

Exhibit R-074

Ministry of Finance, Director General of Tax
Administration, "Investigation and Determination of
Values," File No. 04-2008

September 23, 2008

**MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE TRIBUTACION
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS
E-mail:atpuntarenas@hacienda.go.cr Tel: 2661-0509 Fax: 2661-0490**

ANEXO N° 1:

INVESTIGACION Y DETERMINACION DE VALORES EXP.04-2008:

23-09-2008

\$1=¢558,96

I – OFERTAS DE VENTAS DE TERRENOS:

I.1-Heinz Otto Pflug, teléfono: 2653-0781, www.pvrcostarica.com, vende en el desarrollo Terrazas de Cabo Velas; localizado a unos 750 m. al este de Playa Grande, 17 lotes residenciales de área promedio de 487 m², con frente promedio de 20 m., sin vista, en \$ 176/m², ¢ 98.377,00/ m² y 2 lotes comerciales de áreas de 7.934,00 m² y de 1.406 m²; ambos en \$ 250/m²= ¢ 139.740,00/ m, y con vista panorámica hacia el océano. Todos los lotes disponen de todos los servicios y sus frentes son hacia calles de lastre.En la parte N°2 del expediente, en los folios del 136-al 147 se indican más detalles.

I.2-Century 21Coastal Estates teléfono: 2653-2609, tom@coastalestates.org, vende a unos 120 m. hacia el este de la entrada principal de Playa Grande, un lote de área de 1.045 m², con frente a servidumbre estimado en 30 m., sin vista, en\$ 334/m², ¢ 186.693,00/ m²; el lote dispone de todos los servicios y su frente es hacia calle de lastre.En la parte N°2 del expediente, en el folio 149 se indican más detalles.

I.3-Re/max Ocean Surf Tamarindo teléfono: 2653-0073, remaxtamarindocr@hotmail.com, vende a unos 400 m. hacia el este de Playa Grande, un lotes de área de 1.012 m², con frente a servidumbre estimado en 20 m., sin vista, en \$ 114/m², ¢ 63.721,00/ m²; el lote dispone de todos los servicios .En la parte N°2 del expediente, en el folio 150 se indican más detalles.

I.4- www-century21costarica.com; vende lote situado en Playa Ventanas (colindancia norte de Playa Grande): de 893,00 m², con frente a playa, servicios, en \$850.000,00; es decir en \$ 472/ m² (¢263.829,00/ m²).Más detalles en el folio 152, de la parte N° 2 del expediente.

I.5- www-century21costarica.com; teléfono 2653-2609, vende lote situado en Palm Beach: de 1.800,00 m², con frente a playa, servicios, en \$1.100.000,00; es decir en \$ 1.232/ m² (¢688.639,00/ m²). Más detalles en el folio 153, de la parte N° 2 del expediente.

I.6- Pura Vida Real Estate, teléfono 2653-0781, vende 45-C de la urbanización Playa Grande Estate, a unos 350 m. de la playa, con superficie de 800,00 m² servicios, en \$150.000,00; es decir en \$ 188/ m² (¢105.084,00/ m²).Más detalles en el folio 154, de la parte N° 2 del expediente.

I.7- www-century21costarica.com; teléfono 2653-2609, vende el lote N° 52, vacante, situado en Palm Beach: de 1.019,00 m², a 250 m. de la playa, frente a calle en lastre de 15 m. y servicios, en \$180.000,00; es decir en \$ 177/ m² (¢98.936,00/ m²).Más detalles en el folio 155, de la parte N° 2 del expediente.

I.8- www-century21costarica.com.; teléfono 2653-2609, vende el lote N° 44, vacante, situado en Almendro Hill, desarrollo situado a unos 4 km al este de playa Grande, frente al camino hacia Matapalo: de 10.071,00 m², con servicios y vista al océano, en \$350.000,00 ; es decir en \$ 35/ m² (¢19.564,00/ m²).Más detalles en el folio 156, de la parte N° 2 del expediente.

I.9- Century 21Coastal Estates teléfono: 2653-2609, tom@coastalestates.org, vende en la urbanización Palm Beach de Playa Grande:

I.9.1- tres lotes contiguos (números 43,44 y 45); localizados a unos 300 m. de la playa , de área total de 3.646,00 m², con frente a calle en lastre de 50 m.,en \$ 744.645,00 , es decir en \$ 204/m², ¢ 114.028,00/ m² ; los lotes disponen de todos los servicios y son vacantes.

I.9.2- dos lotes contiguos (números 19 y 20); localizados a unos 350 m. de la playa , de área total de 1.585,00 m² , con frente a calle en lastre de 30 m., en \$ 370.000,00 , es decir en \$ 233/m², ¢ 130.238,00/ m² ; los lotes disponen de todos los servicios y son vacantes.

