

FACIO
ABOGADOS

English Translation
followed by original

ROBERTO FACIO S.
RAFAEL F. CANAS C.
CARLOS F. HERNANDEZ A.
MAURICIO GONZALEZ C.
IGNACIO ESQUIVEL S.
ALEJANDRO PIGNATARO M.
CARLOS R. RIVERA R.

ADMINISTRATIVE PROCEEDINGS. RONCO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA (2) / JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA (2).

Gentlemen

Legal Counsel

National Conservation Areas System

Ministry of the Environment and Energy

Current Date

I, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, of age, married one time, Attorney, domiciled in San Rafael de Escazú, bearer of identification number one, nine hundred and fifty-five, eight hundred and ninety-eight, acting as both the **SPECIAL ADMINISTRATIVE AND JUDICIAL LEGAL REPRESENTATIVE** on behalf of the companies **RONCO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, which holds legal entity identification number three, one hundred and two, three hundred and ninety-one thousand, seven hundred and ninety-two, and **JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, which holds legal entity identification number three, one hundred and two, three hundred and ninety thousand, seven hundred and twenty-five, which I prove in the attached power of attorney, I do hereby appear, with all due respect and by the deadline established by law **to present formal opposition to the price set in administrative appraisal AA-90-2008**, related to the expropriation of land registered in my clients' names under real estate folio numbers 5-423624-001 and 002. Said appraisal was duly notified to my client on thirteen January of the current year, through resolution number R-SINAC-SE-147-2008 from the Ministry of the Environment, Energy and Telecommunications.

FACIO
ABOGADOS

This matter will be explored in greater depth within the Special Expropriation Process, as covered in article 28 of the Expropriations Law, but at this point we would like to state our opposition, based upon the following aspects:

- As stated in this administrative appraisal presented to my client, one of the aspects taken into consideration to establish the unit value of the property, is the supply of lands for sale in that zone, which should take into consideration the supply of lands at the time that government interest was declared on the land owned by my clients, as well as the sales made around that same time.
- Although my client acquired the land on twenty-three January in the year two thousand and six for an amount lower than what was offered in the appraisal, it is important to add to this amount the money spent on investments, and the appreciation in value of the lands located in that zone. On this point, our Courts have stated:

"Courts should look to open estimation criteria when determining the market price of an asset undergoing expropriation. So often we have resorted to cost criteria, which is divided into the original cost (historical), which is the initial investment made to acquire a new asset, and the replacement (reproduction) cost, represented by the current market value as if it were new, then reducing that amount using depreciation. Doctrine has tended towards the latter, in the case of depreciable assets, because otherwise the party suffering the expropriation would lose money on the expropriation. The origin cost - historical - is irrelevant, because nothing is worth what it was, rather it has value for what it really is".¹

Thus it is important to stress that market prices have increased on lots located in the zone during the period of time stretching between when my clients acquired the property through today's date, which is quite easy to prove. All you have to do is obtain the opinions of people who are knowledgeable about the zone and the region, as the appraisal states as a valuation method, as well as letter a) of article 40 of the Expropriations Law.

- Further as an explanation of the above with respect to the increased economic value of the property located in the zone, we are attaching a copy of the private appraisal report

¹ First Chamber of the Supreme Court. Sentence number 166-F-92, at four twenty pm on December eighteen, nineteen ninety-two.

FACIO
ABOGADOS

performed by Mr. José Manuel Hidalgo Vázquez on December six of the year, two thousand and seven, in which he demonstrates that the value of the land is around eight hundred thousand Mares.

- Both the administrative appraisal as well as the Expropriations Law establishes the possibility of obtaining evidence both from people who are knowledgeable about the zone, and especially people who work in local real estate, which is why my client is asking that evidence be presented in a timely fashion from people who are wholly committed to this sector.

Based upon the arguments made, I reject on all points the amount set in administrative appraisal AA-90-2008.

Please note that any notifications should be made to fax number 2201-8707, care of the undersigned. As such, and on behalf of my client, I authorise Messrs. José Pablo Arce Pinar, bearer of identification card number 1-1166-942, Felipe Esquivel Delgado, bearer of identification card number 1-1374-0030 and Diego Armando Vargas Marín, bearer of identification card number 1-1338-0061, to review and copy any document considered relevant within the administrative records.

