



GALIBIER ARQUITECTURA CONSULTORES

San Jose, March 21th 2013

La Olas Beach Community S.A.
Present

Dear Sirs:

In relation to our valuations made for the properties located in West Esterillos we indicated the following things:

That I have more than 10 years of experience in valuations and I have served to many financials institutes in Costa Rica which includes names like Scotiabank, Improsa Bank, National Bank of Costa Rica, Financiera Desyfin, Cathay Bank, HSBC Bank now Davivienda, Coca Cola Employees Chamber named ASEFEMSA, Citibank, MUCAP, Hardy Real Estate Group, among others.

In particular case I have made an average of 500 appraisals per year throughout those 10 years and which I have made them in all the national territory including coasts and central area. Aside from the valuations I dedicate to the private consultancy of planes of construction and work design as well as the inspection of construction processes factors that extend the vision to me like appraiser. It is by those reasons that I consider that my company and my person are leading the valuation market within the national territory by the ample experience obtained during these years.

Is important to say that I had worked as external appraiser for Peritajes Condisa since August 1999 until February 2012, date when they closed the appraisals department and keep only in the design market. All this experience belongs to the professional who signed the reports and that can be consult in the Architect and Engineers Chamber of Costa Rica

Also is important to mention that GALIBIER ARQUITECTURA and ARQ. VICTOR CALDERON has the licenses to do appraisals and can be checked also in the C.F.I.A. web page www.cfia.or.cr

Attached you will find my resume for reference.

In according to the methodology used in our estimates, we talked about to comparables within the zone and with comparables that present a same type of characteristics, is by which we made a study of the present market of the zone of Esterillos and compared present projects of the zone like Coast Reserve, Costa Esterillos, Pacific, etc.



