se realizó coordinado por la Procuradora Georgina Inés Chaves, usando medios del SINAC por lo que no se incurrió en gasto por esta razón.

Se solicita por tanto, ajustar los honorarios por un total de ¢ 459.028,00

Informe Preparado por



Rodolfo Bermúdez Méndez IC-1365

Fecha efectiva del avalúo: 11 noviembre 2009