San José, 21 January 2009.

Mr. MAURICIO GONZALEZ CRESPO

On behalf of RONCO REALTY INVESTMENTS, LTDA

On behalf of JOECO REALTY INVESTMENTS, LTDA

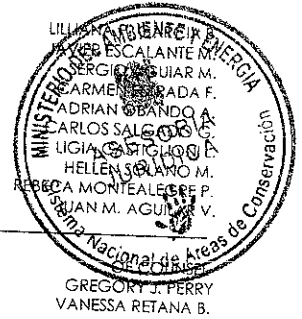
THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK

FACIO
ABOGADOS

R/ MONTEBLANCO
22/01/09 14:38

ROBERTO FACIO S.
RAFAEL E. CAÑAS C.
CARLOS F. HERNANDEZ A.
MAURICIO GONZALEZ C.
IGNACIO ESQUIVEL S.
ALEJANDRO PIGNATARO M.
CARLOS R. RIVERA R.

Spanish Original



**PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE
EXPROPIACIÓN. RONCO REALTY
INVESTMENTS, LIMITADA (1) / JOECO
REALTY INVESTMENTS, LIMITADA (1).**

Señores
Asesoría Legal
Sistema Nacional de Áreas de Conservación
Ministerio del Ambiente y Energía
Presente

Yo, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, portador de la cédula de identidad número uno-novecientos cincuenta y cinco-ochocientos noventa y ocho, en mi doble condición de **APODERADO ESPECIAL ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL** de las empresas **RONCO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula jurídica número tres-ciento dos-trescientos noventa y un mil setecientos noventa y dos, y **JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula jurídica número tres-ciento dos-trescientos noventa mil setecientos veinticinco, lo cual demuestro mediante los poderes que al efecto adjunto, me presento atento, con el debido respeto y dentro del tiempo establecido por ley, para presentar formal oposición ante el precio fijado en el avalúo administrativo AA-89-2008, relacionado con la expropiación de la finca inscrita a nombre de mis representadas bajo el número de folio real 5-42362-001 y 002. Dicho avalúo fue debidamente notificado a mi representada el día trece de enero del año en curso mediante la resolución número R-SINAC-SE-146-2008 del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.

FACIO
ABOGADOS

Sin perjuicio de profundizar en el tema en el momento procesal oportuno, propiamente, dentro del Proceso Especial de Expropiación, el cual se contempla en el artículo 28 de la Ley de Expropiaciones, fundamento la presente oposición en los siguientes aspectos:

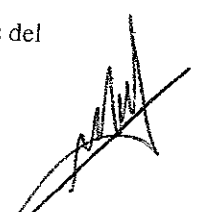
- Que tal y como se consigna en el mismo avalúo administrativo notificado a mi representada, uno de los aspectos que se toman en consideración para establecer el valor unitario del inmueble, lo es la oferta de ventas de terrenos en la zona, por lo que se deben de tomar en cuenta las ofertas de terrenos al momento en que se interpuso la declaratoria de interés público en la propiedad de mis representadas, así como las ventas realizadas alrededor de dicho período.
- Que si bien es cierto mi representada adquirió el veintitrés de enero del dos mil seis por un monto inferior a lo ofrecido en dicho avalúo, a este monto es importante agregarle el valor de inversión y apreciación con que cuentan los terrenos ubicados en dicha zona. En este sentido nuestros Tribunales han manifestado:

“Los Tribunales deben acudir a criterios estimativos abiertos en aras de la determinación del precio de mercado del bien o del derecho expropiado. Por ello en muchas oportunidades se ha acudido al criterio de los costos, el cual se subdivide en costo de origen (histórico), entendiéndolo como la inversión inicial para adquirir un bien nuevo, y el costo de reposición (reproducción), representado por el valor actual de mercado como fuere nuevo, al cual debe deducírsele su depreciación. La doctrina se ha inclinado por este último, entratándose de bienes depreciables, pues de lo contrario el expropiado se empobrecería con la expropiación. El costo de origen –histórico-, está desprovisto de contenido, pues nada vale por lo que fue, sino por lo que realmente es.”¹

Es por esto que resulta importante recalcar el aumento del precio de mercado sobre lotes ubicados en la zona durante el plazo que va desde que mis representadas adquirieron la propiedad hasta el día de hoy, situación la cual es sumamente fácil de corroborar con sólo obtener opiniones de personas conocedores de la zona y región, como reza el avalúo a manera de criterio de valoración, así como el inciso a) del artículo 40 de la Ley de Expropiaciones.

