

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

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

*Legal stamps affixed at the end.*

Exhibit C-28d

English Translation  
followed by original

**OFFICIAL TRANSLATION**

I, **Claudia Ma. Agüero Chacón**, identity card number 1614-520, Official Translator of the Ministry of Foreign Affairs and Worship of the Republic of Costa Rica, named by Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998, published in La Gaceta N° 249 of December 23, 1998, hereby CERTIFY that the pertinent parts of the document "appraisal" to be translated from Spanish into English reads as follows: ---

MINISTRY OF TREASURY - -----

DIRECTORATE GENERAL OF TAXATION - -----

PUNTARENAS TAX ADMINISTRATION - -----

5-03-008 - -----

ADMINISTRATIVE APPRAISAL AA-109-2006 - -----

FILE No. 127-2006 - -----

APPRAISAL OF A PART OF A REAL PROPERTY - -----

REAL PROPERTY OWNED BY:- -----

**NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H SOCIEDAD ANÓNIMA** - -----

CORPORATE NUMBER: 3-101-353202 - -----

REQUESTING INSTITUTION: MINISTRY OF ENVIRONMENT AND ENERGY - -----

EXPERT APPRAISER: ENG. ARTURO MORALES MEZA - -----

TRANSCRIPT DATE: SEPTEMBER 22,2006 - -----

REASON OF THE APPRAISAL - -----

Upon request filed under official notes DM-365-2006 and DM-366-2006, both dated 07-05-2006, by Dr. Roberto Dobles Mora, Minister of Environment and Energy, we proceeded to conduct administrative appraisal AA-109-2006, of a lot in the real property registered under the Province of Guanacaste, *Folio Real* 5-130545-000, owned by Nispero Mar Vista Estates H Sociedad Anónima, corporate number 3-101-353202, with the purpose of beginning the expropriation proceedings. This appraisal will be used for beginning expropriation proceedings only.- -----

OWNER: - -----

According to the survey completed in the National Registry, the real property is owned by Nispero Mar Vista Estates H Sociedad Anónima, corporate number 3-101-353202.- -----

INSPECTION DATE: September 08, 2006 - -----

LOCATION OF THE REAL 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° 49 of December 23, 1998  
San Jose, Costa Rica

Legal stamps affixed at the end.

2

The real property is a parcel located in the Province of Guanacaste (5), Canton of Santa Cruz (03), District of Cabo Velas (008), specifically at Playa Grande, about 1,500 meters southeast of the Offices of Las Baulas National Marine Park. The lot to be expropriated is part of such real property.-----

**DOMINION OF THE REAL PROPERTY AS PER THE PUBLIC REGISTRY: - -----**

According to data provided by the requesting institution, the real property is registered under the Province of Guanacaste, under *Folio Real* 5-130545-000 and its dominion rights are fully held by Nispero Mar Vista Estates H Sociedad Anónima, corporate number 3-101-353202. It is encumbered by reservations and restrictions filed under the following reference numbers: 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, 514-11409-01-0028-001; 531-18182-01-0002-001; 545-00182-01-0002-001, and 562-13455-001. -----

**AREAS: - -----**

According to Survey Plan G-815473-2002; the total area of the land of the real property is 7,444.45 m<sup>2</sup>.-----

The area of the lot to be appraised is 2,830.91 m<sup>2</sup>, which is part of the real property or property FR-5-130545-000; as per survey plan prepared by Associate Surveyor Luis Alberto Ureña Villalobos, holder of License TA-9916, dated September 2004, registered in the appraisal log under Volume 13101 and Page 82. -----

**GENERAL CONDITIONS OF THE ZONE: -----**

The real property where the lot object of this appraisal is located, is at Playa Grande, about 1500 meters southeast of the Offices of Las Baulas National Marine Park. -----

Playa Grande, in turn, is part of the Las Baulas National Marine Park, which was created on July 10, 1995 by Act No. 7524 to protect one of the main populations of baula turtles (*Dermochelys coriacea*) of the Pacific Ocean nesting in Costa Rica. In 1987, upon promulgation of Executive Order No. 17566, ratified in June 1991, the Tamarindo Wildlife Refuge was established; this started the efforts toward protecting the terrestrial and marine habitats of said species and the marine-coastal ecosystems associated to baula turtles. -----