En la parte N°2 del expediente, en el folio 157 se indican más detalles.

I.10- Century 21 Coastal Estates teléfono: 2653-2609, vende a unos 600 m. de la playa, parcela de área total de 260.000,00 m², 26 hectáreas con vista al océano, en \$ 15.000.000,00, es decir en \$ 57,7/m², ¢ 32.252,00/ m²; o \$ 577.000,00/ Ha = ¢ 322.519.920,00/ Ha. La parcela dispone de todos los servicios. En la parte N°2 del expediente, en el folio 162 se indican más detalles.

I.11- Hidden Coast Realty, teléfono 8385-5513; vende en la urbanización Palm Beach de Playa Grande cuatro lotes contiguos; localizados a unos 350 m. de la playa, de área total de 7.000,00 m², con frente a calle en lastre de 60 m., en \$ 519.000,00, es decir en \$ 74/m², ¢ 41.363,00/ m²; los lotes disponen de todos los servicios y son vacantes. . En la parte N°2 del expediente, en el folio 163 se indican más detalles.

I.12- Hidden Coast Realty, teléfono 8385-5513; vende en la urbanización Palm Beach de Playa Grande , el lote número 97 ; localizado a unos 150 m. de la playa , de área total de 920,00 m² , con frente a calle en lastre de 20 m., en \$ 155.000,00 , es decir en \$ 168/m², ¢ 93.905,00/ m² ; el lote dispone de todos los servicios y es vacante . En la parte N°2 del expediente, en el folio 164 se indican más detalles.

I.13- www-century21costarica.com; teléfono 2653-2609, vende una parcela, vacante, situado en Almendro Hill, desarrollo situado a unos 4 km al este de playa Grande, frente al camino hacia Matapalo: de 5.700,00 m² con tres terrazas para construir con servicios y vista al océano, en \$190.000,00; es decir en \$ 33/ m² (¢18.446,00/ m²). Más detalles en el folio 168, de la parte N° 2 del expediente.

I.14-Sr. Robert Pauly, teléfono 8323-6904: Ofrece en venta los siguientes lotes vacantes en la urbanización Playa Grande Estates. Los lotes 9-A y 20-A , son inmuebles sin frentes a playa, localizados a unos 60 m. de ella. Los lotes 7-C y 47-C, se ubican a unos 150 m. al este de la playa; mientras que los lotes 40-E y 67-E poseen frente a playa y a calle; en magnitudes muy similares. La información básica de los inmuebles es la siguiente:

Nºlote	Nºfinca (5-000)	Nºplano (G- ... -...)	Area m ²	Frente m	Precio \$	Valor \$/m ²
9-A	042721	0402445-1980	800,00	20	249.600,00	312,00
20-A	042743	0402458-1980	800,00	20	200.000,00	250,00
7-C		-1980	900,00	22,50	112.500,00	125,00
47-C		-1980	725,00	25	121.075,00	167,00
40-E		-1980	,00		,00	1.100,00
67-E		-1980	,00		,00	830,00

Más detalles en los folios: 172, 173,186 y 187, de la parte N° 2 del expediente.

I.15- Century 21Coastal Estates teléfono: 2653-2609, vende lote N° 52de Palm Beach, a unos 160 m. de la playa , de área de 1.069,00 m² ,en \$ 189.185,00 , es decir en \$ 177/m², ¢ 98.936,00/ m² ; dispone de todos los servicios y un frente de 16 m. hacia calle de lastre. En la parte N°2 del expediente, en el folio 245 se indican más detalles.

I.16- Century 21Coastal Estates teléfono: 2653-2609, tom@coastalestates.org, vende : a)en la urbanización Palm Beach de Playa Grande: 4 lotes contiguos ; localizados a unos 400 m. de la playa , de área total de 7.000,00 m² (1.576,00 m² + 1.704,00 m² +1.832,00 m² + 1.805,00 m²), con frente a calle en lastre de 140 m.,en \$ 519.000,00 , es decir en \$ 74/m², ¢ 41.400,00/ m² ; los lotes disponen de todos los servicios y son vacantes. b) Parcela de 26 Ha, situada a unos 600 m. de la playa, con excelente vista al océano y servicios, un frente estimado hacia calle de 150 m. en \$15.000.000,00; es decir \$577.000/ Ha o \$ 58/m², ¢ 32.420,00/ m². Mas detalles se indican en el folio 162, de la pate N° 2 del expediente.

