

bbcbbhcchkdeie45

CITATION

Notifying: GRANDE BEACH HOLDINGS LTDA

Person Named: JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR, ATTORNEY-IN-FACT

Via citation, I served notice of the resolution of nine o'clock on December twenty-fourth, 2010 of the ADMINISTRATIVE AND CIVIL LAW PROPERTY COURT, II CIR. OF S J.

File: 07-000438 0163-CA

Form of Notification: FAX: 22018707

Copies: NO

Know ye:

DECISION

FILE 07-000438-0163-CA

APPRAISAL PROCEEDINGS DUE TO EXPROPRIATION

BROUGHT BY: THE STATE

AGAINST: GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA

Nº 3357-2010

ADMINISTRATIVE AND CIVIL LAW PROPERTY COURT.

SECOND JUDICIAL CIRCUIT OF SAN JOSE. Goicoechea, at nine o'clock, on December twenty-fourth, two thousand and ten.

Appraisal proceedings due to expropriation established by **the State**, represented by the Assistant Procurator, Georgina Chaves Olarte, of legal age, single, a lawyer, living in Moravia, with I.D. card nine - zero eighty-five –five hundred and eighty-three, against **Grande Beach Holdings Limitada**, Tax ID three – one hundred and two – three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and seventy-five, represented by its general attorney in fact without restriction of amount,

José Pablo Arce Pinar, of legal age, single, a student, ID one - one thousand one hundred and sixty-six – nine hundred and forty-two, resident of Curridabat.

WHEREAS

1) The State established these proceedings on April 18, 2007 so that in a judgment, which it petitions confirm the amount indicated in the administrative appraisal, the indemnity be set that corresponds to Grande Beach Holdings Limitada, for the expropriation of real property it owns, recorded in the National Registry, Real Folio System Registration N°42783-000 of the Guanacaste jurisdiction, located in Playa Grande, District 04 (Tempate), Cantón (03) Santa Cruz, Province of Guanacaste. According to the real property registry map number G-402369-1980, the land for expropriation measures 892 square meters with 62 square decimeters, and it has to be acquired in order to be used as party of the Las Baulas National Marine Park of Guanacaste.

2) The expropriated party did not accept the amount established in the administrative appraisal No AA-119-200 of September 22, 2006.

3) The procedures have followed the legal formalities and no errors or omissions are noted that demand annulment of the legal proceedings.

CONCLUSIONS OF LAW

I - EXAMINATION OF ADDITIONAL EVIDENCE: Both the state representation, and the expropriated company filed various documents as material for examination of additional evidence, listed below:

A) FOR THE STATE:

Document(s)	Folio(s)
Official letter A TP-06-AV-18-2008 of September 25, 2008 of the Tax Administration of Puntarenas. Calculations and origin of the unit value established in administrative appraisal number AA-119-2006.	70-79
Notarial certification of the report by the expert, Oscar Chang Estrada, in expropriation proceedings 06-000151-0163-CA against NIGHTWISH COMPANY SOCIEDAD ANONIMA, dated November 21, 2006, which ratified the administrative appraisal, but states that the standard does not meet the Expropriations Law, a pronouncement referred to land, part of property N° 5-137391-000, located in Playa Grande.	80-86
Notarial certification of the report by the expert, Roger Achio Fuentes in expropriation proceedings 06-001269-0163-CA of the State against ACEITUNO VISTA DEL MAR SOCIEDAD ANÓNIMA, dated March 6, 2007 and that gives a unit value per square meter of ₡7,200.00 on land part of property N° 5-130538-000, located in Playa Grande.	88-95
Notarial certification of the report by the expert Aquiles Chaves Arroyo in expropriation proceedings 07-000440-0163-CA of the State against ACHSE SOCIEDAD ANONIMA, dated October 8, 2007 and that gives a value per square meter of ₡26,062.50 in land part of property N° 5-42787-000, located in Salinas, Veintisiete de Abril District, Canton de Santa Cruz, despite the professional's indication that the land is within the Las Baulas Marine Park.	96-100

