

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



Legal stamps affixed at the end.

Exhibit C-3d

English Translation
followed by original

OFFICIAL TRANSLATION

I, **Claudia Ma. Agüero Chacón**, identity card number 1614-520, Official Translator of the Ministry of Foreign Affairs and Worship of the Republic of Costa Rica, named by Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998, published in La Gaceta N° 249 of December 23, 1998, hereby CERTIFY that the pertinent parts of the document "Administrative Appraisal AA-79 – 2008" to be translated from Spanish into English reads as follows: -----

MINISTRY OF FINANCE----- 32

GENERAL TAXATION DEPARTMENT----- (Ink seal)

TAXATION ADMINISTRATION OF PUNTARENAS----- Ministry of the Environment and Energy

----- Legal Counsel

ADMINISTRATIVE APPRAISAL AA-79 – 2008----- National System of Conservation Areas

FILE N° 04-2008- -----

PROPERTY APPRAISAL: -----

PROPERTY OF -----

MY NEW LAND OF COSTA RICA S.A. -----

LEGAL IDENTITY DOCUMENT 3-101-346452 -----

SEAL OF THE MINISTRY OF FINANCE-----

APPLICANT INSTITUTION-----

MINISTRY OF THE ENVIRONMENT AND ENERGY-----

APPRAISING EXPERT-----

ENG. ARTURO MORALES MEZA -----

TRANSCRIPTION DATE-----

SEPTEMBER 23RD OF 2008-----

EFFECTIVE DATE OF THE APPRAISAL -----

SEPTEMBER 18TH OF 2008-----

-1-----

REASON FOR THE APPRAISAL-----

Attending to the request submitted in the official document SINAC-DG-103-2008, dated January 18th of 2008 from the General Director, Mr. Ronald Vargas Vega, we proceeded to perform the administrative appraisal AA-79-2008, on a property registered in the Province of Guanacaste, in folio real 5-042330-000, property of

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



Legal stamps affixed at the end.

My New Land of Costa Rica TRC, S. A., legal identity document number 3-101-346452, with the purpose of initiating proceedings for its expropriation. -----

OWNER-----

According to the study before the National Registry, the real estate belongs to Windows of the My New Land of Costa Rica TRC, S. A., legal identity number 3-101-346452.-----

INSPECTION DATE-----

September 18 of 2008-----

LOCATION OF THE REAL ESTATE PROPERTY-----

The real estate property is a plot of land that is located in the province of Guanacaste(5), in the canton of Santa Cruz(03), in the district of Cabo Velas (008), specifically in Playa Ventanas, under number 30 in Section E, some 400,00 m north-west from the Casa Naranja in Playas Ventanas. Geographic coordinates #259-260 north latitude and 333-334 west longitude. -----

OWNERSHIP OF THE REAL ESTATE PROPERTY BEFORE THE PUBLIC REGISTRY-----

According to the information provided by the petitioning institution, the real estate property is one registered to the Province of Guanacaste, in folio real 5-042330-000, under full ownership of My New Land of Costa Rica TRC, S. A., legal identity number 3-101-346452-----

SURFACES-----

According to the cadastral plan G-115230-93, the area of the land of the real estate property is of 806.78 m², which matches with the surfaces under investigation before the National Registry. -----

The surface of the land of the lot to be appraised is of 913.71 m², which matches with the surface searched at the National Registry. -----

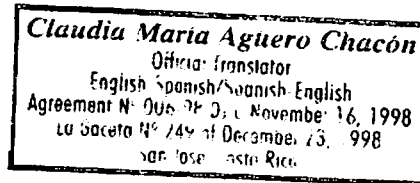
Such cadastral plan prepared by Associated Topographer Orlando Peralta Arias, accrediting card AA-105, dated May of 1993, registered in protocol of volume 7361 and folio 32.-----

-2-----

GENERAL CONDITIONS OF THE AREA-----

The real estate property, the lot of which is the object of valuation, is located in Playa Ventanas, some 400 m to the north-west from the Casa Naranja in Playas Ventanas, which itself is an integral part of the National Marine Park Las Baulas de Guanacaste, created on July 10th of 1995, through Law N° 7524, in order to protect one of the main populations of Leatherback turtles (*Dermochelys coriacea*) of the Pacific Ocean which nest in Costa Rica. Already in 1987, with the promulgation of the Executive Decree N° 17566, ratified in June

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



Legal stamps affixed at the end.