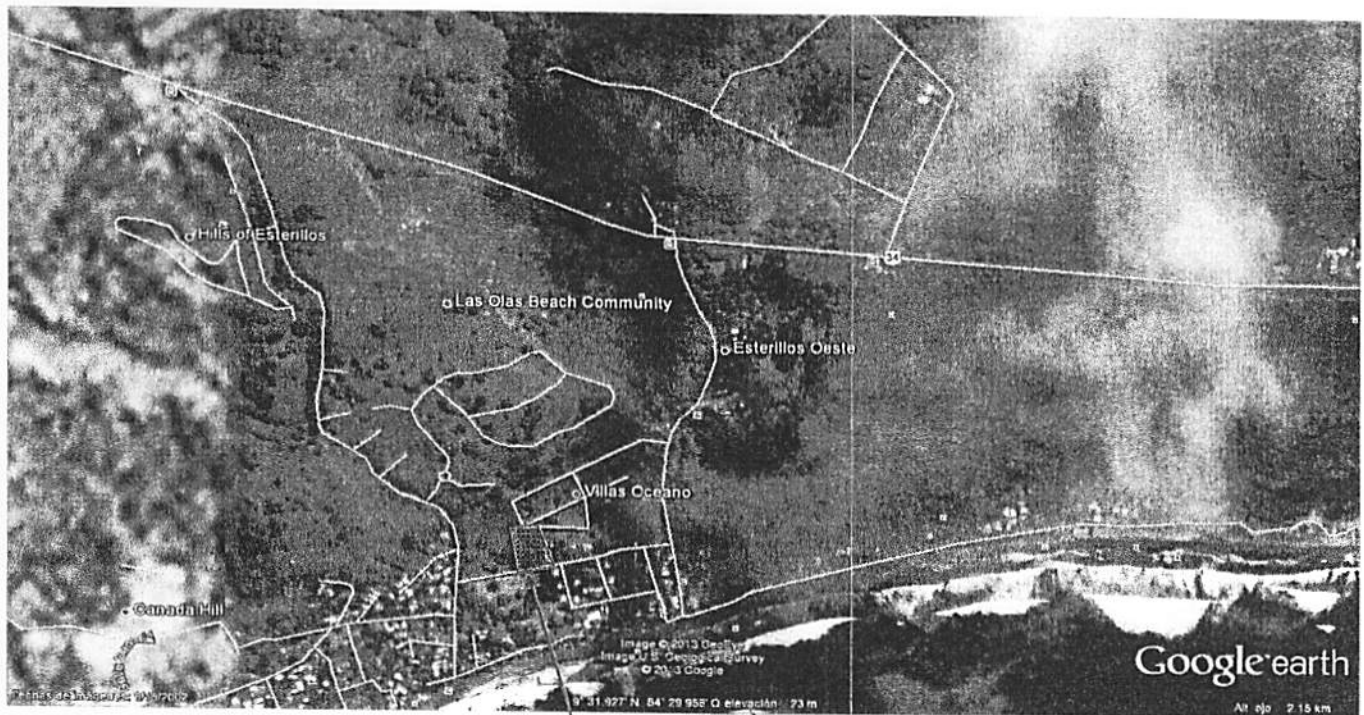
GALIBIER ARQUITECTURA CONSULTORES

The values given represents the actual values of the market taking into consideration factors like capital gain, demand, topography, forms, etc. We did take into consideration the construction of the new road to Caldera that put the zone in less than 2hrs between San Jose and the Central Pacific.

I put myself to its orders to extend and/or to clarify what considers pertinent.

Kindly,
Arq. Victor Calderón A.
No Reg. A-10650

UBICACION GEOGRAFICA

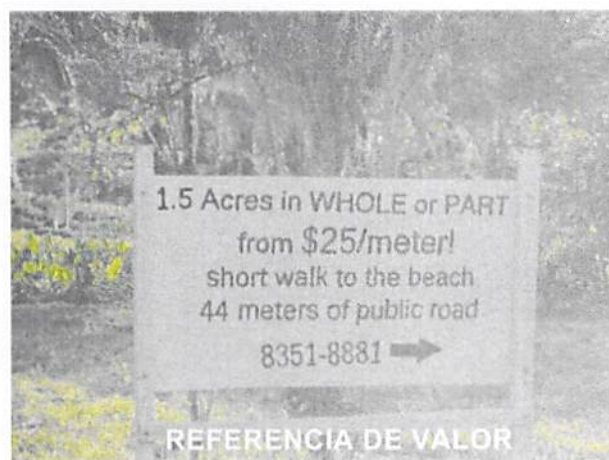


PROPIEDAD

HOJA CARTOGRAFICA

HERRADURA

ESC: 1:50.000





Fecha de visita:
Fecha de informe:

8 de febrero de 2013
22 de febrero de 2013

Referencia CA-098-13

Señores

Las Olas Beach Community
Presente



En respuesta a su solicitud de avalúo de fecha 4 de febrero de 2013 les detallamos la información requerida.

Nombre del Solicitante	Las Olas Beach Community		
Número de Finca	6-M2881-000		
Número de Plano	P-1244761-2007		
Dueño Registral	Trio International INC en calidad de fiduciario		
Ubicación	06 Puntarenas	09 Parrita	01 Parrita
Dirección Exacta	Esterillos Oeste, 1.5 km oeste de la estación de Servicio de Esterillos, coordenadas N 09° 31.695' W 84° 30.179'		
Edad Construcción	No hay		
Gravámenes y anotaciones	NO HAY ANOTACIONES Reservas de ley de aguas y ley de caminos públicos citas: 0427-00005449-01-0020-001		
Tipo de Cambio utilizado ¢	495,93		
Observaciones	La finca se transformó en un condominio horizontal de terrenos, por lo que la finca 6-142646-000 fue cerrada y se generó la finca matriz 6-M2881-000.		
Recomendación	Inmueble con deseabilidad media-alta y liquidez media por su valor.		