Notarial certification of the report by the expert Olman Aguilar Ureña in process of expropriation 07-000427-0163-CA of the State against LLC BLUE POINT SOCIEDAD ANONIMA, dated May 11, 2007 and that grants a unit value per square meter of ₡0.00, on land part of property No. 5-42779-000, located on Playa Grande, Cabo Velas District, of Santa Cruz Canton.	101-113
Notarial certification of the report by the expert, Víctor Hugo Jiménez Fernández, in expropriation proceedings 08-000140-0163-CA of the State against ARENAS DE ORO JSL SOCIEDAD ANÓNIMA, dated July 4, 2008 and that gives a value per square meter of \$153.14 in land part of property N° 5-133295-000, located in Playa Grande, Cabo Velas District, of Cantón de Santa Cruz, that at the exchange rate used in its calculations ₡522,73, corresponds to a unit value of ₡80.050,87.	114-129
Notarial certification of official letter DIGH038-09, dated February 13, 2009, issued by the Bureau of Water Research and Management (“Dirección de Investigación y Gestión Hidrica”) a document corresponding to a pronouncement regarding the low part of the north coastal basins of the Santa Cruz Cantón, where the North Coastal aquifer systems Huacas-Tamarindo and Pinilla are tucked away.	177-183
Notarial certification of official letter ASUB-043-2009, issued by the Groundwaters Area of the National Groundwaters, Irrigation and Drainage Service, a Document referred to the production of the map of the of the Huacas Tamarindo Aquifer’s intrinsic vulnerability to pollution.	84-195
Notarial certification of the document “Economic Considerations regarding the Value of Expropriated Lands in the Marino Las Baulas National Park, Playa Grande, Guanacaste”, produced by Jose Pablo Rivera Ibarra and Tania Robles Cascante for The Leatherback Trust, dated March, 2008.	196-236

B) FOR THE EXPROPRIATED COMPANY:

Document(s)	Folio(s)
Uncertified copies of a report corresponding to the expert testimony filed in the proceeding 06-001371-0163-CA of the State against Nispero Mar Vista Properties H S.A -	147 160

Concerning all the evidence filed, it must be said that art. 40 of the

Expropriations Law establishes an open, non-restrictive system with respect to the evidence that the parties may occasionally provide; it states that " *...the parties may file other evidence in the proceedings, such as for example ... g) Any other whatsoever that makes the evaluation of the real property possible*". In this case, with the exception that will be indicated, the evidence contributed is admitted for study. The Law gives the parties ample possibilities to provide evidence; generally, the State provides certifications of the value declared in the Municipality, experts' reports, judgments that define a particular price of the land in surrounding areas, among others; the expropriated party usually contributes private expert testimonies, comparative price studies, consultations with real estate brokers, newspaper cuttings with prices of nearby properties, etc. All the evidence contributed, although not binding for the judge, does give him or her elements in order to have an idea ultimately to set the expert's valuation; the evidence is rejected only when it fails to meet a legal requirement, is clearly unnecessary or has no relationship to what is involved, but in most cases, the evidence filed, both by the State and by the expropriated party, serves the Judge as a reference to define the expert's valuation of the real property to be expropriated, and as such, they introduce important technical aspects and elements that confirm other aspects developed by the appraisals and these are important at the time the expert's valuation is set. Therefore, the evidence listed above, filed by the State, is allowed. However, the documents filed by the expropriated company, seen on folios 147 to 160 are rejected, in that they are simple copies not formally certified by a public officer authorized for that purpose, or by a person officially vested with authority to attest to the truth of facts or signatures. It must be observed that although a discovery period rules in the subject matter, minimal formalities must be observed in the presentation of the evidence, and when a document is involved that is argued to form party of a legal file, there was no difficulty for the party to certify the copies of the respective document. Note that corroborating whether the copies actually correspond to the matter indicated would require collating with the file, a situation that passes to the judge the burden of proof that falls on the parties, according to basic legal precepts of the legislation, whose doctrine is found in the text of article 317 of the Civil Procedural Code. In conclusion, documents established on folios 70 to 85, 88 to 129, and 177 to 236 are allowed as material in order to examine evidence in addition to what was contributed by the State, and documents established on folios 147 to 160, filed by the expropriated company, is rejected.-

