

Ministerio de Ambiente,
Energía y
Telecomunicaciones

Exhibit C-4d



ADMINISTRATIVE EXPROPRIATION PROCEDURE
For LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A.

NOTICE

At the company headquarters of LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A., with tax identification number 3-101-347197, located in Escazu, Guachipelin, Plaza Roble Corporate Center, El Patio building, third floor, I hereby provide notice to said company, pursuant to Law No. 7495, Article 25, the Expropriations Act, Resolution R-SINAC-SE-141-2008, at nine thirty in the morning on the nineteenth of December of two thousand eight, and administrative appraisal AA-77-2008 dated the eighteenth of September of two thousand eight, conducted by the Puntarenas Tax Administration under the Ministry of Finance Tax Authority. The resolution is accessible on page 34, and the original administrative appraisal document may be found on pages 25 to 33 of the administrative record located in the Legal Department of SINAC – Sistema Nacional de Áreas de Conservación [National System for Conservation Zones]; a copy of the resolution and the appraisal pursuant to this notice is available.

Hood Anaya Jose Pablo Arce Páez

Notifying party

Receiving party

Time 11:03 a.m.

13/10/0 - [Signature]
1-1166-942

NOTES: [blank].

MINISTRY OF THE ENVIRONMENT, ENERGY AND TELECOMMUNICATIONS
NATIONAL SYSTEM OF CONSERVATION ZONES
EXECUTIVE SECRETARIAT



R-SINAC-SE-141-2008

The Executive Secretariat of the National System of Conservation Zones convenes in San José, at nine thirty a.m. on the nineteenth of December of two thousand eight. The respective appraisal of the property to be expropriated by the Puntarenas Tax Administration under the Board of Direct Taxation, pursuant to the document found on pages 25 to 33 of the administrative record, the owner of LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A. is hereby put on notice of expropriation through its representative. The company shall have eight workdays to manifest its consent to the assessed value of the property, under the assumption that silence shall be treated as an acceptance of the administrative appraisal. In the event that the price is accepted, it shall appear [before this body] and grant the deed of transfer on the date indicated by the Administration. Please note that once the administrative appraisal has been accepted or no challenge thereto has been presented within the allowed time, the appraisal shall be final and no challenge shall be permitted in any later phase of the administrative process.

It is anticipated that upon the personal appearance of BOB FREDERICK SPENCE, he must demonstrate representation and indicate a place where notices shall be heard. Should there be a failure to comply, rendering delivery of notice impossible for reasons not imputable to this Board, or resulting in the chosen means for delivery being permanently closed, or where the information is ambiguous, imprecise or nonexistent, any resolutions subsequently passed shall be considered notified within the course of twenty-four hours. The company shall be notified at its place of business, or hand-delivered to its representative.



Mr. Ronald Vargas Brenes
Executive Director
National System of Conservation Zones



MINISTRY OF FINANCE
GENERAL DIRECTORATE OF TAXATION
PUNTARENAS TAX ADMINISTRATION

ADMINISTRATIVE APPRAISAL AA-77-2008
RECORD NO. 04-2008

APPRAISAL OF PROPERTY:

OWNED BY:
LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A.
TAX IDENTIFICATION NO. 3-101-347197

REQUESTED BY:
MINISTRY OF ENVIRONMENT AND ENERGY

APPRAISER:
ENG. ARTURO MORALES MEZA

EFFECTIVE APPRAISAL DATE:
SEPTEMBER 18, 2008



REASON FOR PROPERTY APPRAISAL

Pursuant to the requirement by the General Director, Mr. Ronald Vargas Vega, set forth in SINAC-DG-103-2008 Official Letter dated January 18, 2008, administrative appraisal AA-77-2008 was performed on the land owned by Luxury Lands of Costa Rica QRZ S.A., with tax identification no. 3-101-347197, and registered with the Guanacaste registry under property folio no. 5-042332-000, for the purpose of commencing the expropriation process.

PROPERTY OWNER

Pursuant to the National Registry, the real property is owned by Luxury Lands of Costa Rica QRZ S.A., with tax identification no. 3-101-347197.