3

of 1991, the Tamarindo Wildlife Refuge was established, with which the efforts were initiated for the protection of the terrestrial and marine habitat of said species and the marine-shoreline ecosystems associated with the Leatherback turtle. Currently, Playa Grande, Ventanas, and Langosta, the latter also located within the limits of the Park, are the main nesting sites of the Leatherback turtle, the most important ones in the entire Pacific Ocean. -----

Therefore, the area where the property is located is defined, for descriptive purposes, as the area of direct influence of Marine Park Las Baulas de Guanacaste and the Tamarindo Wildlife Refuge. -----

The region includes the areas of the Cabo Vela district such as: Matapalo, district head, Lajas, Jesús María, Salinas, Playa Real, Zapotillal, and Conchal, and of Tamarindo district; with Villarreal as district head, Playa Tamarindo, San Andrés, El Llano, La Loma, Hernández, and San José Pinilla. -----

Playa Grande is located to the north-west of the city of Santa Cruz, from which one gains access to it through a journey along several tracts: 15 km on route N° 21, paved in good condition, up to the so called Belen crossing, from which one continues some 28 km on average on route N° 155, paved most of the way and in good condition, up to the settlements of Matapalo and Villarreal. -----

According to the National Population Census, performed in the year 2000, the total population of the districts of Cabo Velas (2,132 residents) and Tamarindo (3,525 residents) is of 5,657 residents in total, of which: approximately 12% (684 residents) are resident foreigners. -----

The tourism boom is one of the most relevant characteristics of the area: -----

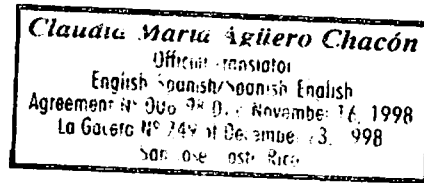
According to the study performed by the company ICES S.A., in the year 2000: -----

"Beginning in the eighties, the Chorotega Region suffered a series of changes on a productive level and in its occupational structure, due to a rapid reduction of employment in the agricultural sector and an accelerated increase in the tourism, trade and services sector. The agricultural sector went from representing in 1987, 47.8% of those employed in the region to 28% in 1999, whilst the tertiary sector (trade and services) went from employing 39% in '87 to 56.4% in '99. The number of jobs was reduced from 35,596 in 1987 to 24,827 in 1999. And on the contrary, the services sector increased from 29,083 jobs to 34,827 during the same period. One of the economic sectors that energized the economy and generated changes in the structure of occupation of the population of the canton, especially on the coast zone, is tourism"⁽²⁾.-----

With regard to the activities or occupations of the economically active population: -----

In the district of Cabo Velas, the most relevant occupations are catalogued, in the first place, as "non qualified", which include agricultural workers and other occupations which do not require any kind of training;

clm r/a



in the second place, those included under the heading "local sales, direct services rendered to people"; which is justified by the importance of the activities related with services rendered to tourism in this district. -----

(17) Cervantes.S.. Social Component. Diagnosis of the Management Plan of the National Marine Park Las Baulas de Guanacaste. In: R.Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 16. -----

(3) Ibid. p. 19-----

In the District of Tamarindo, the importance of these two occupancy items is very similar since within this territory the most important activities are related to the construction sector, on the one side, and with tourism and services on the other side. Both sectors, as may be understood, are directly related and concentrate on the communities located on the coast, where the tourism boom occurs. In the rest of the territory of the district of Cabo Velas, as in Tamarindo, the primary sector continues to be important as a source of employment, mainly for the local population and some Nicaraguan immigrants. ⁽³⁾-----

In area of direct influence of the Park and Refuge, there are more than 100 establishments (hotels, cabins and houses) ⁽⁴⁾ that render lodging services to tourists, where more than half of them have less than 15 rooms and only 8% have more than 45, which allows us to characterize the majority of the establishments as small and medium-sized hotels ⁽⁵⁾. -----