II - STATEMENTS OF PROVEN FACT: In order for these proceedings to be resolved correctly, the following important ones are listed 1) That Grande Beach

Holdings Limitada, Tax ID three – one hundred and two - three hundred and seventy-eight one thousand nine hundred and seventy-five, is the owner of the real property recorded in the National Registry, Real Folio System Registration N°42783-000 of the Guanacaste Jurisdiction, situated in District 04 (Tempate), Santa Cruz Cantón (03), Province of Guanacaste, that as a whole measures 892 meters square with 62 decimeters square, which according to the mentioned agency is land for construction, and the following boundaries: North: street with twenty-meter front; South: maritime land zone; East: Lot 39; and West: Lot 41 (Up to date consultation of the National Registry webpage).- **2)** That the mentioned property has the following annotations: "Determination of public interest (art. 20 Law 7495)", references 567-42366-001, files April 28, 2006; and "Order of expropriation annotation" references 571-18817-001, filed on April 24, 2007; as well as the following liens: "Reserves and restrictions" under references 325-19628-01-0811-001 (Up to date consultation of the National Registry webpage).- **3)** That via Decree N° 32950-MINAE of February 1, 2006, published in La Gaceta N° 64 of March 30, 2006, and its *fe de erratas*, which appeared in La Gaceta N° 194 on October 10, 2006, the acquisition was declared to be in the public interest, of the real property recorded in the National Registry, Real Folio System Registration N° 42783-000 of the Guanacaste Jurisdiction, owned by Grande Beach Holdings Limitada, Tax ID three – one hundred and two – three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and seventy-five, real property located at Playa Grande, plan N° G-402369-1980, on an area of 892.62 meters square (See copy of the mentioned publications on folios 56 and 57 and certification of the cadastral plan on folio 1, all of the administrative file).- **4)** By means of the Executive Branch Accord N° 004-2007-MINAE-SINAC, handed down at 9:10 o'clock on February 21, 2007, published in La Gaceta N° 71 of April 12, 2007, the Executive Branch decided to expropriate the entirety of the real property in the National Registry, Real Folio System Registration N° 42783-000 of the Guanacaste Jurisdiction, owned by Grande Beach Holdings Limitada, Tax ID three – one hundred and two – three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and seventy-five, its purchase being necessary in order for it to be used as part of the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park (See copy of the accord on folios 110 and 109 of the administrative file and copy of its publication on folio 2 of the individual file). **5)** That the Administrative Appraisal N° AA-119-2006, done by the Tax Administration Office of Puntarenas, Tax System Bureau of the Ministry of Treasury, in September 2006, appraised the value of the land subject to expropriation at the total amount of TWENTY-FOUR MILLION ONE HUNDRED THOUSAND SEVEN HUNDRED AND FORTY COLONS EXACTLY (¢24,100,740.00) (See Administrative Appraisal on folios 52 to 43 of the administrative file).- **6)** That the expropriated party did not accept the