APPRAISAL DATE:

September 18, 2008.

PROPERTY LOCATION:

The property is a lot located in the province of Guanacaste, Santa Cruz sector, Cabo Velas district, specifically at Playa Ventanas, Section E, no. 31, approximately 375 meters to the northwest of Casa Naranja in Playa Ventanas. The geographical coordinates are: #259-260 latitude N. and 333-334 longitude W.

REGISTERED OWNERSHIP OF THE PROPERTY

Pursuant to information obtained by the requiring institution, the property consists of land registered to the Guanacaste Registry under property folio no. 5-042332-000, owned in its entirety by Luxury Lands of Costa Rica QRZ S.A., with tax identification no. 3-101-347197.

LOT AREA:

In accordance with the plat registered under G-115228-93, the land area of the property measures 839.53 m², which coincides with the lot area declared before the National Registry.

Said registered plat was prepared by Deputy Surveyor Orlando Peralta Arias, bearing ID no. AA-105, dated May 1993, registered under protocol 7361, page 32.



GENERAL CONDITIONS OF THE AREA:

The lot being appraised is located in Playa Ventanas, approximately 375 meters to the northwest of Casa Naranja. Playa Ventanas is part of Las Baulas National Marine Park of Guanacaste, formed June 10, 1995 pursuant to Law No. 7524 to protect one of the main Pacific populations of leatherback sea turtles (*Dermochelys coriacea*) that make their nests in Costa Rica.

In 1987, with the promulgation of Executive Decree No. 17566, ratified in June 1991, the Tamarindo Wildlife Refuge was created, through which efforts had begun in pursuit of protecting the terrestrial and marine habitat of the species, as well as the coastal marine ecosystems associated with the leatherback turtle. Currently, Playa Grande, Playa Ventanas and Playa Langosta, the latter also located within the Park borders, are the most important leatherback nesting sites in the entire Pacific.

Due to the foregoing, the area where the property is located is defined, for descriptive effect as being under the direct purview of Las Baulas National Marine Park and Tamarindo Wildlife Refuge.

The region includes sites in the Cabo Velas district such as: Matapalo – district seat; Lajas Jesús María Salinas; Playa Real, Playa Zapotillal and Playa Conchal; and in the Tamarindo district – San Andrés, El Llano, La Loma, Hernández and San José Pinilla. Playa Grande is located to the northwest of the city of Santa Cruz, accessible by a recorrido of 15 km via Highway No. 21, a well-paved road, up to the Belén crossroads, mostly paved and in good condition, to the villages of Matapalo and Villarreal.

According to the National Population Census taken in the year 2000, the total population of the Cabo Velas and Tamarindo districts (2,132 and 3,525 inhabitants, respectively) is 5,657 total inhabitants, of which approximately 12% are resident foreigners. The increase in tourism is one of the most important features of the area:

Pursuant to the study performed by ICES S.A. in the year 2000: “Starting in the eighties, the Chorotega Region has undergone a series of changes in production level and occupational structure due to a rapid decrease in agricultural labor/employment and a rapid increase in the tourism, commerce and services sectors. The agricultural sector



has gone from representing 47.8% of regional employment in 1987 to 28% in 1999, while the third sector (commerce and services) went from employing 39% in 1987 to 56.4% in 1999. Conversely, the services sector increased from 29,083 to 34,827 during the same period. One of the economic sectors that spurred the economy and generated changes in the occupational structure of the population of the district, especially in the coastal region, is tourism.”(7)

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

In the Cabo Velas district, the most relevant occupations are classified as, first, “unskilled,” which includes unskilled laborers and other occupations for which no training is required; second, those included under the category of “property sales, direct customer service,” which is justified by the importance of activities related to services rendered for tourism in this district.