II- VENTA DE TERRENOS SEGÚN ESCRITURAS:

II.1- En setiembre de 2007, The Leatherback Trust, cédula 3-012-292175 compró los lotes contiguos de la urbanización Playa Grande Estates números 28-A, 29-A y 30-A. Posteriormente, en febrero de 2008; adquirió los lotes 31-A y 32-A. La información básica de dichos inmuebles, todos vacantes, se presenta en la siguiente tabla:

N° lote	N° finca (5-000)	N° plano (G- ... -...)	Area m²	Fre nte m	Precio ¢	Valor ¢/m²
28-A	042759	0402466-1980	800,00	20	120.000.000,00	150.000
29-A	042761	0402467-1980	800,00	20	120.000.000,00	150.000
30-A	042763	0402359-1980	800,00	20	120.000.000,00	150.000
31-A	042765	0402360-1980	773,53	20	100.000.000,00	129.200
32-A	042767	0402361-1980	773,42	38 y 17	100.000.000,00	129.400

II.2 - En octubre de 2007, Keeping Track Limitada, cédula 3-102-495478 Compró una parcela situada entre las dos urbanizaciones .La información básica de dicho inmuebles, vacante, se presenta en la siguiente tabla:

n/N	N° finca (5-000)	N° plano (G- ... -...)	Area m²	Fre ntes m	Precio ¢ \$	Valor ¢/m² \$/m²
1	132952	0844590-2003	46.245,00	139 pla ya, 190 call e	950.232.000,00 1.700.000,00	20-682,0 37,00

II- DETERMINACIÓN DE VALORES:

Para los 31 inmuebles a valorar se estableció dos lotes tipos; uno para 30 propiedades y otro para una parte de inmueble. Los valores unitarios de cada lote tipo se calcularon por el Enfoque de las Ventas Comparables.

La valoración particular de cada inmueble se obtuvo mediante comparaciones con el lote tipo establecido. En todo el proceso se aplicó los ajustes establecidos en la Directriz VA-03-2008, de julio de 2008.

II.1-DETERMINACION DEL VALOR PARA EL PRIMER LOTE TIPO DE PLAYA GRANDE, URBANIZACION P.G.E. 23-09-2008 \$1 = ¢ 558,96 BCCR.

II.1.1-CUADRO DE COMPARABLES Y AJUSTES:

ENFOQUE DE LAS VENTAS COMPARABLES			
ajustes	sujeto	Comparable 1	Comparable 2
Localiz.		Lote 9-A, a60m. de la playa, fila 2(ver I.14)	Lote 20-A, a 60 m.de la Playa, fila 2 (ver I.14)
Precio		\$249600 \$312/m²	\$200000 \$250/m²
Cond.esp.	contado	Cont. ¢174.400,00	Cont. ¢139.700,00
Cambios mercado	Fecha efectiva	Set.2008 ¢ 00,00	Set.2008 ¢ 00,00
Derechos	Completos	Compl. ¢ 00,00	Compl. ¢ 00,00
Tipo ref.		Oferta - ¢52.300,00	Oferta - ¢41.900,00
Area m²	1000,00	800,00 - ¢12.200,00	800,00 - ¢ 9.800,00
Frente a playa m	20	No ¢43.600,00	No ¢35.000,00
Frente a calle m	20	20 ¢ 00,00	20 ¢ 00,00
Vista	Si	No ¢ 8.700,00	No ¢7.000,00
Servicios	Agua,elect. y telef.	Si ¢ 00,00	Si ¢ 00,00
Construc.	No	No ¢ 00,00	No ¢ 00,00
Precio Aj. ¢/m²		162.200,00	130.000,00
Precio Aj. \$/m²		290,00	233,00

DETERMINACION DEL VALOR PARA EL PRIMER LOTE TIPO DE PLAYA GRANDE, URBANIZACION P.G.E. 23-09-2008 \$1 = ¢ 558,96 BCCR.

ENFOQUE DE LAS VENTAS COMPARABLES			
ajustes	sujeto	Comparable 3	Comparable 4
Localiz.		Lote 7-C, a150m. de la playa, (Ver I.14)	Lote 47-C, a 150 m.de la playa, (Ver I.14)
Precio		\$112.500 \$125/m²	\$121.075 \$167/m²
Cond.esp.	contado	Cont. ¢69.900,00	Cont. ¢93.300,00
Cambios en mercado	Fecha efectiva	Set.2008 ¢ 00,00	Set.2008 ¢ 00,00
Derechos	Completos	Compl. ¢ 00,00	Compl. ¢ 00,00
Tipo ref.		Oferta - ¢21.000,00	Oferta - ¢28.000,00
Area m²	1000,00	900,00 - ¢2.100,00	725,00 - ¢ 9.300,00
Frente a playa m	20	No ¢35.000,00	No ¢47.000,00
Frente a calle m	20	22,50 - ¢ 2.100,00	25 - ¢ 4.700,00
Vista	Si	No ¢3.500,00	No ¢4.700,00
Servicios	Agua,elect. y telef.	Si ¢ 00,00	Si ¢ 00,00
Construc.	No	No ¢ 00,00	No ¢ 00,00
Precio Aj. ¢/m²		83.200,00	103.000,00
Precio Aj. \$/m²		149,00	184,00

DETERMINACION DEL VALOR PARA EL PRIMER LOTE TIPO DE PLAYA GRANDE, URBANIZACION P.G.E. 23-09-2008 \$1 = ¢ 558,96 BCCR.