amount established in the administrative appraisal cited in the Statement of Proven Fact above (See its statement of disagreement on folios 104 to 102 of the administrative file).- **7)** That the civil engineer Randall Elizondo Murillo, expert appointed by this court, filed his report on August 1, 2008, in which document he gives the property for expropriation a value of TWO HUNDRED AND SIXTY-SEVEN MILLION SEVEN HUNDRED AND EIGHTY SIX THOUSAND COLONS EXACTLY (¢267,786,000.00) (See expert report on folios 45 to 47 of the court file) - **8)** That the engineer Gabriel Barrantes Vargas, court-appointed disinterested expert, filed his report on December 10, 2009, concluding that the expropriated property has a value ZERO COLONS (¢0.00) (See expert report on folios 248 to 255 of the court file) . - **9)** That on March 14, 2008 the State was given possession of the expropriated property, represented by Rotney Piedra Chacón, I.D. card 2-464-338, administrator of the Las Baulas of Guanacaste Marine National Park (See the giving of possession record on folio 35 of the court file).- **10)** That the property subject to expropriation was acquired by Grande Beach Holdings Limitada, Tax ID three – one hundred and two – three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and seventy-five, via public instrument executed August 17, 2005 and registered in its name on September 29, 2005 (Up to date consultation of the National Registry on its webpage and of the documents on folios 97 to 98 of the administrative file).- **11)** The amount of the administrative appraisal was deposited upon court order on December 15, 2006 together with that of other properties included in the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park (See statement of fact six of the document filing expropriation proceedings; copy of the deposit slip and certification on folio 1 of the court file). **12)** That the lands occupied by the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park are in an aquifer mantle zone , with a prevailing depth of less than five meters and extreme vulnerability for the water resource (See document evidence on folios 177 to 195 of the court file).-

III- Art. 45 of the Political Constitution provides that *"Private property is inviolable, - no one may be deprived of his own except in the public interest, proven legally, following compensation pursuant to the law."* Based on this provision that belongs to the higher juridical guide, we can reach the conclusion that as a general rule, private property is inviolable, that is, no one can unlawfully interfere in the inherent attributes of the property rights, materialized in the powers of possession, transformation, alienation and any other form of disposal of the goods on which the right falls. Now then, This rule has its exception, and the same transcribed standard states that in order to deprive a person of his property there must be a legally proven public interest and a prior compensation pursuant to law. Therefore, the following conclusions can be drawn from the above

transcribed constitutional provision in relation to expropriation: **a) DEPRIVATION OF THE PROPERTY:** Deprivation or ablation of the attributes of property rights takes place, thus expropriation is considered not just as a simple limitation, but rather as a deprivation thereof, ultimately creating a harm that can be compensated. An expropriation differs from limitation of the property right, because in the latter, the owner reserves for himself the possibility of employing the good normally, excluding the part or the function affected by the limitation imposed by the State. If the attributes are deprived of the property rights or if they fall outside the parameters seen in simple restrictions, if the social good requires the sacrifice of one or several attributes, these must be compensated due to the principle of equality of the obligations owed to state. **b) FOR THE STATE:** Expropriation is based on the existence of a public interest declared by the public authorities (Decree N° 32950-MINAE of February 1, 2006, published in La Gaceta N° 64 of March 30, 2006) that in the case of the State, leads to the Executive Branch ordering the property expropriated (Executive Order N° 004-2007-MINAE SINAC, handed down at 9:10 o'clock on February 21, 2007, published in La Gaceta N° 71 of April 12, 2007); therefore, expropriation is a unilateral act under public law, in both the formation and the structuring phase, since the free will of the expropriated party is not an integral part of it. Both article 1 and article 5 (both of the Expropriations Law) state that it takes place through the power to order and enforce it, of the Public Administration that is, the Executive Branch is the highest body of the expropriating entity. **c) FOR THE PUBLIC INTEREST:** The third conclusion reached with respect to article 45 of the Constitution is the necessary existence of a *"legally proven public interest"*. This provision must be linked with article 50 of the Constitution, which establishes the non-renounceable obligation of the State, ultimately of the Public Administration as a whole, to procure the greatest good of all the inhabitants of the country. The point of departure of expropriation, then, is the existence of a public interest that requires the carrying out of proceedings that, despite their public interest aim, affect the rights of some people with particular intensity; in the case being analyzed, this dilemma arises from the need to have the expropriated land be part of the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park. **d) PRIOR COMPENSATION:** a balance must be procured between the particular interest and the general interest; the uncertainty lies in whether the possession of the property is transferred to the State only if the entirety of the compensation has been paid or if it suffices for the compensation set initially to have been cancelled, in order for taking of possession to be ordered, and for discussion to continue so that then the judgment sets the final, total amount to be settled and ownership can be transferred definitively. The national courts have opted for the second solution, in keeping with article 31 of the Expropriations Law, whose last