Currently, Playa Grande and Playa Langosta, the latter also being located within the park's boundaries, are the most important nesting grounds of baula turtles throughout the Pacific Ocean.-----

The terrestrial part of the park comprises the entire inalienable public zone of Playa Grande, across which is located the part of the real property object of this appraisal. -----

"Playa Grande is internationally recognized as one of the major surfing attractions in Costa Rica. A very large number of visitors over the year, regardless of the baula turtle spawning season, come here to practice such

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

**Claudia María Agüero Chacón**  
Official Translator  
English Spanish/Spanish-English  
Agreement N° 005 98 D; 5 November 16, 1998  
La Gaceta N° 49 of December 23, 1998  
San José, Costa Rica

*Legal stamps affixed at the end.*

3

sport. <sup>(1)</sup> \_\_\_\_\_  
Playa Grande is located northwest of the town of Santa Cruz, which is can be accessed through a route of several sections: 15 km on Route No. 21, which is a paved road in regular conditions, up to the Belén junction; continuing then for about 17 km on Route No. 155, which is a partially paved road in poor conditions, up to Matapalo, head town of the District of Cabo Velas; from there and through a 5 km paved public road you can reach Playa Grande. \_\_\_\_\_

According to the 2000 National Population Census, the total population of the District of Cabo Velas is 2,132 inhabitants, out of which about 16% (337 inhabitants) are foreign residents. Most foreigners residing in the District of Cabo Velas come from Nicaragua (73%), the United States (14%), Germany (6%) and other countries (7%) <sup>2</sup>. \_\_\_\_\_

The boom of tourism is one of the most outstanding characteristics of this zone: \_\_\_\_\_  
According to a study conducted by the company ICES, S.A. in 2000: 'Since the eighties, the Chorotega region is undergoing a number of changes at the production level and in its occupational structure resulting from an accelerated decrease of employment in the agricultural sector and an accelerated increase of labor in the tourism, trade and service sectors. The agricultural sector changed from representing 47.8% of the employees of the region in 1987 to 28% in 1999, while the tertiary sector (trade and services) changed from employment of 39% in 1987 to 56.4% in 1999. The number of jobs decreased from 35,596 in 1987 to 24,827 in 1999. In turn, the service sector increased from 29,083 to 34,827 over the same period. Tourism is one of the economic sectors that boosted the economy and generated changes in the occupational structure of the population of this canton, especially in the coastal zone.' <sup>(3)</sup> \_\_\_\_\_

With regard to the activities or occupations of the economically active population: -- \_\_\_\_\_  
In the District of Cabo Velas, the most relevant occupations ranked first are those classified as "unskilled", which include laborers and other occupations for which no training is required; second, those included in the category of "local sales, direct services to people", which are justified by the relevance of those activities associated to tourism services in this district. - \_\_\_\_\_

As can be noted, both sectors can be directly related, and they are concentrated in the communities located

<sup>(1)</sup> Adamson, M. *Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 200. \_\_\_\_\_

<sup>(2)</sup> Cervantes, S. *Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 16. \_\_\_\_\_

<sup>(3)</sup> *Ibid*, p.19. \_\_\_\_\_

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



Legal stamps affixed at the end.