ENFOQUE DE LAS VENTAS COMPARABLES		
ajustes	sujeto	Comparable 5
Localiz.		Lotes 28-A,29-A y30-A, a 60m. de la playa, fila 2 (Ver II.1)
Precio		\$214.684 \$268/m²
Cond.esp.	contado	Cont. ¢150.000,00
Cambios en mercado	Fecha efectiva	Set.2007 ¢ 11.000,00
Derechos	Completo	Compl. ¢ 00,00
Tipo ref.		Venta ¢00,00
Area m²	1000,00	900,00 - ¢10.500,00
Frente a playa m	20	No ¢38.000,00
Frente a calle m	20	20 00,00
Vista	Si	No ¢7.500,00
Servicios	Agua,elect. y telef.	Si ¢ 00,00
Construc.	No	No ¢ 00,00
Precio Aj. ¢/m²		196.000,00
Precio Aj. \$/m²		351,00

II.1.2- CÁLCULO DE AJUSTES:

II.1.2.1-SUJETO CON COMPARABLE N°1 :(Folios del 252 al 254 de l Parte N°2 del Expediente)

- 1) Oferta : $¢174.400 \times 0,30 = ¢52.300/ m^2$, el signo del ajuste es: -
- 2) $F(\text{área}) = (800/1000)^{0,33} = 0,93$

-9-

$$3) \quad 0,93(174.400)= 162.200 \quad ; \quad 174.400-162.500= \text{¢}12.200/ \text{m}^2$$

El signo del ajuste es: -

3) Frente a playa: se estima un ajuste de un 25%, por estar en la segunda fila. El ajuste es de + ¢43.600/ m²

4) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial (por limitación causada por la vegetación del madero negro) hacia la playa y océano:

$$0,05 \times 174.400 = \text{¢}8.700/ \text{m}^2$$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es = ¢162.200/ m²
= \$ 290/ m²

II.1.2.2-SUJETO CON COMPARABLE N°2 :(Folios del 252 al 254 de l Parte N°2 del Expediente)

1) Oferta : ¢139.700X 0,30= ¢41.900/ m² , el signo del ajuste es: -

$$2) F(\text{área}) = (800/1000)^{0,33} = 0,93$$

$$0,93(139.700)= 129.900 \quad ; \quad 139.700-129.900= \text{¢}9.800/ \text{m}^2$$

El signo del ajuste es: -

3) Frente a playa: se estima un ajuste de un 25%, por estar en la segunda fila. El ajuste es de + ¢35.000/ m²

4) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial hacia la playa y océano:

$$0,05 \times 139.700 = \text{¢}7.000/ \text{m}^2$$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es = ¢130.000/ m²
= \$ 233/ m²

II.1.2.3-SUJETO CON COMPARABLE N°3 :(Folios del 252 al 254 de l Parte N°2 del Expediente)

1) Oferta : ¢69.900X 0,30= ¢21.000/ m² , el signo del ajuste es: -

$$2) F(\text{área}) = (900/1000)^{0,33} = 0,97$$

$$0,97(69.900)= 67.800 \quad ; \quad 69.900-67.800= \text{¢}2.100/ \text{m}^2$$

El signo del ajuste es: -

3) Frente a playa: se estima un ajuste de un 50%, por estar más lejos, a unos 150 m. El ajuste es de + €35.000/ m²

4) F (frente a calle)= (20/22,50)^{0,25}= 0,97

$$0,97(69.900)= 67.800 \quad ; \quad 69.900-67.800= \text{€}2.100/ \text{m}^2$$

El signo del ajuste es: -

5) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial hacia la playa y océano:

$$0,05X 69.900=\text{€}3.500/ \text{m}^2$$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es =€83.200/ m²
=\$ 149/ m²

II.1.2.4-SUJETO CON COMPARABLE N°4 :(Folios del 252 al 254 de l Parte N°2 del Expediente)

1) Oferta : €93.300X 0,20= €28.000/ m² , el signo del ajuste es: -

2) F(área) =(725/1000)^{0,33}= 0,90

$$0,90(93.300)= 84.000 \quad ; \quad 93.300-84.000= \text{€}9.300/ \text{m}^2$$

El signo del ajuste es: -

3) Frente a playa: se estima un ajuste de un 50%, por estar más lejos, a unos 150 m. El ajuste es de + €47.000/ m²