Con base en la visita al sitio, así como el estudio realizado por profesionales de nuestra firma hemos considerado el valor de la propiedad y de la construcción existente de la siguiente manera:

Detalle	Medida m2	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Lote	280.185,77	¢7.859,00	¢2.201.979.966,43	\$4.440.102,37
Permisos	280.185,77	¢2.500,00	¢700.464.425,00	\$1.412.426,00
Urbanización	280.185,77	¢57.622,00	¢16.144.864.438,94	\$32.554.724,33
Utilidad	280.185,77	¢14.405,00	¢4.036.076.016,85	\$8.138.398,60
Segregaciones	280.185,77	¢950,00	¢266.176.481,50	\$536.721,88
		TOTAL	¢23.349.561.328,72	\$47.082.373,18

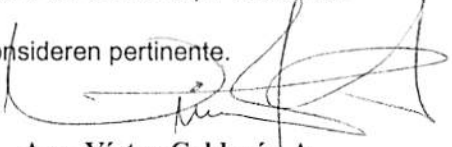
Se adjunta la siguiente información:

Informe Registral obtenido en el Registro de la Propiedad
Copia del plano catastrado
Fotografías que reflejan las condiciones de terreno y las edificaciones respectivas
Detalle del avalúo respectivo

El suscrito manifiesta no tener interés presente ni futuro sobre los bienes aquí valorados.

Me pongo a sus órdenes para ampliar y/o aclarar lo que consideren pertinente.

Atentamente


Arq. Víctor Calderón A.
No. Reg. A-10650

06 FEB 2013

[illegible]

INSCRIPCION: 6-1244761-2007
Fecha : 25/09/2007 15:30:07
Registrador: JORGE RAMIREZ SOLANO
CITEOEA2121F75943772A44564D4764D



TERRENO



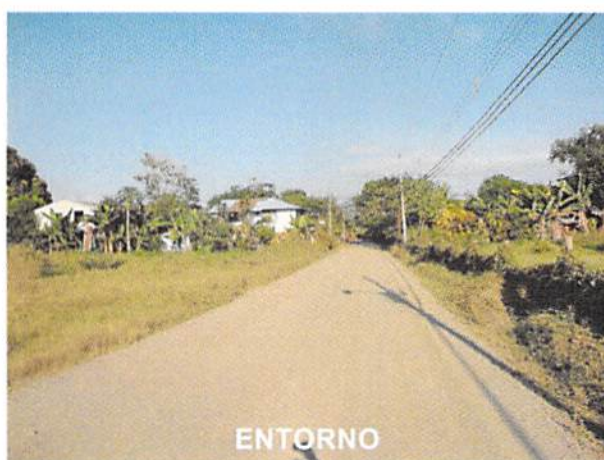
TERRENO



ACCESO



ENTORNO



ENTORNO



Fecha de visita:
Fecha de Informe:

8 de febrero de 2013
22 de febrero de 2013

Referencia CA-099-13

Señores

Las Olas Beach Community
Presente



En respuesta a su solicitud de avalúo de fecha 4 de febrero de 2013 les detallamos la información requerida.

Nombre del Solicitante	Las Olas Beach Community		
Número de Finca	6-Z1004-000		
Número de Plano	P-757329-2001		
Dueño Registral	La Canícula S.A.		
Ubicación	06 Puntarenas	09 Parrita	01 Parrita
Dirección Exacta	Esterillos Oeste, 1.5 km oeste, 200 sur de la estación de Servicio, coordenadas N 09° 31.695' W 84° 30.179'		
Edad Construcción	7 años aproximadamente		
Gravámenes y anotaciones	NO HAY ANOTACIONES Plazo de Vigencia de Concesión citas: 502-1016-01-0002-001 Regulaciones Ley 6043 citas: 502-1016-01-0003-001		
Tipo de Cambio utilizado ¢	495,93		
Observaciones	No hay.		
Recomendación	Inmueble con deseabilidad media-alta y liquidez media por su valor.		

Con base en la visita al sitio, así como el estudio realizado por profesionales de nuestra firma hemos considerado el valor de la propiedad y de la construcción existente de la siguiente manera:

Detalle	Medida m2	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Lote	20.782,45	¢166.500,00	¢3.460.277.925,00	\$6.977.351,49
Oficina	49,69	¢42.209,57	¢2.097.393,73	\$4.229,21
Construcción	110,25	¢0,00	¢0,00	\$0,00
		TOTAL	¢3.462.375.318,73	\$6.981.580,70

Se adjunta la siguiente información:

Informe Registral obtenido en el Registro de la Propiedad

Copia del plano catastrado

Fotografías que reflejan las condiciones de terreno y las edificaciones respectivas

Detalle del avalúo respectivo

El suscrito manifiesta no tener interés presente ni futuro sobre los bienes aquí valorados.