(9) *[Footnote – resource.]*

(10) *[Footnote]*

The importance of this labor index in the Tamarindo district is comparable, due also to the fact that the most important activities in the region are related to the construction sector, on the one hand, and the tourism and services sector on the other. Both sectors understandably are directly related to one another, and they are concentrated in coastal communities, where the surge of tourism occurs. In the rest of the region, both in the Cabo Velas district and in Tamarindo, the primary sector continues to be an important source of employment, principally for the local population and some Nicaraguan immigrants.³

In the areas comprising the Park and the Refuge, there are more than 100 establishments (hotels, cabanas and houses)⁴ that provide lodging services to tourists. Half of them have less than 15 rooms, and 25% have more than 45; a fair characterization of the majority of the establishments is small to medium sized hotels.⁵



The investments made by the hotels in Tamarindo, Playa Langosta and Playa Grande were done around the perimeter of the Park and precisely based on the special features of the Park and its ecosystems: the leatherback sea turtles, an endangered species; scenic beauty; semi-isolated conditions; low population density; tranquility; beach attractions such as good waves for surfing; and an abundance of observable fauna (birds, fish, crabs, etc.)⁶

Some well-established small- and medium-sized hotels characteristic of the Playa Grande area are: Hotel Las Tortugas, Hotel Villa Baulas, Cantarranas, Casa y Casitas Linda Vista, Centro Vacacional Playa Grande, Cabinas Pura Vida and Hotel El Bucanero.

[Footnotes]

(11)

(12)

(5)

(6)

Special mention must be made of the gated communities or subdivisions, especially in Playa Grande, such as: “Playa Grande States,” with 108 lots; “Villas Playa Grande,” with 360 lots and a 60-unit hotel; and “Palm Beach Estates,” with more than 175 lots. Next to Playa Langosta there is information on development plans for a large housing development for gated communities known as Las Golondrinas and Pinilla Golf, developed by Hacienda Pinilla.⁷ The majority of the communities in the Cabo Velas and Tamarindo districts has potable water, which is serviced first by the Costa Rican Water and Sanitation Institute, and second by rural water systems with the support of the Institute; with 76% of residences having a septic tank⁸, 97%⁹ having residential electrical service and street lamps, as well as the availability of telephone service. Additionally, there are educational institutions for preschool and further instruction, a Wellness Center (EBAIS), Catholic and Protestant churches, a sports center, a community center, a Civil Guard post and other services.



Paid public transport essentially runs to and from the towns of Matapalo and Villarreal-Playa Tamarindo.

The largest development of commerce and services for tourism can be seen in Playa Tamarindo and in the towns of Villarreal and Matapalo, which are, respectively, the centers of the Tamarindo and Cabo Velas districts.

The predominant general topography for the region between Playa Tamarindo and Villarreal is flat for the majority of the coastal front, with a few elevations not exceeding 156 meters above sea level; and hills toward the west of Matapalo, where the maximum elevation is 259 meters.

[Footnotes – see source document.]

The majority of the connecting roads are ordinary, unpaved roads in fair condition, with the exception of the main access highways to Villarreal, Playa Tamarindo and Matapalo. There is public, paid transportation for passengers to and from the city of Santa Cruz. The region or zone directly under the purview of the Park and the Refuge includes the beaches of Playa Langosta, Playa Tamarindo, Playa Grande, Playa Ventanas, Playa Cabuyal, Playa Pedregosa, Playa Honda, Playa Roble, Playa Real and Playa Nombre de Jesús – all with grey sand and the majority having rocky outcroppings along the shoreline.

Services that are unavailable in the district and region are obtained by residents in the city of Santa Cruz.

PROPERTY FEATURES:

The property that is the subject of this appraisal is located in Playa Ventanas, approximately 375.00 meters to the Northwest of Casa Naranja, on the left. It is a vacant, regularly-shaped boundary lot. There is a boundary fence facing the street with dilapidated wood and four cords of barbed wire in fair to poor condition, free of weeds at the time of the inspection, but with coconut palms growing thereon.

The boundaries, according to the plat, registered under No. G-115228-93 are as follows:

North: Public paved street with frontage measuring 19.94 meters.

South: Fixed border with the Maritime-Terrestrial area, with frontage measuring 14.00 meters; this fixed border is adjacent to the Las Baulas National Marine Park.

East: Lot 32-E.

West: Lot 30-E

The general topography of the property is flat, and at the same level as the public street. The frontage measures 19.94 meters facing a public, paved street, and 14.00 meters towards the fixed border is adjacent to the marine-terrestrial area and has an excellent panoramic view of the ocean.