4

on the coast, where tourism is booming. In the rest of the areas in the District of Cabo Velas, the primary sector continues to be important as employment source for local population, and some Nicaraguan immigrants.<sup>4</sup> -----

In the region or direct influence zone of the Park and the Refuge (including villages and beaches of the Districts of Cabo Velas and Tamarindo) there are more than 100 establishments (hotels, cabins and houses)<sup>5</sup> offering lodging services to tourists; more than one half of those establishments have at least 15 rooms and only 8% have more than 45; this allows characterizing most establishments as small and medium hotels<sup>6</sup>.-----

The investments made by hotels in Tamarindo, Playa Langosta and Playa Grande were built near the park, mainly due to its special characteristics and ecosystems, the existence of baula turtles, an endangered species, panoramic beauty, semi-isolated conditions, low urban density, quietness, beach attractions such as wave train adequate for surfing and biological wealth in plain sight (birds, fish, crawfish, etc.)<sup>7</sup> -----

Some small and medium hotels characteristic of the Playa Grande zone, established for several years now, are the following: Las Tortugas Hotel, Villa Baulas Hotel, Cantarranas, Casa y Casitas, Linda Vista, Playa Grande Vacation Center, Pura Vida Cabins, and El Bucanero Hotel. -- -----

It is worth noting the urban development projects and estates developed especially at Playa Grande, such as "Playa Grande Estates" with 108 lots; "Villas Playa Grande" with 360 lots and a 60-room hotel; and "Palm Beach Estates" with over 175 lots.<sup>8</sup> -----

Most communities in the Districts of Cabo Velas and Tamarindo have drinking water service provided, first, by Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado and, secondly, by rural aqueducts, under the guidance of the former; and 76% of the houses have septic tanks<sup>9</sup>, with coverage of over 97% in residential electric service and street lighting; and availability of telephone services. -----

Furthermore, these communities have preschool and school institutions; a Health Center or EBAIS, Catholic

<sup>4</sup> Cervantes, S. *Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 20. -----

<sup>5</sup> Adamson, M. *Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 174. -----

<sup>6</sup> *Ibid.*, p. 177 -----

<sup>7</sup> *Ibid.*, p. 168 -----

<sup>8</sup> Adamson, M. *Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 203. -----

<sup>9</sup> Cervantes, S. *Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste*. In: R. Tiffer Sotomayor. General editor. Tropical Science Center, 2003, p. 24. -----

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

**Claudia María Agüero Chacón**  
Official Translator  
English Spanish/Spanish-English  
Agreement Nº 006-98 DJ of November 16, 1998  
La Gaceta Nº 49 of December 23, 1998  
San José, Costa Rica

*Legal stamps affixed at the end.*

and Protestant Churches, a sport field, a community center, and a Police Station, among others. Public transportation basically allows going from and to villages of Matapalo and Villarreal-Playa Tamarindo. - -----

The largest commercial development and tourist services are located in Playa Tamarindo and in the towns of Villarreal and Matapalo, head towns of the Districts of Tamarindo and Cabo Velas, respectively. - -----

The general topography predominant in the zone is flat in most of the coastal strip, with some maximum altitudes of 156 meters above sea level, between Playa Tamarindo and Villarreal, and undulating flat toward the west of Matapalo, where maximum altitudes are 259 m.. -----

Communication ways are mostly gravel roads in regular conditions, except for main access roads to Villarreal, Playa Tamarindo, and Matapalo. Those towns have public transportation service from and to the City of Santa Cruz. -----

The region or direct influence zone of the Park and the Refuge includes beaches such as Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real and Nombre de Jesús; all these are grey-sanded beaches with rocky outcrops on the seashore.-----

Any services not available here can be obtained by the population in the City of Santa Cruz. -----

**CHARACTERISTICS OF THE REAL PROPERTY: -----**

The real property, a part of which is the object of this appraisal, is located about 1500 meters southeast of Las Baulas National Marine Park Offices and the Tamarindo Wildlife Refuge in Playa Grande, or 150 meters northwest of the northwest side a house marked with the sign *Casa Verde*, on the northwest side of Palm Beach Estates.-----

This is a vacant parcel located on a side passage with fronts toward an agricultural easement and public zone of the Shoreline Zone, with the following boundaries: West and South: dead-wood post fence with 4 rows of barbed-wire, all in regular conditions; North: it is marked with several dead-wood posts located every ten meters. -----

According to the Public Registry and Survey Plan G-815473-2002, the boundaries are the following: - -----

North: Lot 7 - -----

South: Palm Beach de C.R. , S.A. - -----

East: Lot 9 with an agricultural easement in the middle, with a 36.52 m front -----

West: Inalienable strip of the inalienable public zone of the Shoreline Zone, with a front of about 39.70 m., that is, it borders Las Baulas National Marine Park in this boundary. -----

The general topography of the real property is flat and level with respect to the agricultural easement and the

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



Legal stamps affixed at the end.