Me pongo a sus órdenes para ampliar y/o aclarar lo que consideren pertinente.

Atentamente

Arq. Víctor Calderón A.
No. Reg. A-10650

269-P-9-1-19

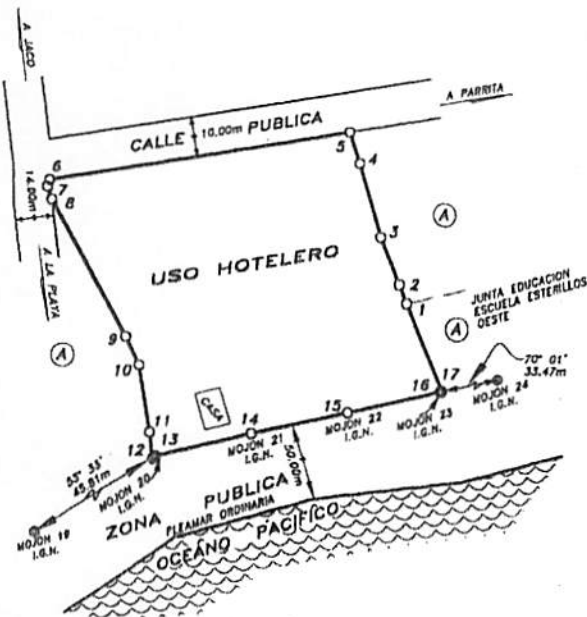
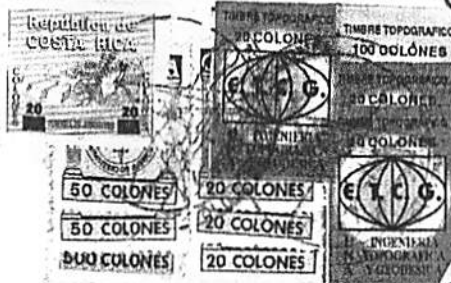
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

P-757329-2001

11 DIC 2001

Fecha _____ Firma *[Firma]*



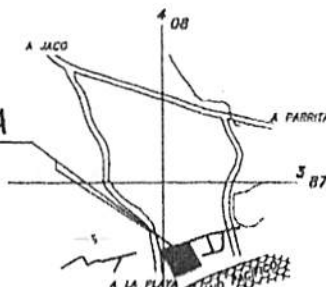
DERROTERO			
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m.	cm.
1 - 2	338	39	10 07
2 - 3	338	22	25 37
3 - 4	344	04	38 69
4 - 5	342	14	16 41
5 - 6	260	57	155 37
6 - 7	198	35	3 75
7 - 8	181	08	6 82
8 - 9	151	18	77 28
9 - 10	153	07	16 00
10 - 11	171	26	33 81
11 - 12	173	09	13 18
12 - 13	53	33	1 81
13 - 14	76	52	50 42
14 - 15	77	55	50 62
15 - 16	77	51	48 84
16 - 17	70	01	0 86
17 - 1	337	40	47 33

**INGENIERO FEDERADO DE INGENIERIA
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**

10 DIC, 2001

ANOTA: _____

FINCA



COLINDANTES: A) MUNICIPALIDAD DE PARRITA.
FRENTE A CALLE: 163.94m, FRENTE A ZONA PUBLICA: 150.10m.
SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLECEN.
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0° 01', LINEAL 0.01m./LINDEROS EXISTENTES.

