

FACIO
LAWYERS

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.

**EXPROPRIATION PROCEDURE UNDER
ADMINISTRATIVE-LAW. FILE #127-2006.
GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA.**

Sirs

Legal Advisory Dept.

National System of Conservation Areas
Ministry of the Environment and Energy

I, RAFAEL ENRIQUE CAMAS COTO, of legal age, married once, residing in San Rafael de Escazu, bearer of ID card number one-seven hundred and eighty-seven-six hundred and seventy-one, in my capacity as having FULLEST POWERS OF ATTORNEY WITHOUT LIMITATION ON AMOUNT, of the company GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, with corporate ID number three hundred and two - three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and eighty-five, which I demonstrate via attached notarization, with all due respect appear within the legally established time to file formal defense against the price established in the administrative appraisal AA-119-2006, connected with the expropriation of the property registered in the name of my principal under real folio number 5-42873-000. Said appraisal was duly communicated to my principal on February sixth of this year in ruling number R-448-2006 of the Ministry of Environment and Energy.

Without affecting the right to address the topic in more detail at the appropriate procedural time within the Special Expropriation Process, considered in article 28 of the Expropriations Law, I base this defense on the following perspectives:

FACIO
LAWYERS

- That exactly as established in the same administrative-law appraisal communicated to my principal, one of the aspects taken into account in establishing the unit value of the property is the offer for sale of lands in the zone and region, as well as the sales that are actually made. In this respect, it is important to mention that my principal purchased the lot in question on August seventeenth, two thousand and five, for ONE HUNDRED AND TEN THOUSAND DOLLARS EXACTLY (US\$110,000.00), which at today's exchange rate would be around FIFTY-SEVEN MILLION FOUR HUNDRED AND TWENTY THOUSAND COLONS (C\$57.420.000,00), an amount significantly higher than established in the appraisal. Thus, and if we talk about a unit value by square meters, at today's rate of exchange my principal made a purchase in the amount of SIXTY-FOUR THOUSAND THREE HUNDRED AND TWENTY-SIX COLONS AND SIX CENTS (C\$64,326.06) per square meter.
- Despite the price my principal paid in August, two thousand and five, to this amount it is important to add the amount of the investment and appreciation that lands located in that zone have. In this respect, our Courts have stated:

"The Courts must have recourse to open, estimative criteria with a view to determining the market price of the expropriated asset or right. Therefore, the costs standard has often been used, which standard is subdivided into the original (historical) cost, understood as the initial investment in order to acquire a new asset, and the replacement (reproduction) cost, represented by the current as-new market value, from which the depreciation has to be deducted. Doctrine has sided with the last, in relation to depreciable assets, since otherwise the expropriated party would be impoverished by the expropriation. The original - historical - cost is an empty datum, since nothing is worth what it was, but rather what it really is. ".¹

This is why it is important to underline the increase in market price on lots located in the zone, a situation very easy to corroborate just by getting opinions from people knowledgeable about the zone and region, as the appraisal states, by way of a standard for assessment, as well as article 40 a) of the Expropriations Law.

- Besides what was stated in the previous paragraph regarding the increased economic value of the properties located in the zone, we provide a certified copy of the purchase-sale of land located

¹ First Chamber of the Supreme Court of Justice. Sentence Number 166-F-92, sixteen hundred hours twenty minutes, Dec. eighteenth, nineteen ninety-two.

along the same line A of Playa Grande opposite the inalienable fifty meter zone.

FACIO LAWYERS

Measuring five thousand one hundred and eighty-six meters and eighty-seven decimeters square, this lot was sold on February sixth, two thousand and six, for THREE MILLION ONE HUNDRED THOUSAND DOLLARS (US\$3,100,000.00), which at today's exchange rate is approximately ONE BILLION SIX HUNDRED AND EIGHTEEN MILLION TWO HUNDRED THOUSAND COLONS (C1,618,200,000.00), or approximately THREE HUNDRED AND ELEVEN THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTY COLONS AND FIVE CENTS (C311.980.06) per square meter.

- That in accordance with what is established in article 40 c) of the Law, the value declared by the proprietor may be considered for cancellation purposes of local or national taxes. In this respect, we provide a copy of the real estate certification issued February thirteenth, two thousand sixth by the Santa Cruz Municipality where it is observed that the property 542783-000 is declared to such institution in the amount of TWO HUNDRED AND FIFTY MILLION FIVE HUNDRED THOUSAND COLONS (C250,500,000.00), which amount has been used as the tax base for the payment of the municipal taxes.
- That the appraisal both under administrative-law and under the Expropriations Law establish the possibility of getting the opinion of people who are knowledgeable of the zone, and particularly of people connected with the real estate business in the place, for which reasons my principal requests that at the appropriate time persons/legal entities fully connected with this sector be received by way of proof.

Based on the arguments set forth, I reject the price set administratively in appraisal AA-119-2006, in all its factual allegations.

I specify as the place to receive notices, fax number 2201-8707 to the attention of the undersigned. Likewise, and in the name of my principal, I authorize José Pablo Arce Pinar, bearer of ID card number 1-1166-942, Felipe Esquivel Delgado, bearer of ID card number 1-1374-0030 and Diego Armando Vargas Marín, bearer of ID card number 1-1338-0061, to inspect and photocopy any document they deem germane within the administrative file.