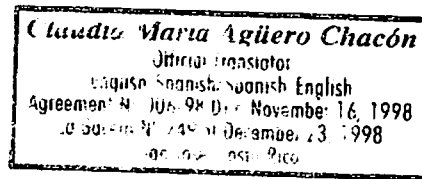
-4 - -----

The investments constituted by the hotels of Tamarindo, Playa Langosta and Playa Grande, were made near the Park, precisely due to the special characteristics of the Park and its ecosystems, the existence of the Leatherback turtle, a species in danger of extinction, the scenic beauty, conditions of semi-isolation, low urban density, quietness, beach attractions, such as favorable waves for practicing surf and the visible biological wealth (birds, fish, crabs, etc.) ⁽⁶⁾-----

Some small and medium-sized hotels characteristic of the Playa Grande area, with several years of existence, are Las Tortugas Hotel, Villa Baulas Hotel, Casa Cantarranas and Casitas Linda Vista, Playa Grande Vacation Center, Pura Vida Cabins and El Bucanero Hotel.-----

(19) Cervantes. S.. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 20-----

(20) Adamson, M. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 174-----



(5) Ibid, p. 177 -----

(6) Ibid, p. 168 -----

The urban or residential projects being developed require special mention, especially in Playa Grande, such as "Playa Grande States", with 108 lots, "Villas Playa Grande" with 360 lots and a 60-room hotel and "Palm Beach Estates" with more than 175 lots. Next to Playa Langosta, there is information regarding the development of a large plot for condos know as Urbanización Las Golondrinas and Urbanización Pinilla Golf, which are owned by Hacienda Pinilla corporation⁽⁷⁾. -----

The greater part of the communities of the districts of Cabo Velas and Tamarindo have drinkable water service, supplied first of all by the Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado and in second place, by rural aqueducts, assisted by the Institute and 76% of their houses have a septic tank ⁽⁸⁾, with more than 97% ⁽⁹⁾, coverage of residential electricity and lighting and telephone service available. As well, there are preschool and school educational institutions, a Health Center or EBAIS, Catholic and Protestant churches, sports facilities, community hall, and a Civil Guard office, among other services. -----

-5- -----

Remunerated public transportation essentially allows transportation to and from the settlements of Matapalo and Villarreal – Playa Tamarindo. -----

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

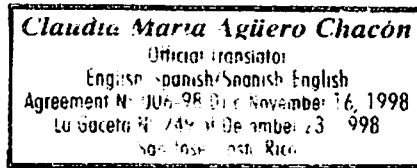
The predominant general topography of the area is flat, on the greater part of the coastline strip, with some maximum elevations of 156 m. over sea level, between Playa Tamarindo and Villarreal and undulated flat areas towards the west of Matapalo, where the maximum elevations reach 259 m. -----

(7) Adamson, M. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 203- -----

(8) Cervantes. S.. Social Component, Diagnosis of the Management Plan for the National Marine Park Las Baulas of Guanacaste. In: R. Tiffer Sotomayor. General Editor. Centro Científico Tropical, 2003, p. 24- -----

(9) Ibid. p. 25- -----

The communication roads are mostly gravel roads in regular condition, with the exception of the main access roads to Villarreal, Playa Tamarindo and Matapalo. From these settlements there is a remunerated transportation service of people to and from the city of Santa Cruz.- -----



The region or direct influence area of the Park and Refuge includes beaches such as Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real and Nombre de Jesús, all of them with grey sand and in their greater part with rock outcrops along their shorelines.-----

The inexistent services in the area and region are obtained by the population in the city of Santa Cruz.-----

CHARACTERISTICS OF THE REAL ESTATE PROPERTY.-----

The real estate property is located in Playa Ventanas, some 400.00 m north-west from Casa Naranja on the left side. It is a dividing, vacant and a slightly irregular-shaped lot. It is delimited on its southeastern border by a fence of dead posts with 4 rows of barbed wire, everything in regular and bad condition; with internal clearings and coconut trees at the time of the inspection. -----

The borders, according to the cadastral plan G-115228-93 are the following: -----

-6- -----

North: Public street with pavement, with a 20.26 m front -----

South: Inalienable strip of the Maritime Terrestrial Zone, with a front of 14.00 m., that is to say, it borders on this side with the National Marine Park Las Baulas. -----