- En abundancia de lo expuesto en el apartado anterior en relación con el incremento en el valor económico de las propiedades ubicadas en la zona, aportamos copia del informe de avalúo privado

¹ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia Número 166-F-92, de las dieciséis horas veinte minutos del día dieciocho de diciembre del año mil novecientos noventa y dos.



FACIO
ABOGADOS

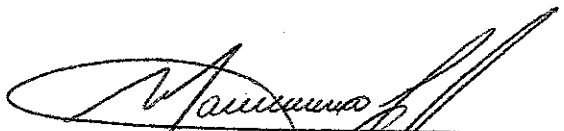
realizado por el señor José Manuel Hidalgo Vázquez el día seis de diciembre del año dos mil siete en el cual se demuestra que el valor de dicho terreno ronda los ochocientos mil dólares.

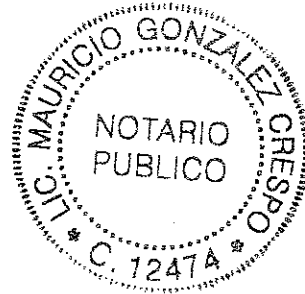
- Que tanto el avalúo administrativo como la Ley de Expropiaciones establece la posibilidad de obtener el criterio tanto de personas con conocimientos de la zona, y en especial de personas ligadas al negocio de bienes raíces en la localidad, razón por la cual mi representada solicita que en el momento oportuno se reciba a manera de prueba personas ligadas plenamente a este sector.

Con base en los argumentos expuestos, rechazo en todos sus extremos el precio fijado en el avalúo administrativo AA-89-2008.

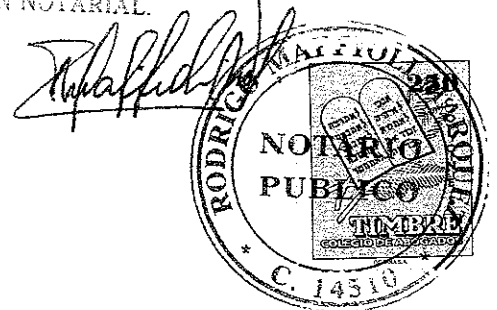
Señalo como lugar para recibir notificaciones el fax número 2201-8707 a la atención del suscrito. Asimismo, y en nombre de mi representada, autorizo a los señores José Pablo Arce Piñar, portador de la cédula de identidad número 1-1166-942, Felipe Esquivel Delgado, portador de la cédula de identidad número 1-1374-0030 y Diego Armando Vargas Marín, portador de la cédula de identidad número 1-1338-0061, para que puedan revisar y fotocopiar cualquier documento que consideren pertinente dentro del expediente administrativo.

San José, 21 de enero del 2009.


LIC. MAURICIO GONZALEZ CRESPO
P/ RONCO REALTY INVESTMENTS, LTDA
P/ JOECO REALTY INVESTMENTS, LTDA



EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LA FIRMA DE MAURICIO GONZALEZ C. QUE SE ANTEFONE, FUE PUESTA EN MI PRESENCIA Y POR LO TANTO ES AUTENTICA. ASI MISMO CONSIGNO QUE MI FIRMA CORRESPONDE A LA INSCRITA EN EL REGISTRO NACIONAL DE NOTARIOS Y QUE FUE PLASMADA DE MI PUÑO Y LETRA AL MOMENTO DE REALIZAR EL ACTO DE AUTENTICACION NOTARIAL.



INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

000043

NOMBRE DEL SOLICITANTE : **Ronco Realty Investments, Limitada y Joeco Realty Investments, Limitada**
 IDENTIFICACION No. : **3-102-391792 y 3-102-390725** FECHA DE LA VISITA : **06 / Dic / 2007**
 TIPO DE CAMBIO : **¢ 502,28 / \$**

INFORMACION GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO : Inscrita al Folio Real número : **5-042364-001-002** Area según Registro : **1.277,55 m²**
 Propietarios de la finca : 001 **Ronco Realty Investments, Ltda.** 003
 002 **Joeco Realty Investments, Ltda.** 004
 SEGÚN PLANO CATASTRADO : Número de plano catastrado : **G-145549-1993** Area según Plano : **1.154,49 m²**
 Cuenta con visado municipal : Si No Fecha : Diferencia en áreas : **123,06 m²**
 UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD : Provincia : **05 Guanacaste** Cantón : **03 Santa Cruz** Distrito : **03 Cabo Velas**
 Lugar : **Playa Ventanas** Latitud : **333120** Longitud : **258835**
 Dirección : **Ventanas, Lote No. 47, Etapa E**
 LINDEROS ACTUALIZADOS : Norte : **Calle Publica con 22 mts.** Calle
 Sur : **Zona Marítimo Terrestre** Zona Maritimo terrestre Publica
 Este : **Alameda** Alameda
 Oeste : **Lote No. 46** Terreno para construccion

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACION

| | | |
|--|-------------------------|----------------------|
| VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO : | ¢ 497.437.784,14 | \$ 990.360,00 |
| VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES : | | |
| VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (TERRENO + EDIFICACIONES) : | ¢ 497.437.784,14 | \$ 990.360,00 |
| FACTOR DE COMERCIALIZACION CONSIDERADO : (Fco) | 1,00 | |
| VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO : | ¢ 497.437.784,14 | \$ 990.360,00 |

JUSTIFICACION DE Fco :

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Terreno de alta plusvalía por el desarrollo turístico y recreacional habitacional de la zona, ubicado en la zona maritmo terrestre, con escritura publica Finca en derechos de un medio cada uno.

LIQUIDES : **ALTA** Inmueble de fácil liquidación, se estima que se puede vender en un plazo menor a los seis meses.

El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante. A su vez se indica que no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la firmeza estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION José Manuel Hidalgo Vázquez Arquitecto Reg. No. A-7385 Ced. No. 1-511-949 | | | FIRMAY SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR  |
|---|--|--|--|

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

**Ronco Realty Investments, Limitada y Joeco Realty
Investments, Limitada**

000042

VALORACION DEL TERRENO

| | | | | | |
|---|------------------------------|--|-------------------------|--|------------------------|
| SITUACION DEL TERRENO : | Situación : | Medianero | Tipo de zona : | Habitacional recreativa | |
| | Nivel socioeconómico : | Medio @ Alto | Uso actual : | Habitacional recreativa | |
| | Vista panorámica : | Muy buena | Entorno : | Adecuado al uso y Zona | SITUACION |
| | Tipo de acceso : | Calle Publica | Seguridad : | Buena | Fsi = 1,00 |
| TAMAÑO DEL TERRENO : | Area según Registro : | 1.277,55 m ² | Area según Plano : | 1.154,49 m ² | FACTOR TAMAÑO |
| | | | | | Fta = 0,95 |
| APROVECHAMIENTO : | Forma (irregularidad) : | Regular aprovechable en su totalidad | | | APROVECHAMIENTO |
| | Retiro de ríos o quebradas : | No existen que la afecten o desvaloricen | | | Fap = 1,00 |
| | Condiciones de riesgo : | No se detectan | | | |
| TOPOGRAFIA DEL TERRENO : | Topografía : | Plano | | | TOPOGRAFIA |
| | Pendiente promedio : | 0,00 % | Nivel : | 0,00 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO | Fto = 1,00 |
| RELACION FRENTE / FONDO : | Frente acceso : | 22,00 m | Fondo : | 54,25 m | FRENTE / FONDO |
| | | | Relación Frente / Fondo | 1 : 2,47 | Fff = 1,00 |
| AFECTACIONES AL TERRENO : | Gravámenes | Reservas y restricciones | | | AFECTACIONES |
| | Anotaciones | Declaratoria de Interes Publico | | | Faf = 0,95 |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO : | Agua potable : | Prevista domiciliaria en frente | | | |
| | Electricidad : | Tendido electrico | | | |
| | Telefonía : | Servicio telefonico residencial | | | |
| | Tratamiento aguas negras : | Tanque septico y drenajes | | | |
| | Evacuación aguas pluviales : | Evacuacion por cunetas | | | |
| | Recolección de basura : | Cuenta con servicio de recoleccion | | | |
| | Transporte público : | Servicio de transporte publico a ,5 km | | | |
| | Salud : | Servicios basicos de salud en la zona | | | |
| | Educación : | Escuela y colegio en la zona | | | |
| | Institucionales : | Facil acceso a bancos e instituciones del estado | | | |
| | Servicios privados : | Comercio regular en la zona | | | |
| | Aceras, cordón y caño : | No | | | SERVICIOS |
| | Acabados del acceso : | Asfalto en buen estado | | | Fse = 1,00 |