4) F (frente a calle)= (20/25)^{0,25}= 0,95

$$0,95(93.300)= 88.600 \quad ; \quad 93.300-88.600= \text{€}4.700/ \text{m}^2$$

El signo del ajuste es: -

5) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial hacia la playa y océano:

$$0,05X 93.300=\text{€}4.700/ \text{m}^2$$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es =€103.000/ m²
=\$ 184/ m²

II.1.2.5-SUJETO CON COMPARABLE N°5 :(Folios del 252 al 254 de l Parte N°2 del Expediente)

1) Cambios en el tiempo : €150.000(126,383 / 110,2084)= +€11.000/ m²

2) $F(\text{área}) = (800/1000)^{0,33} = 0,93$

$0,93(150.000) = 139.500$; $150.000 - 139.500 = \text{¢}10.500/ \text{m}^2$

El signo del ajuste es: -

3) Frente a playa: se estima un ajuste de un 25%, por estar en la segunda fila, a unos 60 m. de la playa. El ajuste es de $+ \text{¢}38.000/ \text{m}^2$

4) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +05%, por tener el sujeto una excelente vista panorámica hacia la playa y océano:

$0,05 \times 150.000 = \text{¢}7.500/ \text{m}^2$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es $= \text{¢}196.000/ \text{m}^2$
 $= \$ 351/ \text{m}^2$

II.1.3- ANALISIS CUALITATIVO:

II.1.3.1-En el siguiente cuadro se realiza una calificación general de cada una de las referencias:

ANÁLISIS DE COMPARACIÓN RELATIVA						
Elemento de Comparac.	Sujeto a valorar	Comparab. 1	Comparab. 2	Comparab. 3	Comparab. 4	Compar. 5
Precio ¢/m ²		162.200	130.000	83.200	103.000	196.000
\$ / m ²		290	233	149	184	351
Localiz.	-	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
Tipo Ref.	-	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Superior
Area m ²	1.000	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
Frente playa m	20	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
Frente a calle m	20	Similar	Similar	Superior	Superior	Similar
Vista panorám.	Parcial	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
Clasifica- ción General		Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Superior

De acuerdo al cuadro precedente, todas las referencias son inferiores al sujeto, en cuanto características muy influyentes en el valor, tales como área, frentes a playa y calle pública; excepto en el elemento “frente a calle pública”; en donde 3 de las referencias poseen un frente similar de 20 m. y dos lo superan en unos cuantos metros. También son inferiores en elementos de comparación como localización respecto al sujeto y vista panorámica hacia la playa y océano.

Las referencias o comparables con características más cercanas al sujeto, en cuanto a elementos como superficie, frente a calle y localización son el 1, 2 y 5. La última de estas tres referencias, supera a las otras dos por ser una compra-venta.

II.1.3.2 - El cuadro de Análisis de rangos:

ANÁLISIS DE RANGOS			
	Comparación Total	Indicadores de Valor	
		¢/m²	\$ / m²
Comparable 5	Superior	196.000	351
SUJETO
Comparable 1	Inferior	162.200	290
Comparable 2	Inferior	130.000	233
Comparable 4	Inferior	103.000	184
Comparable 3	Inferior	83.200	149
Valor concluido para el Sujeto	¢190.000,00/m² o \$340,00 / m²		

En el cuadro anterior, se muestra la clasificación general obtenida en la comparación relativa; y la graduación de rangos manifestada por los indicadores de valor.

El comparable 5 ocupa el rango superior de acuerdo a los ajustes aplicados. Además, como tipo de referencia tiene la calidad superior de que es una compra realizada por un comprador informado, el Fideicomiso privado Las Baulas, o “The Leatherback Trust”.

El rango menos inferior al sujeto lo ocupa el comparable 1, el cual es una oferta de compra venta del lote 9-A de la Urbanización “Playa Grande Estates”. El sujeto, que es el lote tipo o lote investigado; se ubica entre el rango desde los $\text{¢}196.000,00/\text{m}^2$ o $\text{\$}351,00 / \text{m}^2$ hasta los $\text{¢}162.200,00/\text{m}^2$ o $\text{\$}290,00 / \text{m}^2$. Para este caso el grupo de valuadores opinó que al ser la referencia 5: a) una compra realizada por un comprador adecuadamente informado y b) una referencia documentada; puede considerársele una transacción del mercado donde la evidencia refleja el monto real transado. Por lo que se considera que un monto de $\text{¢}190.000,00/\text{m}^2$ o $\text{\$}340,00 / \text{m}^2$, para el sujeto es razonable.

II.1.4-A partir del anterior valor unitario establecido, se completan todas las características del lote tipo o lote investigado; para realizar las valoraciones de los 31 inmuebles.