East: Lot #31-E -----

West: Lot #29-E -----

The general topography of the property is flat, and on a level with regard to the public street. It has a front of 20.26 m towards the public street with finishing in pavement and 14.00 m. towards the inalienable strip of the Maritime Terrestrial Zone, with an excellent view towards the ocean. -----

Services such as electric power, lighting, telephone and drinkable water are available. -----

Since it is in a coast zone and region, with abundant natural resources that must be protected by the State with a great scenic beauty and touristic boom, it is considered that potential use of the property is conservancy with adequate practices of tourist development. -----

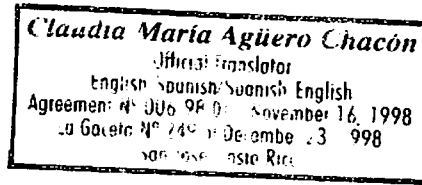
According to the cadastral plan G-115230-93, the area to be appraised is of 806.78 m². This area will be the firm base to perform this expert report.-----

According to a consultation before the National Registry: -----

1. There are notations on the property: Order for expropriation notation, reference 573-35910-001, filed on 10-11-2007 and granted on 10-09-2007. -----

2. It has encumbrance: Easement transferred: data: 325-19628-01-0907-001, references: 2759 089 002. It affects property: 5-042330. There are no notations on the encumbrance. -----

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



Legal stamps affixed at the end.

7

3. Its tax value is \$200,000.00 according to the study of the Public Registry of Real Estate, recorded on 09-30-2003; filed under: 523-10074-01. _____

JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ASSIGNED TO THE LAND: _____

In order to establish the unit value of the land plot or real estate property, the following factors were taken into account: _____

1- Characteristics of the area such as: the Existence of the National Marine Park Las Baulas and the Wildlife Refuge Tamarindo, tourism development and availability of utilities, private and urban, access roads and closeness to population centers. _____

- 7- _____

2. Characteristics proper to the real estate property and of the land plot: borders with the National Marine Park Las Baulas, middle position, front sides towards a gravel public road and the Maritime Terrestrial Zone, flat surface, excellent panoramic view to the ocean, current and potential use, access to public services. - _____

3. Comparative Method and technical procedures for performing appraisals, established in: 3.1) Manual of Administrative Appraisal, prepared by the Appraisal Sector, November of 1996; 3.2) Factors for the Modification of Zone Base Values of Lands, prepared by the Appraisal Sector, 1997. _____

4. Research of values in the area: 4.1) Selling bid of lands in the zone and region; 4.2) Sales carried out; 4.3) Inquiries with experts and knowledgeable people of the area; 4.4) Appraisals performed in the area by the Area of Valuations of the Tax Administration of Puntarenas. _____

5. Reasons for the appraisal _____

6. Criterion of the undersigned _____

Due to the above, the land is assigned a unit value of ₡203,300,00 for each square meter. _____

LAND APPRAISAL- _____

806.78 m² at ₡ 203,300.00 ea/m² ₡ 164,018,374.00

VALUE IN LETTERS: One hundred sixty-four million eighteen thousand three hundred seventy-four colones exactly. _____

- 8- _____

REMARKS: - _____

For further information with regard to the mathematical calculations, methods and procedures of appraisal used, these are found annexed to the file 04-2008 and may be consulted and extended through prior appointment with the appraising experts. - _____

claudia / 11

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



Legal stamps affixed at the end.

8

Puntarenas, September 23rd of 2008- -----(Ink seal)

Illegible signature-----

Eng. Arturo Morales Meza - -----

Appraising Expert-----

Cc: File #04-2008 - -----

----- 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 April 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. -----

cmhja





MINISTERIO DE AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN
ASESORÍA LEGAL



PROCESO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN

C/ MY NEW LAND OF COSTA RICA TRC S.A.