ARCHIVO: 110 6 ESCALA 1: 2.500 FECHA: NOVIEMBRE / 2001 PROTOCOLO - TOMO 11601 FOLIO 62	EN ADMINISTRACION DE: MUNICIPALIDAD DE PARRITA, CEDULA JURIDICA 3-014-042121-28, EN CONCESION DE: LA CANICULA S.A. CEDULA JURIDICA 3-101-093056	AREA 2ha0782.45 m²
OSCAR ROBLES SALAZAR TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.-3859		SITUADO EN: ESTERILLOS OESTE DISTRITO 1° PARRITA CANTON 9° PARRITA PROVINCIA 8° PUNTARENAS
PARA CONCESION		

06 FEB. 2013





FRENTE



TERRENO



TERRENO



ZONA DE PLAYA



ZONA DE PLAYA



ZONA DE PLAYA



Fecha de visita: 8 de febrero de 2013
Fecha de informe: 22 de febrero de 2013

Referencia CA-095-13

Señores

Las Olas Beach Community
Presente



En respuesta a su solicitud de avalúo de fecha 4 de febrero de 2013 les detallamos la información requerida.

Nombre del Solicitante	Las Olas Beach Community		
Número de Finca	6-156477-000		
Número de Plano	P-1244758-2007		
Dueño Registral	Las Olas Lapas Uno S. R. L.		
Ubicación	06 Puntarenas	09 Parrita	01 Parrita
Dirección Exacta	Esterillos Oeste, 1 km oeste de la estación de Servicio, coordenadas N 09° 32,058' W 84° 29,972'		
Edad Construcción	No hay		
Gravámenes y anotaciones	NO HAY ANOTACIONES Reservas de ley de Aguas y ley de caminos públicos citas: 427-5449-01-0020-001 Demanda ordinaria citas: 2009-00106923-01-0001-001 -		
Tipo de Cambio utilizado ¢	495,93		
Observaciones	No hay.		
Recomendación	Inmueble con deseabilidad media-alta y liquidez media por su valor.		

Con base en la visita al sitio, así como el estudio realizado por profesionales de nuestra firma hemos considerado el valor de la propiedad y de la construcción existente de la siguiente manera:

Detalle	Medida m2	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Sección quebrada	5.100,00	€7.073,10	€36.072.810,00	\$72.737,70
Resto de terreno	22.709,60	€13.104,88	€297.606.639,62	\$600.098,08
-	0,00	€0,00	€0,00	\$0,00
-	0,00	€0,00	€0,00	\$0,00
		TOTAL	€333.679.449,62	\$672.835,78

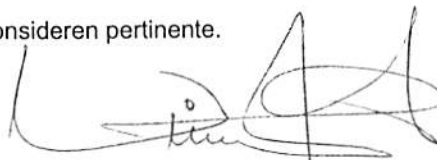
Se adjunta la siguiente información:

Informe Registral obtenido en el Registro de la Propiedad
Copia del plano catastrado
Fotografías que reflejan las condiciones de terreno y las edificaciones respectivas
Detalle del avalúo respectivo

El suscrito manifiesta no tener interés presente ni futuro sobre los bienes aquí valorados.

Me pongo a sus órdenes para ampliar y/o aclarar lo que consideren pertinente.