Las variables y características del lote tipo se presentan en el siguiente cuadro:

n/N	VARIABLE	CARACTERISTICA	OBSERVACIONES
1	Valor unitario	$\text{¢}190.000,00/\text{m}^2 =$ $\text{\$}340,00 / \text{m}^2$	$\text{\$} 1= \text{¢}558,96$ Para el 23-09-2008
2	Area	1.000,00 m ²	
3	Frente a playa	20,00 m.	
4	Frente a calle	20,00 m.	
5	Ubicación	Lote medianero	
6	Nivel	0 , a nivel	
7	Servicio Tipo 2	Agua, luz y Telefonía	
8	Vista panorámica	Hacia la playa y el océano	Parcial: La visual es menor a 90°; Buena: La Visual está entre 90° y 180°; Excelente: La visual cubre los 360°.

**II.2-DETERMINACION DEL VALOR PARA EL SEGUNDO LOTE
TIPO DE PLAYA GRANDE, ZONA ENTRE URBANIZACIONES 23-
09-2008 \$1 = ¢ 558,96 BCCR**

II.2.1-CUADRO DE COMPARABLES Y AJUSTES:

ENFOQUE DE LAS VENTAS COMPARABLES					
ajustes	sujeto	Comparable 1		Comparable 2	
Localiz.		Parcela con frente a playa(ver II.2)		Parcela a 400 m. de la playa(ver II.16)	
Precio		\$1700000	\$37/m²	\$519000	\$74/m²
Cond.esp.	contado	Cont.	¢20.700,00	Cont.	¢41.400,00
Cambios mercado	Fecha efectiva	Oct.2007	¢ 2.700,00	Set.2008	¢ 00,00
Derechos	Completo	Compl.	¢ 00,00	Compl.	¢ 00,00
Tipo ref.		Venta	¢00,00	Oferta	- ¢12.400,00
Area m²	90.000,00	46.245,0	- ¢3.100,00	7.000,00	-¢ 19.500,00
Frente a playa m	140	60	¢ 4.700,00	No	¢41.400,00
Frente a calle m	190	160	¢ 800,00	140	¢ 3.300,00
Vista	Si	No	¢ 1.000,00	No	¢2.000,00
Servicios	Agua,elect. y telef.	Si	¢ 00,00	Si	¢ 00,00
Construc.	No	No	¢ 00,00	No	¢ 00,00
Precio Aj. ¢/m²		26.800,00		56.200,00	
Precio Aj. \$/m²		48,00		101,00	

DETERMINACION DEL VALOR PARA EL SEGUNDO LOTE TIPO DE PLAYA GRANDE, ZONA ENTRE URBANIZACIONES 23-09-2008 \$1 = ¢ 558,96 BCCR.

ENFOQUE DE LAS VENTAS COMPARABLES		
ajustes	sujeto	Comparable 3
Localiz.		Parcela a 600m. de la playa (Ver I.16)
Precio		\$15000000 \$58/m²
Cond.esp.	contado	Cont. ¢32.400,00
Cambios en mercado	Fecha efectiva	Set.2008 ¢ 00,00
Derechos	Completo	Compl. ¢ 00,00
Tipo ref.		Oferta - ¢9.700,00
Area m²	90.000,00	900,00 ¢9.700,00
Frente a playa m	140	No ¢32.400,00
Frente a calle m	190	150 ¢ 1.900,00
Vista	Si	No ¢1.600,00
Servicios	Agua,elect. y telef.	Si ¢ 00,00
Construc.	No	No ¢ 00,00
Precio Aj. ¢/m²		68.300,00
Precio Aj. \$/m²		122,00

II.2.2- CÁLCULO DE AJUSTES:

II.2.2.1-SUJETO CON COMPARABLE N°1 :(Folios del 273 al 276 de I Parte N°2 del Expediente)

1) Valor actualizado: $\text{¢}20.700(126,383/110,837) = \text{¢}2.700/ \text{m}^2$

2) $F(\text{area}) = (46.245/90.000)^{0,25} = 0,85$

$0,85(20.700) = 17.600$; $20.700 - 17.600 = -\text{¢}3.100/\text{m}^2$

3) $F(\text{playa}) = (140/60)^{0,25} = 1,23$

$1,23(20.700) = 25.400$; $25.400 - 20.700 = \text{¢}4.700/\text{m}^2$

El signo del ajuste es: +

4) $F(\text{calle}) = (190/160)^{0,25} = 1,04$

$1,04(20.700) = 21.500$; $21.500 - 20.700 = \text{¢}800/\text{m}^2$

El signo del ajuste es: +

4) **Vista panorámica:** se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial (por limitación causada por la vegetación del madero negro) hacia la playa y océano:

$0,05 \times 20.700 = \text{¢}1.000/\text{m}^2$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es = $\text{¢}26.800/\text{m}^2$
= $\$ 48/\text{m}^2$

II.2.2.2-SUJETO CON COMPARABLE N°2 :(Folios del 274 al 275 de la Parte N°2 del Expediente)