6

public zone of the Shoreline Zone, where it has fronts of 36.52 m and 39.70 m, respectively. Most of the area is covered by secondary forests under natural regeneration, with tree species typical of the zone such as: *guácimo, chaperon, brasil, madero negro, naranjillo* and *saino*. -----

During the inspection, we observed the following: -----

1. A recently-opened dirt road, parallel to the south boundary, with a width of about 5 m. -----
2. Between vertices 3 and 4 shown in Survey Plan G-815473-2002, we found IGN boundary marker No. 320 of the year 2001.-----

Services such as electric power, street lighting, telephone and drinking water services are available about 487.94 meters northeast of its northeast corner, where the agricultural easement begins and joins the public road; a visible access built with concrete blocks and reinforced concrete columns is built in this place with a two-leaf gate made of industrial tubes; located some 100 ms before the entrance of the "Palm Beach" development.-----

According to Survey Plan G-815473-2002, the area of the land of this real property is 7,444.45 m<sup>2</sup>.-----

**CHARACTERISTICS OF THE PART OF THE REAL PROPERTY TO APPRAISE: -----**

The part of the real property to appraise is a vacant lot, with a median location, with a front of 39.71 meters toward the public zone of the Shoreline Zone, located on its west boundary.-----

It has an irregular shape, flat topography and it is level with respect to its west boundary. -----

According to Survey Plan G-1004056-2005, prepared by Associate Surveyor Luis Alberto Ureña Villalobos, License Number TA-9916, of September 2004, registered in the appraisal log under Volume 13101 and Page 82, its boundaries are the following: -----

North: Jocote Mar Vista Estates, S.A., with an approximate length of 72.04 m. -----

South: Marion Edith Unglaube, with an approximate length of 72.22 m. -----

East: Nispero Mar Vista Estates H., S.A., with an approximate length of 38.54 m. -----

West: Inalienable public zone of the Shoreline Zone, that is, it borders Las Baulas National Marine Park, with a front of 39.71 m.-----

Its west boundary is delimited by a dead-wood post fence and 4 rows of barbed-wire, all in regular conditions, and the other boundaries are indicated in the above description of the real property. Boundary marker IGN 320 of the year 2001 is located about 18.08 m of the southwest corner of the lot. -----

It has secondary forests under natural regeneration with forest species typical of this coastal zone, such as *guácimo, saino, and madero negro*. -----

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



*Legal stamps affixed at the end.*

7

As this is shallow, coastal soil with poor nutrient quality, and as it borders west with Las Baulas National Marine Park of Guanacaste, it is considered that the adequate potential use for this part of the real property is forest protection under natural growth, and it can, indeed, be used to foster baula turtle spawning and to extend the park. The services of electric power, drinking water, street lighting and telephone are available at about 487.94 meters northeast of its northeast corner, where the agricultural easement begins and joins the public road; a visible access built with concrete blocks and reinforced concrete columns is built in this place with a two-leaf gate made of industrial tubes; located about 100 meters before the entrance to the "Palm Beach" development.-----

According to aforementioned Survey Plan, the area is 2,830.91 m<sup>2</sup>, which is the basis for preparing this appraisal. -----

**JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ASSIGNED TO THE LAND: -----**

In order to define the unit value of the land of the lot or part of the real property, the following factors were considered: -- -----