Services such as electric power, telephone and drinking water are available.

Due to the location of the property in a coastal region having abundant natural resources requiring governmental protection along with stunning scenic beauty and increasing tourism, it is noted that the potential use of the property would be for conservation, with adequate support for tourism.

According to the plat registered under No. G-115228-93, the property being inspected has an area of 839.53 m², which forms a firm basis for the preparation of this expert valuation.

Pursuant to a question posed to the National Registry:

1. There are notes regarding the land: Statement of Public Interest (Article 20, Law 7), citations: 573-35914-001, submitted 11 OCT 2007 and granted on 09 OCT 2007 [sic].
2. The following encumbrances exist: transport easement, citations: 325-19628-01-0909-002, references: 2759 091 002. Affects property number 5-042332. There are no notes on the encumbrance.
3. The tax value is \$200,000.00, according to the Public Real Estate Registry Appraisal inscribed on 03 SEP 2003, card 523-10074-01.

JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ASSIGNED TO THE LAND:

The following features were considered in establishing the unit value of the lot or property:

1. Features of the region, such as: the existence of Las Baulas National Marine Park and Tamarindo Wildlife Refuge, growth of tourism and accessibility of public and private services, access roadways and proximity to population centers.
2. Features specific to the property or lot: location adjacent to Las Baulas National Marine Park, fixed border, with the marine land area, with flat topography, and excellent panoramic views of the ocean, the current and potential usages of the land, as well as access to public services.
3. Comparative method and technical procedures for preparation of the appraisals in 3.1) The Administrative Appraisal Manual, drafted by the

Appraisal Sector, Nov 1996; 3.2) Bases for Modification of Regional Base Prices for Land, prepared by the Appraisal Sector, 1997.

4. Research on regional values: 4.1) Sale offers for lands in the region or zone; 4.2) Land sales; 4.3) Opinions from experts and people knowledgeable about the zone and region; 4.4) Appraisals carried out by the Taxation Administration for Puntarenas in the same zone.
5. Reason for the appraisal.
6. Discretion of the undersigned.

Pursuant to the foregoing, the unit price assigned to the land is ¢201,400.00 [colons] per square meter.

LAND APPRAISAL:

839.53 m² @ ¢201,400.00 per m²

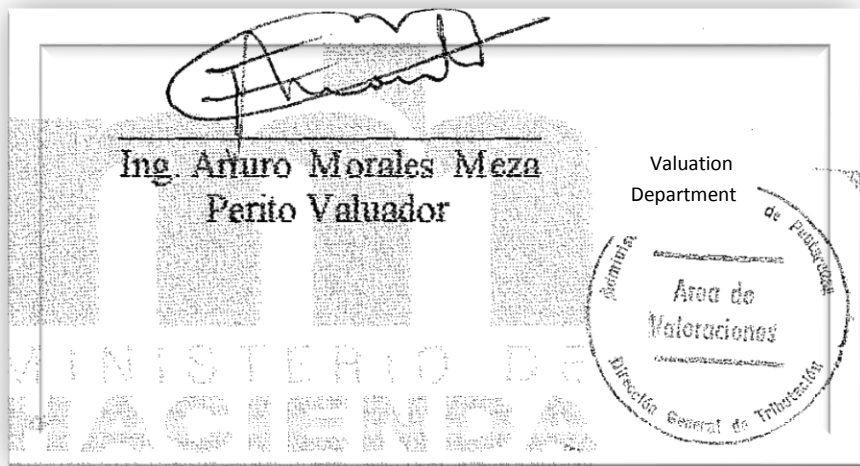
¢169,081,342.00

WRITTEN IN TEXT: One hundred sixty-nine million, eighty-one thousand, three hundred forty-two colons, exactly.

NOTES:

1. For additional information regarding the mathematical calculations, methods, and appraisal procedures used, please refer to the attachments to record number 04 – 2008; please note that they may be consulted and expounded upon via a scheduled meeting with the assessors.

Puntarenas, September 23, 2008



Record No. # 04-2008



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



PROCESO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN

C/ LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A.