1) **Oferta:** $\text{¢}41.400 \times 0,30 = \text{¢}12.400/\text{m}^2$, el signo del ajuste es: -

$2F(\text{área}) = (7.000/90.000)^{0,25} = 0,53$

$0,53(41.400) = 21.900$; $41.400 - 21.900 = \text{¢}19.500/\text{m}^2$

El signo del ajuste es: -

3) **Frente a playa:** se estima un ajuste de un 100%, por estar a 400 de la playa. El ajuste es de + $\text{¢}41.400/\text{m}^2$

4) $F(\text{calle}) = (190/140)^{0,25} = 1,08$

$1,08(41.400) = 44.700$; $44.700 - 41.400 = \text{¢}3.300/\text{m}^2$

El signo del ajuste es: +

5) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial hacia la playa y océano:
 $0,05 \times 41.400 = \text{¢}2.000/\text{m}^2$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es = $\text{¢}56.700/\text{m}^2$
= \$ 101/ m^2

II.2.2.3-SUJETO CON COMPARABLE N°3 :(Folios del 275 al 276 de la Parte N°2 del Expediente)

1) Oferta: $\text{¢}32.400 \times 0,30 = \text{¢}9.700/\text{m}^2$, el signo del ajuste es: -

2) F (área) = $(260000/90000)^{0,25} = 1,30$
 $1,30(32.400) = 42.100$; $42.100 - 32.400 = \text{¢}9.700/\text{m}^2$
El signo del ajuste es: +

3) Frente a playa: se estima un ajuste de un 100%, por estar más lejos, a unos 600 m. de la playa. El ajuste es de + $\text{¢}32.400/\text{m}^2$

4) F (frente a calle) = $(190/150)^{0,25} = 1,06$
 $1,06(32.400) = 34.300$; $34.300 - 32.400 = \text{¢}1.900/\text{m}^2$
El signo del ajuste es: +

5) Vista panorámica: se estima un ajuste de un +5%, por tener el sujeto una vista panorámica parcial hacia la playa y océano:

$0,05 \times 32.400 = \text{¢}1.600/\text{m}^2$

Por lo anterior el valor ajustado del comparable es = $\text{¢}68.300/\text{m}^2$
= \$ 122/ m^2

II.2.3- ANALISIS CUALITATIVO:

II.2.3.1-En el siguiente cuadro se realiza una calificación general de cada una de las referencias:

ANÁLISIS DE COMPARACIÓN RELATIVA				
Elemento de Comparac.	Sujeto a valorar	Comparab. 1	Comparab. 2	Comparab. 3
Precio		26.800	56.200	69.300
¢/m²				
\$ / m²		48	101	122
Localiz.	-	Similar	Inferior	Superior
Tipo Ref.	-	Superior	Inferior	Inferior
Area m²	90.000	Inferior	Inferior	Superior
Frente playa m	140	Inferior	Inferior	Inferior
Frente a calle m	190	Inferior	Inferior	Inferior
Vista panorám.	Parcial	Similar	Inferior	Inferior
Clasificación General		Inferior	Inferior	Inferior

De acuerdo al cuadro precedente, todas las referencias son inferiores al sujeto, en cuanto características muy influyentes en el valor, tales como área, frentes a playa y calle pública; excepto en el elemento “área”; en donde la tercera referencia posee una superficie mayor a la del sujeto. También son inferiores en elementos de comparación como localización respecto al sujeto, tipo de referencia y vista panorámica hacia la playa y océano; excepto de la primera referencia la cual tiene localización y vista; similares al sujeto y en términos del tipo de referencia es superior en tanto es una venta.

Las referencias o comparables con características más cercanas al sujeto, en cuanto a elementos como superficie, frente a calle y localización son el 1 y 2.

II.2.3.2 - El cuadro de Análisis de rangos:

ANÁLISIS DE RANGOS			
	Comparación Total	Indicadores de Valor	
		¢/m²	\$ / m²
Comparable 3	Superior	68.300	122
Comparable 2	Superior	56.200	101
SUJETO
Comparable 1	Inferior	26.800	48
Valor concluido para el Sujeto	¢28.000,00/m² o \$50,00 / m²		

En el cuadro anterior, se supedita la clasificación general obtenida en la comparación relativa; a la graduación de rangos manifestada por los indicadores de valor.

El comparable 1 ocupa el rango inferior de acuerdo a los ajustes aplicados. Además, como tipo de referencia tiene la calidad superior de que es una compra.

El sujeto, que es el lote tipo o lote investigado; se ubica entre el rango desde los ¢26.800,00/m² o \$48,00 / m² hasta los ¢56.200,00/m² o \$101,00 / m². Para este caso el grupo de valuadores opinó que al ser la referencia 1: a) una compra y b) una referencia documentada; puede considerársele una transacción del mercado donde la evidencia refleja el monto real transado. Por lo que se considera que un monto de ¢28.000,00/m² o \$50,00 / m², para el sujeto es razonable.