1. Characteristics of the zone, such as: Existence of Las Baulas National Marine Park and the Tamarindo Wildlife Refuge, the tourist development and availability of public, private and urban services, access roads and proximity of Matapalo. -----
2. The own characteristics of the real property and the lot: adjacency to Las Baulas National Marine Park or to the inalienable public zone of the Shoreline Zone, location in a deep passage, a front of 36.52 meters toward the dirt road of the agricultural easement, topography, present condition of the vacant lot and its potential use as a part of a zone for protection of baula turtle spawning and access to public services within 487.94 m. -----
3. Comparative method and technical procedures for preparing this appraisal: as established in the Manual of Administrative Appraisals, prepared by the Section of Appraisals of the Directorate General of Direct Taxation, San José, November 1996. -----
4. Research on the values in this zone: based on purchase-sale agreements and offers on similar properties; consultation with people familiar with this zone; and appraisals conducted in this zone by the Area of Appraisals of the Tax Administration of Puntarenas. -----
5. Reason for the appraisal: To begin proceedings for the expropriation of the lot or part of the real property.-----
6. The undersigned's opinion.-----

Based on the above, the unit value assigned is ₡7,200.00 per square meter of land.-----

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

Legal stamps affixed at the end.

8

----- **APPRAISAL OF THE LAND** -----

2,830.91 m<sup>2</sup> at ₡7,200.00 per m<sup>2</sup> ..... ₡20,382,552.00

VALUE IN LETTERS: Twenty million three hundred eighty-two thousand five hundred fifty-two colones and zero cents. -----

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

VALUE OF THE LAND: ..... ₡20,382,552.00

TOTAL VALUE OF THE PART OF THE REAL PROPERTY ..... ₡20,382,552.00

VALUE IN LETTERS: Twenty million three hundred eighty-two thousand five hundred fifty-two colones and zero cents. -----

For further information with regard to the mathematic calculations, methods and procedures used in this appraisal, it is hereby advised that they are annexed to File 127-2006 , and they can be consulted and extended by a prior appointment with the expert appraiser.-----

Puntarenas, September 22, 2006 -----

(Illegible signature) -----

Eng. Arturo Morales Meza -----

Expert Appraiser -----

CC. File 127-006 -----

--- Appraiser -----

--- File -----

(ink stamp: Tax Administration of Puntarenas – Appraisal Area – Directorate General of Taxation) -----

----- **LAST LINE** -----

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

*Juh. 1/3/13*





MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS

5-03-008

AVALUO ADMINISTRATIVO AA-109 -2006  
EXPEDIENTE N° 127-2006

AVALUO DE PARTE DE INMUEBLE

PROPIEDAD DE:  
NISPERO MAR VISTA ESTATES H SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-353202

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-109-2006, sobre un lote de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-130545-000 , propiedad de Nispero Mar Vista Estates H Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-353202; 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 Nispero Mar Vista Estates H Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-353202.

#### FECHAS DE INSPECCION :

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 1.500 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 5-130545-000; en posesión completa de Nispero Mar Vista Estates H Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-353202 . 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 ; 531-18182-01-0002-001 ; 545-00182-01-0002-001 y 562-13455-001.

**SUPERFICIES :**

De acuerdo al plano catastrado G-815473-2002 , el área total del terreno del inmueble es de 7.444,45 m<sup>2</sup> .

La superficie del terreno del lote a valorar, es de 2.830,91 m<sup>2</sup> ; el cual es parte del inmueble o finca FR-5-130545-000; según el plano catastrado, 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 1.500 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"<sup>(1)</sup>

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

---

(<sup>1</sup>)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 %) <sup>(2)</sup>

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 período. 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"<sup>(3)</sup>.

---

<sup>(2)</sup>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.

<sup>(3)</sup> 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. <sup>(4)</sup>

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 mas de 100 establecimientos(hoteles, cabinas y casas) <sup>(5)</sup> 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 <sup>(6)</sup>.

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)<sup>(7)</sup>

---

<sup>(4)</sup>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.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup>Ibid., p.177.

<sup>(7)</sup>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 Pura 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<sup>(8)</sup>.

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<sup>(9)</sup>; con una cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado; de más del 97 %<sup>(10)</sup>; y disponibilidad del servicio telefónico...

Asimismo, cuentan con instituciones de educación preescolar, escolar, Centro de Salud o EBAIS, 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.

---

<sup>(8)</sup> 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.

<sup>(9)</sup> 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.