ACTA DE NOTIFICACIÓN

Presente en el domicilio social de la sociedad de esta plaza MY NEW LAND OF COSTA RICA TRC S.A., con cédula jurídica número 3-101-346452, sita en Escazú, Guachipelín, Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio el Patio, tercer piso, procedo a notificar a la sociedad dicha, de conformidad con el artículo 25 de la Ley No. 7495, Ley de Expropiaciones; la resolución R-SINAC-SE-142-2008 de las diez horas del diecinueve de diciembre del dos mil ocho y el avalúo administrativo AA-79-2008 del dieciocho de setiembre del dos mil ocho, de la Administración Tributaria de Puntarenas, de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda. La resolución se encuentra visible al folio 33 y el documento original de avalúo administrativo, rola a folios 24 a 32 del expediente administrativo que se encuentra en la Asesoría Legal del Sistema Nacional de Áreas de Conservación. Se deja copia de la resolución y el avalúo en este acto.

Lic. Florentino Blanco Araya

Jose Roldán Acevedo Pinero

NOTIFICA

RECIBE

HORA: 11:02 DEL DÍA 13/01/09. - [Signature]
1-1166-942

OBSERVACIONES:



Ministerio de Ambiente,
Energía y
Telecomunicaciones

MINISTERIO DE AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN
SECRETARÍA EJECUTIVA



R-SINAC-SE-142-2008

Secretaría Ejecutiva del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, San José, a las diez horas del día diecinueve del mes de diciembre del dos mil ocho.

Rendido el respectivo avalúo del inmueble a expropiar, por parte de la Dirección General de Tributación Directa, Administración Tributaria de Puntarenas, según documento que consta a folios 24 a 32 del expediente administrativo; se pone en conocimiento del mismo al propietario de MY NEW LAND OF COSTA RICA TRC S.A., en la persona de su representante, a quien se le concede el plazo de ocho días hábiles para manifestar su conformidad con el precio asignado al bien, bajo el apercibimiento de que su silencio será tenido como aceptación del avalúo administrativo. En caso de aceptar el precio, comparecerá a otorgar la escritura de traspaso en la fecha que la Administración le indique. Se advierte que aceptado el avalúo administrativo o transcurrido sin respuesta el plazo para oponerse, el avalúo quedará firme y no cabrá oposición posterior en ninguna etapa del proceso administrativo. Se previene a BOB SPENCE, que al apersonarse deberá demostrar su representación y señalar lugar para escuchar notificaciones, bajo el apercibimiento de que en caso de no hacerlo, o si imposibilitare la notificación por causas ajenas a ésta Dirección, o el medio escogido permaneciere cerrado, fuere incierto, impreciso o inexistente, las resoluciones que se dicten posteriormente quedarán notificadas con el transcurso de veinticuatro horas. Notifíquese a la empresa en su domicilio social o personalmente a su representante.

Ing. Ronald Vargas Brenes
Director Ejecutivo
Sistema Nacional de Áreas de Conservación.



MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS



AVALUO ADMINISTRATIVO AA-79-2008
EXPEDIENTE N°: 04-2008

AVALUO DE INMUEBLE:

PROPIEDAD DE :
MY NEW LAND OF COSTA RICA TRC S.A.
CEDULA JURÍDICA : 3-101-346452

INSTITUCIÓN SOLICITANTE
MINISTERIO DEL AMBIENTE Y ENERGIA

HACIENDA

PERITO VALUADOR:
ING. ARTURO MORALES MEZA

FECHA DE TRANSCRIPCION
23 DE SETIEMBRE DE 2008

FECHA EFECTIVA DEL AVALUO
18 DE SETIEMBRE DE 2008



MOTIVO DEL AVALUO:

En atención a solicitud planteada en el oficio SINAC-DG-103-2008, de fecha 18 de enero de 2008, por parte del Director General, señor Ronald Vargas Vega. Se procedió a realizar el avalúo administrativo AA-79-2008, sobre la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042330-000, propiedad de My New Land of Costa Rica TRC S.A., cédula jurídica 3-101-346452; con el propósito de iniciar los trámites de su expropiación.

PROPIETARIO:

Según estudio ante el Registro Nacional, el inmueble pertenece a My New Land of Costa Rica TRC S.A., cédula jurídica 3-101-346452.