II.2.4-A partir del anterior valor unitario establecido, se completan todas las características del segundo lote tipo o lote investigado; para realizar las valoración de un inmueble.

Las variables y características del lote tipo se presentan en el siguiente cuadro:

n/N	VARIABLE	CARACTERISTICA	OBSERVACIONES
1	Valor unitario	¢28.000,00/m ² = \$50,00 / m ²	\$ 1= ¢558,96 Para el 23-09-2008
2	Area	90.000,00 m ²	
3	Frente a playa	140,00 m.	
4	Frente a calle	190,00 m.	
5	Ubicación	Lote medianero	
6	Nivel	0 , a nivel	
7	Servicio Tipo 2	Agua, luz y Telefonía	
8	Vista panorámica parcial	Hacia la playa y el océano	Parcial:La visual es menor a 90°; Buena:La Visual está entre 90° y 180°; Excelente: La visual cubre los 360°.

II.2.5-Para finalizar , en la siguiente tabla se presenta un resumen de los 31 avalúos del expediente 04-2008.

N° Avalúo (AA-)	N° Finca o parte de fin ca(FR-5)	Plano catastrado	Area valorada m ²	Valor unitario ¢/m ²	Valor total ¢
69-08	042789-000	G-402372-80	814,16	199.500,00	172.399.920,00
70-08	042793-000	G-402374-80	828,23	201.400,00	166.805.522,00
71-08	042799-000	G-402377-80	733,60	210.900,00	155.196.240,00 *
72-08	125629-000	G-1058630-06	10.236,12	57.400,00	587.553.288,00
73-08	042795-000	G-402375-80	792,08	222.700,00	176.396.216,00
74-08	042338-000	G-115225-93	989,12	190.000,00	187.932.800,00
75-08	042336-000	G-115226-93	913,71	195.700,00	178.813.047,00
76-08	042334-000	G-115227-93	854,46	203.500,00	173.882.610,00
77-08	042332-000	G-115228-93	839,53	201.400,00	169.081.342,00
78-08	042340-000	G-115229-93	1.033,93	188.100,00	194.482.233,00
79-08	042330-000	G-115230-93	806,78	203.300,00	164.018.374,00
80-08	042354-000	G-145496-93	1.148,50	182.400,00	209.486.400,00
81-08	042356-000	G-145497-93	1.147,47	182.400,00	209.298.528,00
82-08	042346-000	G-145498-93	1.076,93	186.200,00	200.524.366,00
83-08	042348-000	G-145499-93	1.011,80	193.800,00	196.086.840,00

84-08	042342-000	G-145501-93	1.000,18	190.000,00	722.199.200,00**
85-08	042360-000	G-145548-93	1.069,47	186.200,00	199.135.314,00
86-08	042358-000	G-145550-93	1.149,68	182.400,00	209.701.632,00
87-08	042350-000	G-145552-93	856,87	191.500,00	164.090.605,00
88-08	042374-000	G-145528-93	817,39	203.300,00	166.175.387,00
89-08	042362-001 y 002	G-145551-93	935,05	195.700,00	182.989.285,00
90-08	042364-001 y 002	G-145549-93	1.154,49	184.100,00	212.541.609,00
91-08	042326-000	G-115231-93	833,77	213.500,00	178.009.895,00
92-08	042324-000	G-115232-93	836,34	229.600,00	192.023.664,00
93-08	042328-000	G-115233-93	862,42	199.500,00	172.052.790,00
94-08	042352-000	G-145495-93	1.185,57	180.500,00	213.995.385,00
95-08	042378-000	G-145491-93	865,11	209.475,00	181.218.917,30
96-08	042372-000	G-145527-93	861,49	199.500,00	171.867.255,00
97-08	042380-000	G-145531-93	1.073,36	204.800,00	219.824.128,00
98-08	042366-000	G-145542-93	932,05	191.850,00	178.813.792,50
99-08	042376-000	G-145543-93	848,23	203.500,00	172.614.805,00

La fecha efectiva de los avalúos es : 17-09-2008

* Este inmueble tiene una instalación , valorada en ¢ 480.000,00 .

** Esta propiedad tiene 2 construcciones y 2 instalaciones ; valoradas en ¢532.165.000,00

Esos 31 avalúos del Parque Marino Las Baulas, en Playa Grande son los últimos solicitados por el MINAE. Se desconoce la situación actual de estos.

Dichos valores unitarios , resultaron de la comparación con 3 ventas de lotes similares; ventas que los 4 peritos que laboramos en esos 31 avalúos; presumimos como reales.

Ing. Arturo Morales Meza
Valuador

cc: Expediente 04-2008