Atentamente



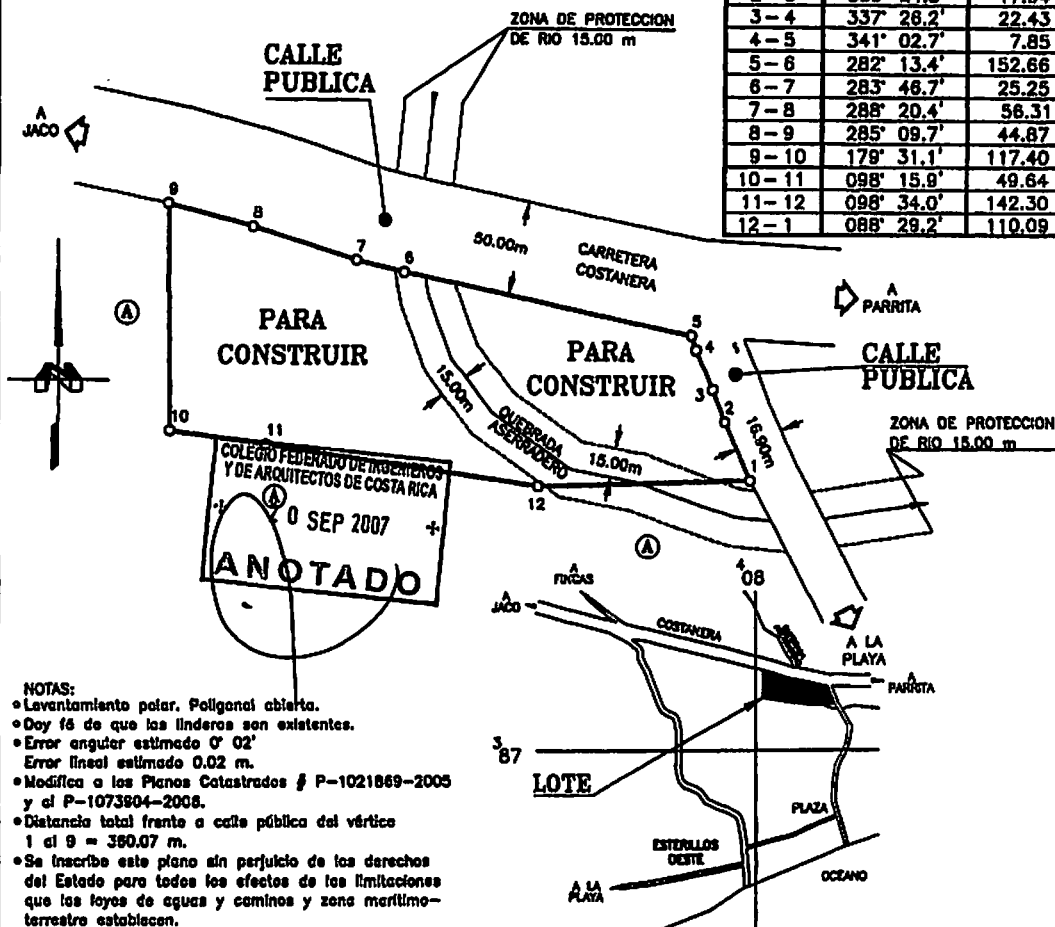
Arq. Víctor Calderón A.
No. Reg. A-10650

INSCRIPCIÓN: 6-1244758-2007
 Fecha: 25/09/2007 15:29:01
 Registrante: JOSE RAMIREZ SOLANO
 0025P11AE6D1D23D5D702A5EAD3AC16

Catastro Nacional
 1-2246197
 20/09/2007 14:06:52



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	336° 45.7'	32.76
2-3	339° 24.8'	17.94
3-4	337° 26.2'	22.43
4-5	341° 02.7'	7.85
5-6	282° 13.4'	152.66
6-7	283° 46.7'	25.25
7-8	288° 20.4'	56.31
8-9	285° 09.7'	44.87
9-10	179° 31.1'	117.40
10-11	098° 15.9'	49.64
11-12	098° 34.0'	142.30
12-1	088° 29.2'	110.09



NOTAS:
 • Levantamiento polar. Poligonal abierta.
 • Doy fe de que las linderas son existentes.
 • Error angular estimado 0° 02'
 • Error lineal estimado 0.02 m.
 • Modifica a los Planos Catastrados # P-1021869-2005 y el P-1073804-2008.
 • Distancia total frente a calle pública del vértice 1 al 9 = 360.07 m.
 • Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del Estado para todos los efectos de las limitaciones que los leyes de aguas y caminos y zona marítimo-terrestre establecen.
 • Afectado por la Ley Forestal 7575 artículo 33.

COLINDANTE:
 A Inversiones Cotsco C&T S. A.

UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA HERRADURA ESCALA 1:50000
 (AMPLIADA A 1:20000)

PROPIEDAD DE:
INVERSIONES COTSCO C&T S. A.
 CEDULA JURIDICA N° 3-101-289111

SITUADO EN: ESTERILLOS OESTE
INFORMACION
DISTRITO: 01° PARRITA **REGISTRO PUBLICO**
ES PARTE DE:
CANTON: 09° PARRITA **FOLIO REAL N°** 6142646-000
PROVINCIA: 06° PUNTARENAS

AREA: 27809.60 m²
Area Según Registro: 377845.01 m²
GUSTAVO PORRAS GUTIERREZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7711
PROTOCOLO TOMO: 15169 **FOLIO:** 10 **ESCALA:** 1:2500

ARCHIVO: C/PLANO/JORGE/LAS OLAS/07/ **FECHA:** AGOSTO 2007

06 FEB. 2013



Fecha de visita:
Fecha de informe:

8 de febrero de 2013
22 de febrero de 2013

Referencia CA-096-13

Señores

Las Olas Beach Community
Presente



En respuesta a su solicitud de avalúo de fecha 4 de febrero de 2013 les detallamos la información requerida.