DETALLE DE VALORACION DEL TERRENO

| TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR | ÁREA VALUABLE (AREA MENOR) | VALOR DE MERCADO LOTE COMPARATIVO | FACTOR DE AJUSTE TOTAL | VALOR AJUSTADO A UTILIZAR | VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Area según Planos : | 1.154,49 m ² | | | | |
| Area según Registro : | 1.277,55 m ² | 1.154,49 m ² | 0,903 | ¢ 430.872,32 / m ² | ¢ 497.437.784,14 |

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES UTILIZADOS

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

José Manuel Hidalgo Vázquez
Arquitecto Reg. No. A-7385
Ced. No. 1-511-949



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

Ronco Realty Investments, Limitada y Joeco Realty Investments, Limitada

000041

06-12-07

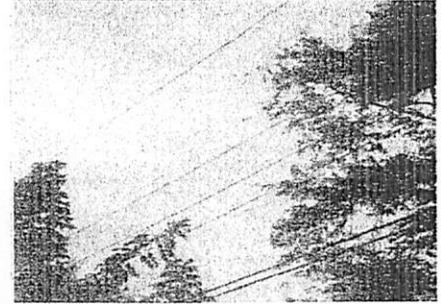
FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



Lote No. 47-E



Calle de acceso



Tendido electrico



Sector de playa

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. En el chequeo de la distancia al punto de amarre no se utilizaron instrumentos de precisión y pueden existir diferencias con la realidad de $\pm 10.0\%$
- 3.) Las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado para efectos del presente avalúo.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

José Manuel Hidalgo Vázquez
Arquitecto Reg. No. A-7385
Ced. 1-511-949

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

FACIO
ABOGADOS

PODER ESPECIAL JUDICIAL

000040

El suscrito, **RONALD EARL** de único apellido **COPHER** en razón de su nacionalidad estadounidense, portador del pasaporte de su país número dos cero ocho cinco nueve dos cinco uno cero, en su condición de **GERENTE** con facultades de **APODERADO GENERALISIMO** sin límite de suma y con facultades suficientes para otorgar poderes dentro de la empresa denominada **RONCO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-trescientos noventa y un mil setecientos noventa y dos, tal y como se demuestra mediante certificación adjunta, por este medio otorga, en nombre de su representada, **PODER ESPECIAL ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL**, de conformidad con los artículos mil doscientos cincuenta y seis, mil doscientos ochenta y ocho y mil doscientos ochenta y nueve del Código Civil, tan amplio y suficiente como en Derecho sea necesario, a los señores, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, del multimercado **AMPM** trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-novecientos cincuenta y cinco-ochocientos noventa y ocho, y **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, de la farmacia **Fischel** setecientos metros norte y trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-seiscientos setenta y uno, para que, conjunta o separadamente, puedan representar a la empresa en todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales necesarios, así como en todo y cualquier tipo de proceso expropiatorio, en vía administrativa o judicial, que sean consecuencia de las declaratorias de interés público publicadas el día nueve de octubre del año dos mil siete en el Diario Oficial La Gaceta, mediante, el Decreto Ejecutivo número, treinta y cuatro mil seis-MINAE en relación con la finca inscrita bajo el número de sistema de folio real mecanizado de la provincia de Guanacaste número **CINCO-CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO-CERO CERO UNO**; y mediante el Decreto Ejecutivo número treinta y cuatro mil siete-MINAE en relación con la finca inscrita bajo el número de sistema de folio real mecanizado de la provincia de Guanacaste número **CINCO-CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS-CERO CERO UNO**, las cuales son propiedad de la empresa poderdante. En este sentido, los Apoderados podrán realizar las manifestaciones y actuaciones necesarias, tales como pero sin