FECHA DE INSPECCIÓN :

18 de setiembre de 2008.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE :

El inmueble es un lote 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 Ventanas, bajo el número 30 en la sección E, aproximadamente a 400,00 metros al noroeste de Casa Naranja en Playa Ventanas. Coordenadas geográficas # 259-260 latitud norte y 333-334 longitud oeste.

POSESION DEL INMUEBLE ANTE EL REGISTRO PUBLICO :

Según la información aportada por la institución solicitante, el inmueble es una finca inscrita al Partido de Guanacaste, folio real 5-042330-000; en posesión completa de My New Land of Costa Rica TRC S.A., cédula jurídica 3-101-346452.

SUPERFICIE :

De acuerdo al plano catastrado G-115230-93, el área del terreno del inmueble es de 806,78 m²; la cual coincide con la superficie investigada ante el Registro Nacional.

Dicho plano catastrado elaborado por el Agrimensor Asociado Orlando Peralta Arias, carné AA-105, de fecha mayo de 1993, inscrito al protocolo 7361 y folio 32.



CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA :

El inmueble cuyo lote es objeto de valoración, se encuentra situado en Playa Ventanas, aproximadamente a 400 metros al noroeste de Casa Naranja.

Playa Ventanas, 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, Ventanas y Langosta; esta última situada también dentro del límite del Parque; son los sitios de anidación más importantes de la tortuga Baula en todo el Océano Pacífico.

Debido a lo anteriormente indicado, la zona donde se ubica el inmueble se define para efectos descriptivos, como la zona de influencia directa del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo.

La región incluye localidades del distrito Cabo Velas tales como: Matapalo, cabecera del distrito, Lajas Jesús María, Salinas, Playa Real, Zapotillal y Conchal; y del distrito Tamarindo; con Villareal, cabecera del distrito; Playa Tamarindo, San Andrés, El Llano, La Loma, Hernández y San José Pinilla.

Playa Grande se localiza al noroeste de la Ciudad de Santa Cruz, desde la cual se le accesa, mediante un recorrido de 15 km. por la vía N° 21, pavimentada en buen condición; hasta el llamado cruce de Belén; desde el cual se continúa unos 28 km. como promedio por la vía N° 155, pavimentada en su mayor parte y en buen estado; hasta los poblados de Matapalo y Villarreal.

Según el Censo Nacional de Población, llevado a cabo en el año 2000; la población total de los distritos Cabo Velas (2.132 habitantes) y Tamarindo (3.525 habitantes) es de 5.657 habitantes en total, de los cuales; aproximadamente el 12 % (684 habitantes) son extranjeros residentes.

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⁽¹²⁾.

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.

(17) Cervantes, S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R. Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.16.

(18) Ibid., p.19.

En el distrito de Tamarindo la importancia de estos rubros de ocupación es muy similar, debido también a que dentro de este territorio las actividades más importantes están relacionadas con el sector de la construcción, por un lado, y con el sector turismo y servicios; por el otro. 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; tanto del distrito de Cabo Velas, como de Tamarindo; el sector primario, continúa siendo importante como fuente de empleo, principalmente para la población local y algunos inmigrantes nicaragüenses.⁽¹³⁾

De ahí, que en la zona de influencia del Parque y del Refugio, existen más de 100 establecimientos (hoteles, cabinas y casas)⁽¹⁴⁾ que prestan los servicios de albergue a turistas, donde la mitad de ellos cuenta con menos de 15 habitaciones y el 25 % poseen más de 45; lo cual permite caracterizar a la mayoría de los establecimientos; como hoteles pequeños y medianos⁽¹⁵⁾



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 semiaislamiento, 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)⁽⁵⁾.

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.

(19) Cervantes, S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.20.

(20) Adamson, M. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.174.

(5) Ibid , p.177.

(6) Ibid , p.168.

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. Junto a Playa Langosta, se cuenta con información de planes de desarrollo de un gran fraccionamiento, para condominios conocido como Urbanización Las Golondrinas y Urbanización Pinilla Golf, de la empresa Hacienda Pinilla⁽⁷⁾.

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⁽⁸⁾; con una cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado; de más del 97 %⁽⁹⁾; 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 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.

(7) Adamson.M. Componente Económico. Diagnostico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R : Tifer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 203.

(8) Cervantes.S.. Componente Social. Diagnostico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R : Tifer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 24.