Nombre del Solicitante	Las Olas Beach Community		
Número de Finca	6-156478-000		
Número de Plano	P-1244759-2007		
Dueño Registral	Iguanas de Esterillos Oeste S.A.		
Ubicación	06 Puntarenas	09 Parrita	01 Parrita
Dirección Exacta	Esterillos Oeste, 1.5 km oeste de la estación de Servicio, coordenadas N 09° 32,212' W 84° 30.466'		
Edad Construcción	No hay		
Gravámenes y anotaciones	NO HAY ANOTACIONES Reservas de ley de Aguas y ley de caminos públicos citas: 427-5449-01-0020-001 - -		
Tipo de Cambio utilizado ¢	495,93		
Observaciones	No hay.		
Recomendación	Inmueble con deseabilidad media-alta y liquidez media por su valor.		

Con base en la visita al sitio, así como el estudio realizado por profesionales de nuestra firma hemos considerado el valor de la propiedad y de la construcción existente de la siguiente manera:

Detalle	Medida m2	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Lote	7.239,04	¢21.842,76	¢158.120.577,16	\$318.836,48
-	0,00	¢0,00	¢0,00	\$0,00
-	0,00	¢0,00	¢0,00	\$0,00
		TOTAL	¢158.120.577,16	\$318.836,48

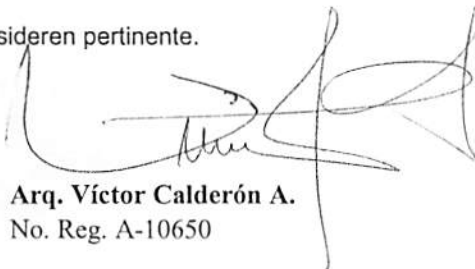
Se adjunta la siguiente información:

Informe Registral obtenido en el Registro de la Propiedad
Copia del plano catastrado
Fotografías que reflejan las condiciones de terreno y las edificaciones respectivas
Detalle del avalúo respectivo

El suscrito manifiesta no tener interés presente ni futuro sobre los bienes aquí valorados.

Me pongo a sus órdenes para ampliar y/o aclarar lo que consideren pertinente.