FACIO
ABOGADOS

000039

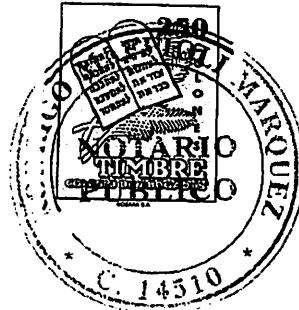
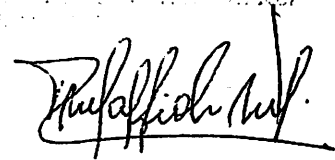
limitarse a, oposición a los avalúos administrativos realizados por el Ministerio de Hacienda, representar a la empresa en un eventual proceso expropiatorio, seguir el mismo en todas sus instancias, usar de todos los recursos ordinarios y extraordinarios, transigir, comprometer en árbitros o arbitradores, asistir a inspecciones judiciales y puestas de posesión, pedir y absolver posiciones, renunciar a cualquier trámite, solicitar peritajes y/o perito tercero en discordia, recusar y hacer todo lo que su poderdante haría para llevar a buen término y proteger sus intereses en el proceso, apelación ante el acto inicial del proceso de expropiación, procesos ordinarios de anulación e indemnización, acciones de inconstitucionalidad, etc. Asimismo, los apoderados podrán sustituir su poder, sin perder por ello sus facultades. ES TODO. En virtud de lo anterior se firma el presente poder al ser las catorce horas treinta minutos del día veinte de enero del año dos mil nueve.



RONALD EARL COPHER

P/ RONCO REALTY INVESTMENTS, LTDA

EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LA FIRMA DE **RONALD EARL COPHER** QUE ES ANTEPONE EN ESTE DOCUMENTO EN SU CARÁCTER DE APODERADO EN SU INTERÉS CONSTITUCIONAL Y LEGAL, EN VIRTUD DE LO ANTERIOR SE FIRMA EL PRESENTE PODER AL SER LAS CATORCE HORAS TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.



NÚMERO VEINTIUNO-Yo, **RODRIGO MAFFIOLI MÁRQUEZ**, Notario Público con oficina abierta en la ciudad de San José, Escazú, San Rafael, Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso oficina número uno, debidamente comisionado al efecto, procedo a protocolizar acuerdos de la Asamblea General Extraordinaria de Cuotistas de la empresa denominada **JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA**, la cual fuese debidamente celebrada a las once horas del diecinueve de enero de dos mil nueve, en las oficinas del bufete Facio Abogados, sita en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio El Patio, tercer piso, la cual en lo conducente **DICE**: “**ACTA NÚMERO CINCO, JOECO REALTY INVESTMENTS, LIMITADA. ARTICULO PRIMERO**: Por unanimidad de votos se acuerda otorgar **PODER ESPECIAL ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL**, de conformidad con los artículos mil doscientos cincuenta y seis, mil doscientos ochenta y ocho y mil doscientos ochenta y nueve del Código Civil, tan amplio y suficiente como en Derecho corresponde, a los señores, **MAURICIO GONZALEZ CRESPO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, del multimercado AMPM trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-novecientos cincuenta y cinco-ochocientos noventa y ocho, y **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, de la farmacia Fischel setecientos metros norte y trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-seiscientos setenta y uno, para que, conjunta o separadamente, puedan representar a la empresa en todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales necesarios, así como en todo y cualquier tipo de proceso expropiatorio, en vía administrativa o judicial, que sean consecuencia de las declaratorias de interés público publicadas el día nueve de octubre del año dos mil siete en el Diario Oficial La Gaceta, mediante, el Decreto Ejecutivo número, treinta y cuatro mil seis-MINAE en relación con la finca inscrita bajo el número de sistema de folio real mecanizado de la provincia de Guanacaste número CINCO-CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO-CERO CERO DOS; y mediante el Decreto Ejecutivo número treinta y cuatro mil siete-MINAE en relación con la finca inscrita bajo el número de sistema de folio real mecanizado de la provincia de Guanacaste número CINCO-CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS-CERO CERO

000037

protocolizada, resultó conforme y firmo en San José, a las doce horas y diez minutos del veinte de enero del dos mil nueve. ----- (F) RODRIGO MAFFIOLI MARQUEZ -----
LA ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO VEINTIUNO INICIADA AL FOLIO DIECINUEVE VUELTO DEL TOMO TERCERO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGARSE LA MATRIZ.