San José, January 21, 2009.

(A signature)

RAFAEL E. CANAS COTO

P/ GRANDE BEACH HOLDINGS, LTDA

A stamp: (A SIGNATURE)

“THE UNDERSIGNED NOTARY PUTS ON RECORD THAT THE PRECEDING SIGNATURE OF RAFAEL E. CAÑAS COTO WAS SIGNED IN MY PRESENCE AND THEREFORE, IT IS GENUINE. I ALSO ESTABLISH THAT MY SIGNATURE IS THE ONE RECORDED IN THE NATIONAL REGISTRY OF NOTARIES AND THAT IT WAS SET BY MY HAND DURING THE AUTHENTICATION ACTION OF THE NOTARY.

(Official stamps for the value of \$250 MXP)

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK

FACIO
ABOGADOS

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



LILLIANA P. GARCIA B.
JAVIER ESCALANTE M.
SERGIO AGUIAR M.
CARMEN ESTRADA F.
ADRIAN OBANDO A.
CARLOS SALGADO G.
LIGIA CASTIGLIONI L.
HELLEN SOLANO M.
REBECA MONTEALEGRE P.
JUAN M. AGUILAR V.

OF COUNSEL
GREGORY J. PERRY
VANESSA RETANA B.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE
EXPROPIACIÓN. EXP. #127-2006. GRANDE
BEACH HOLDINGS, LIMITADA.

Señores

Asesoría Legal

Sistema Nacional de Áreas de Conservación

Ministerio del Ambiente y Energía

Presente

Spanish Original

Yo, **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, mayor, casado una vez, abogado, vecino de San Rafael de Escazú, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-seiscientos setenta y uno, en mi condición de **APODERADO GENERALÍSIMO** sin límite de suma de la empresa denominada **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco, lo cual demuestro mediante certificación notarial adjunta, 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-119-2006, relacionado con la expropiación de la finca inscrita a nombre de mi representada bajo el número de folio real 5-42873-000. Dicho avalúo fue debidamente notificado a mi representada el día seis de febrero del año en curso mediante la resolución número R-448-2006 del Ministerio de Ambiente y Energía.

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:

FACIO
ABOGADOS

- 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 y región así como las ventas realizadas. En este sentido es importante mencionar que mi representada adquirió el lote en cuestión el día diecisiete de agosto del año dos mil cinco en la suma de CIENTO DIEZ MIL DÓLARES EXACTOS (US\$110,000.00), los cuales al tipo de cambio del día de hoy serían alrededor de CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL COLONES EXACTOS (¢57.420.000,00), lo cual es un monto notoriamente superior a lo expuesto en el avalúo. En este sentido y si hablamos de valor unitario por metros cuadrados mi representada adquirió al tipo de cambio del día de hoy en la suma de SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS COLONES CON SEIS CÉNTAVOS (¢64.326,06) por metro cuadrado.
- No obstante el precio pagado por mi representada en agosto del dos mil cinco, 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 deducirse su depreciación. La doctrina se ha inclinado por este último, tratándose 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, situación la cual es sumamente fácil de corroborar con sólo obtener opiniones de personas conocedoras 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 certificada de compraventa de un terreno ubicado en la misma hilera A de Playa Grande frente a los cincuenta metros de zona

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

inalienable, lote el cual con una medida de cinco mil ciento ochenta y seis metros con ochenta y siete decímetros cuadrados fue vendido, el día seis de febrero del dos mil seis, en la suma de TRES MILLONES CIEN MIL DÓLARES EXACTOS (US\$3,100,000.00), que al tipo de cambio del día de hoy es aproximadamente la suma de MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES EXACTOS (¢1.618.200.000,00), o un aproximado de TRESCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA COLONES CON CINCO CENTIMOS (¢311.980,06) por metro cuadrado.

- Que de conformidad con lo establece el inciso c) del artículo 40 de la Ley se puede tomar en cuenta el valor declarado por el propietario para efectos de cancelación de impuestos locales o nacionales. En este sentido aportamos copia de la certificación de bienes inmuebles emitida el día trece de febrero del dos mil seis por la Municipalidad de Santa Cruz en la cual se nota como la finca 5-42783-000 se encuentra declarada ante tal institución en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES (¢250.500.000,00), monto el cual ha servido como base imponible para el pago de los impuestos municipales.
- 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-119-2006.

Señalo como lugar para recibir notificaciones el fax número 201-8707 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, Irene Brenes Akerman, portadora de la cédula de identidad número 1-1219-416 y Warren Corrales Castillo, portador de la cédula de identidad número 1-1219-416, para que puedan revisar y fotocopiar cualquier documento que consideren pertinente dentro del expediente administrativo.

San José, 14 de febrero 2007.


RAFAEL E. CAÑAS COTO

P/ GRANDE BEACH HOLDINGS, LTDA


EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LA FIRMA DE RAFAEL E. CAÑAS COTO QUE SE ANTEPONE, FUE PUESTA EN MI PRESENCIA Y POR LO TANTO ES AUTENTICA. ASI MISMO CONSIGO 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.