<sup>(10)</sup> 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 1.500 m. al sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo; en Playa Grande; o 150 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 sus linderos oeste y sur por cerca de postes muertos con 4 hiladas de alambre de púas, todo en regular estado. El lindero norte está señalado con varios postes muertos, situados a cada 10 m.

Los linderos, según consulta ante el Registro Público y el plano catastrado G-815473-2002 son los siguientes :

Norte : Lote 7 .

Sur : Palm Beach de C.R. S.A.

Este : Lote 9 con servidumbre agrícola en medio, con un frente de 36,52m.

Oeste : Franja inalienable de la zona pública inalienable de la Zona Marítimo-Terrestre, con un frente aproximado de 39,70 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 36,52 m. y 39,70 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 negro, naranjillo y saíno.

Durante la inspección se observó lo siguiente:

- 1- Un camino recién abierto, con acabado de tierra, paralelo al lindero sur, de unos 5 m. de ancho, aproximadamente.
- 2- Entre los vértices 3 y 4 , indicados en el plano catastrado G-815473-2002 se localizó el mojón IGN, N° 320, del año 2001.

Los servicios tales como energía eléctrica, alumbrado, telefonía y agua potable; se encuentran disponibles a unos 487,94 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 unos 100 m. antes de la entrada a la urbanización " Palm Beach" .

Según el plano catastrado G-815473-2002, el área del terreno del inmueble es de 7.444,45 m<sup>2</sup>.

#### CARACTERISTICAS DE LA PARTE DEL INMUEBLE , A VALORAR:

La parte del inmueble a valorar, es un lote vacante con ubicación medianera; con frente de 39,71 m. hacia la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre ; localizada en su lindero oeste.

Posee forma regular, topografía plana y está situado a nivel respecto a su lindero oeste .

Sus linderos de acuerdo al plano catastrado G-1004056-2005, elaborado por el Topógrafo Asociado Luis Alberto Ureña Villalobos, carnet TA-9916, de fecha setiembre , 2004, inscrito al protocolo; al tomo 13101 y folio 82 , son los siguientes:

Norte : Jocote Mar Vista Estates S.A.; con una longitud aproximada de 72,04 m.

Sur: Marion Edith Unglaube , con una longitud aproximada de 72,22 m.

Este : Nispero Mar Vista Estate H S. A, con longitud aproximada de 38,54 m.

Oeste: Zona pública inalienable; de la Zona Marítimo-Terrestre, es decir limita con el Parque Nacional Marino Las Baulas; con un frente de 39,71 m.



Su lindero oeste está delimitado por cerca de postes muertos y 4 hiladas de alambre de púas, todo en regular estado mientras que los otros linderos están señalados en la descripción anterior del inmueble. A unos 18,08 m. aproximadamente hacia el noroeste de la esquina suroeste del lote; se localiza el mojón IGN 320, del año 2001.

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

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 boba y la ampliación del Parque. Los servicios de electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía; se encuentran disponibles a unos 200 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 conserva 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 2.830,91 m<sup>2</sup>, 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 mantenible de la zona marítimo-terrestre, ubicación en calle pública, frente de 36,52 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 487,94 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 ₡7.200,00 para cada metro cuadrado del terreno.

AVALUO DEL TERRENO :

2.830,91 m<sup>2</sup> a ₡7.200,00 c/ m<sup>2</sup> ..... ₡ 20.382.552 ,00

VALOR EN LETRAS : Veinte millones trescientos ochenta y dos mil quinientos cincuenta y dos colones exactos.

AVALUO RESUMEN : VALOR DE LA PARTE DEL INMUEBLE

VALOR DEL TERRENO : ..... ₡ 20.382.552,00

VALOR TOTAL DE LA PARTE DEL INMUEBLE ..... ₡ 20.382.552,00

VALOR EN LETRAS : Veinte millones trescientos ochenta y dos mil quinientos cincuenta y dos 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

  
Ing. Arturo Morales Meza  
Perito Valuador

Cc: Expediente 127-2006  
Perito  
Archivo