ACTA DE NOTIFICACIÓN

Presente en el domicilio social de la sociedad de esta plaza LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A., con cédula jurídica número 3-101-347197, sita en Escazú, Guachipelin, 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-141-2008 de las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de diciembre del dos mil ocho y el avalúo administrativo AA-77-2008 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 34 y el documento original de avalúo administrativo, rola a folios 25 a 33 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. Hood Blanco Araya

José Pablo Acevedo Piñón

NOTIFICA

RECIBE

HORA: 11:03 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-141-2008

Secretaría Ejecutiva del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, San José, a las nueve horas con treinta minutos 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 25 a 33 del expediente administrativo; se pone en conocimiento del mismo al propietario de LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ 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 FREDERICK 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-77-2008
EXPEDIENTE N°: 04-2008

AVALUO DE INMUEBLE:

PROPIEDAD DE :
LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ S.A.
CEDULA JURÍDICA : 3-101-347197

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-77-2008, sobre la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042332-000, propiedad de Luxury Lanas of Costa Rica QRZ S.A., cédula jurídica 3-101-347197; con el propósito de iniciar los trámites de su expropiación.

PROPIETARIO:

Según estudio ante el Registro Nacional, el inmueble pertenece a Luxury Lanas of Costa Rica QRZ S.A., cédula jurídica 3-101-347197., cédula jurídica 3-101-347197

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 31 en la sección E, aproximadamente a 375,00 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 5-042332-000; en posesión completa de Luxury Lanas of Costa Rica QRZ S.A., cédula jurídica 3-101-347197.

SUPERFICIE :

De acuerdo al plano catastrado G-115228-93, el área del terreno del inmueble es de 839,53 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 375 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 mas 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⁽⁹⁾.

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.

(9) 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.

(10) 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.⁽¹⁰⁾

De ahí, que en la zona de influencia del Parque y del Refugio, existen más de 100 establecimientos (hoteles, cabinas y casas)⁽⁴⁾ 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⁽⁵⁾



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)⁽⁶⁾.

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.

(11) 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.

(12) 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.

MINISTERIO DE

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 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.

(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 375,00 m. al noroeste de Casa Naranja; a mano izquierda. Se trata de un lote medianero, vacante, de forma regular. Cerca en lindero frente a calle en postes de madera muerta y cuatro hilos de alambre de púas en regular y mal estado; limpio de malezas al momento de la inspección, con plantas de coco en producción.

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



Norte : Calle pública en pavimento, con frente de 19,94 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 32-E.
Oeste: Lote 30-E.

La topografía general de la propiedad es plana, A nivel con respecto a la vía pública .Posee un frente de 19,94 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-115228-93, el inmueble a valorar posee un área de 839,53 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: Declaratoria de Interés Público (artículo 20 Ley 7), citas: 573-35914-001., presentada el 11-10-2007 y otorgada el 09-10-2007.

2-Soporta como gravámenes: Servidumbre trasladada, citas: 325-19628-01-0909-002, referencias: 2759 091 002. Afecta a finca: 5-042332. 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



7

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 $\$201.400,00$ para cada metro cuadrado.

AVALUO DEL TERRENO :

$839,53 \text{ m}^2$ a $\$201.400,00 \text{ c/ m}^2$ $\$169.081.342,00$

VALOR EN LETRAS : Ciento sesenta y nueve millones, ochenta y un mil, trescientos cuarenta y dos colones exactos.

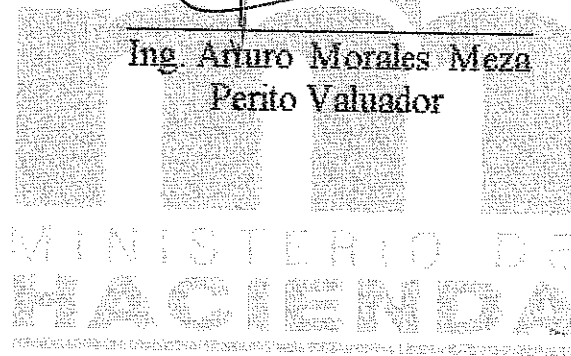


OBSERVACIONES :

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