Atentamente



Arq. Víctor Calderón A.
No. Reg. A-10650

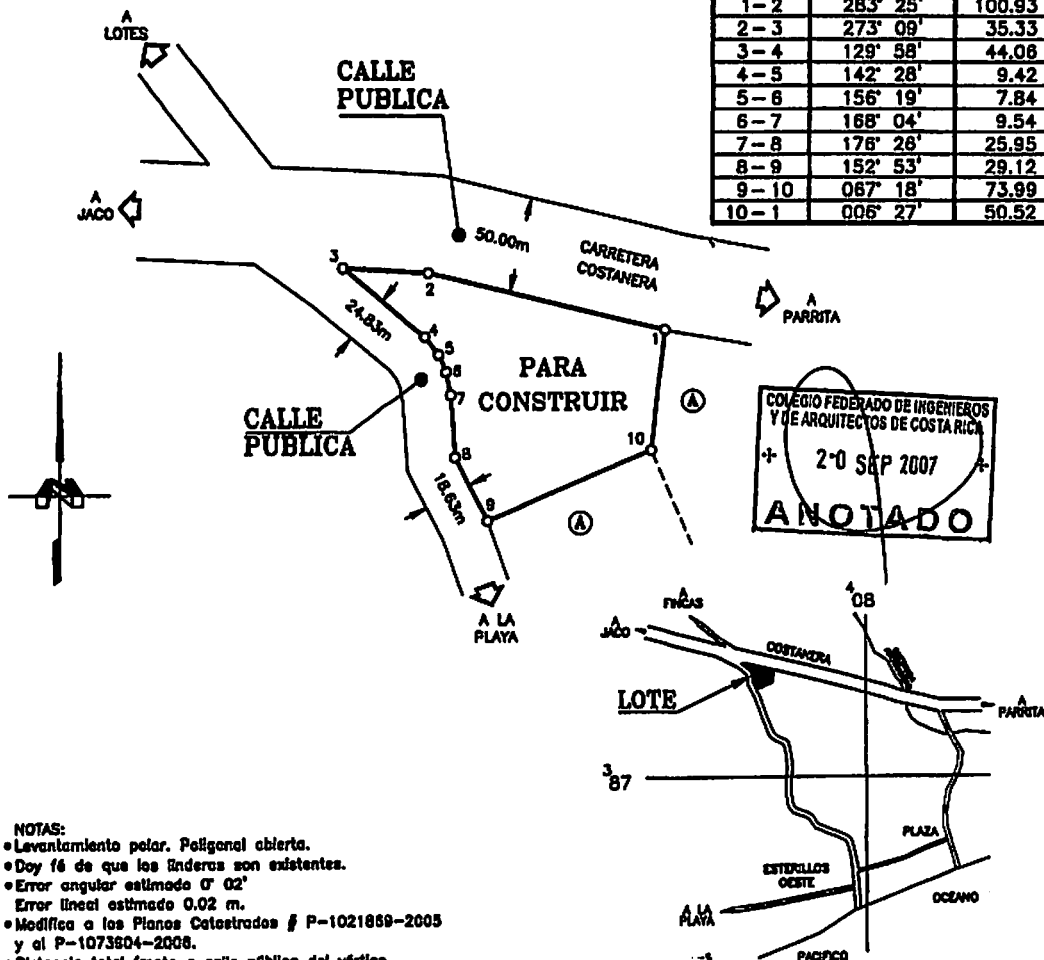
INSCRIPCIÓN: 6-1244759-2007
 Fecha: 25/09/2007 15:29:24
 Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO
 120942C03E64B0516EB97C3446E1FB6A

Catastro Nacional
 1-2246198
 20/09/2007 14:07:19



10 COTECOS

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	263° 25'	100.93
2-3	273° 09'	35.33
3-4	129° 58'	44.08
4-5	142° 28'	9.42
5-6	156° 19'	7.84
6-7	168° 04'	9.54
7-8	176° 26'	25.95
8-9	152° 53'	29.12
9-10	067° 18'	73.99
10-1	006° 27'	50.52



- NOTAS:
- Levantamiento p.e.l. Poligonal abierta.
 - Doy fe de que los linderos son existentes.
 - Error angular estimado 0' 02"
 - Error lineal estimado 0.02 m.
 - Modifica a los Planos Catastrales # P-1021889-2005 y al P-1073804-2008.
 - Distancia total frente a calle pública del vértice 1 al 9 = 262.19 m.

COLINDANTE:
 (A) Inversiones Colsco C&T S. A.

UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA HERRADURA ESCALA 1:50000
 (AMPLIADA A 1:20000)

PROPIEDAD DE:
INVERSIONES COTSCO C&T S. A.
 CEDULA JURIDICA N° 3-101-288111

SITUADO EN: ESTERILLOS OESTE
 INFORMACION
 DISTRITO: 01° PARRITA REGISTRO PUBLICO
 ES PARTE DE:
 CANTON: 09° PARRITA FOLIO REAL N° 8142648-000
 PROVINCIA: 06° PUNTARENAS

AREA: 7239.04 m²
 Area Según Registro: 377845.01 m²

GUSTAVO PORRAS GUTIERREZ FOTOGRAFO ASOCIADO T.A. 7711

PROTOCOLO TOMO: 15169 FOLIO: 10 ESCALA: 1:2000 ARCHIVO: C/PLANOS/JORGE/LAS OLAS/FEY FECHA: AGOSTO 2007

06 FEB. 2013