(9) Ibid. , p.25.

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.

La región o zona de influencia directa del Parque y del 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, objeto de este informe, se localiza en playa Ventanas, aproximadamente a 400,00 m. al noroeste de Casa Naranja; a mano izquierda. Se trata de un lote medianero, vacante, de forma ligeramente irregular. Cercas en linderos en postes de madera muerta y cuatro hilos de alambre de púas en regular a mal estado; internamente con chapias y plantas de coco al momento de la inspección.

Sus linderos de acuerdo al plano catastrado número G-115228-93, son los siguientes:



Norte : Calle pública en pavimento, con frente de 20,26 m.

Sur : Franja inalienable de la zona Marítimo-Terrestre , con un frente de 14,00 m., es decir colinda en este lindero con el Parque Nacional Marino Las Baulas.

Este : Lote # 31-E.

Oeste: Lote # 29-E.

La topografía general de la propiedad es plana, A nivel con respecto a la vía pública .Posee un frente de 20.26 m. hacia calle pública con acabado en pavimento y de 14,00 m. hacia la franja inalienable de la zona marítimo terrestre, donde se aprecia una excelente vista panorámica al océano.

Tiene disponibilidad de servicios tales como energía eléctrica, telefonía , agua potable.

Por estar inmerso en una zona y región costeras, con abundantes recursos naturales que deben ser protegidos por el Estado, y de gran belleza escénica y auge turístico; se considera que el uso potencial del inmueble es el de la conservación con adecuadas prácticas de aprovechamiento turístico.

De acuerdo con el plano catastrado G-115230-93, el inmueble a valorar posee un área de 806,78 m². La misma se convierte en base firme para llevar a cabo el presente informe pericial.

Según consulta ante el Registro Nacional:

1-Hay anotaciones sobre la finca: Mandamiento de anotación de expropiación, citas: 573-35910-001., presentada el 11-10-2007 y otorgada el 09-10-2007.

2-Soporita como gravámenes: Servidumbre trasladada, citas: 325-19628-01-0907-001, referencias: 2759 089 002. Afecta a finca: 5-042330-000. No hay anotaciones del gravámen.

3-Su valor fiscal es de \$ 200.000,00 de acuerdo con el Estudio del Registro Público de la Propiedad, inscrita el 30-09-2003; presentación: 523-10074-01.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO :

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

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, vías de acceso y cercanía a los centros de población.

2- Características propias del inmueble o lote: colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas, condición medianera, frentes hacia vía pública de lastre y hacia la zona marítimo terrestre, topografía plana, excelente vista panorámica al océano, uso actual y potencial, acceso a servicios públicos.

3- Método Comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos; establecidos en: 3.1) El Manual del Avalúo Administrativo, elaborado por el Sector de Avalúos, noviembre de 1996; 3.2) Los Factores de Modificación de Valores Base Zonales para Terrenos, elaborado por el Sector de Avalúos, 1997.

4- Investigación de valores en la zona: 4.1) Ofertas de ventas de terrenos en la zona y región; 4.2) Ventas realizadas; 4.3) Opiniones de peritos y personas conocedoras de la zona y Región; 4.4) Avalúos realizados por la Administración Tributaria de Puntarenas en la misma zona.

5- Motivo del avalúo.

6- Criterio del suscrito.

Por lo anteriormente citado, se le asigna al terreno, un valor unitario de ₡ 203.300,00 para cada metro cuadrado.

AVALUO DEL TERRENO :

806,78 m² a ₡ 203.300,00 c/ m² ₡ 164.018.374,00


VALOR EN LETRAS : Ciento sesenta y cuatro millones, dieciocho mil, trescientos setenta y cuatro colones exactos.



OBSERVACIONES :

1-Para mayor información respecto a los cálculos matemáticos, métodos y procedimientos de valoración utilizados; se informa que estos se encuentran anexados al expediente #04-2008 y pueden ser consultados y ampliados mediante cita previa con los peritos valuadores.

Puntarenas , 23 de setiembre de 2008


Ing. Arturo Morales Meza
Perito Valuador



Cc: Expediente #04-2008

MINISTERIO DE
HACIENDA