paragraph states that the expropriated party shall vacate the real property (in two months), provided the Administration has deposited the amount of the administrative appraisal. In other words, the deposited administrative appraisal constitutes a provisional “prior compensation”, which authorizes the Administration (prior decision of the jurisdictional body) to begin possession, but not as owner of the expropriated thing. However, the same law provides that if the judge prudently and summarily deems the amount of the administrative appraisal to be very low, he may decide to not authorize the beginning of possession. If the party disagrees with the administrative appraisal deposited, the judge’s work will be directed toward reviewing said appraisal and defining the actual price of the property that the State must reimburse the expropriated party for. Once this difference (if any) has been defined in a judgment and the same has been settled, the property is definitively transferred to the State, to be used in satisfying that public interest. **In conclusion, expropriation occurs when a civilian is deprived of his property rights, by an act of the State or another duly authorized public entity by reason of a legally proven public interest, and prior compensation of the expropriated party.**

IV- LAS BAULAS MARINE NATIONAL PARK: Las Baulas Marine National Park was created by Executive Decree N° 20518-MIRENEM of June 5, 1991. The Decree states it is important that Playa Grande, Playa Langosta and nearby places be placed under a special protection system because these beaches, located inside the territorial limits of the Park, are among the three areas of worldwide importance where the baula sea turtles nest. Following Decree N° 20518, Law N° 7524 of July 10, 1995 was pronounced and published in La Gaceta N° 154 of August 16, 1995, called Creation of the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park (“Creación del Parque Nacional Marítimo Las Baulas de Guanacaste”), which among other things, changed the boundaries originally established in it. In the setting forth of reasons of Law N° 7524, it is clearly stated that the absolute conservation and protection of the Baula Sea turtle and its nesting habitat constitute the principal aim of the creation of the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park. It is said that our country has one of the three areas in the world where the Baula marine sea turtle (*Dermochelys coriacea*) nests and reproduces. This area is of enormous importance if one considers that the World Union for Nature’s Red List of Threatened Species classifies the baula sea turtle in the category of critically endangered species. Other species of turtles also nest in the area, such as the carpenter turtle (*Lepdochelys olivacea*), the black turtle or “toras” (*Chelonia agassizi*) and the carey turtle (*Eratmochelus imbricata*). There are also several species of endangered flora and fauna (mangrove trees, guayacan, mahogany and pochote trees), animals (deer, congas, jaguarondi [Leon brewer] birds (white and pink herons, hawks and sparrow hawks), saurian’s (caiman and the American

crocodile), and boas, the biggest known reptile. According to the International Trade Convention of threatened flora and fauna species – CITES – the Baula turtle – the largest in the world – is in danger of becoming extinct. Separately, the park's mangroves do come within the Convention on Wetlands of International Importance – “RAMSAR” – they are fundamental as habitats of aquatic birds and reproduction areas of different marine and forest species. Hence, it is obvious based upon what has been set forth, that the existence and protection of this park is fundamental from the viewpoint of conservation and protection of the environment. Such is Consideration of Law IV of Vote N° 2008-18529 at eight o'clock and fifty-eight minutes on December sixteenth, two thousand and eight, handed down by the Constitutional Division of the Supreme Court of Justice.

V- **EVIDENTIARY ELEMENTS.** Besides being materialized in the administrative appraisal study, the prime function of the judge's work is to determine the actual price of the property that the State has to reimburse to the expropriated party. Given that the expert's valuation is determined by technical and sometimes very specialized standards, outside the science of the Law, the judge has to seek the assistance of experts who provide clarity in these fields and, based on the official opinions that the professionals render and then on an integral analysis of them all, he has to be able to determine the final amount of the compensation. In this way, there is an administrative appraisal, two expert legal testimonies, and a series of evidence filed by the parties that will serve as a basis for determining the final expert valuation to compensate. The administrative appraisal established a compensation amount of ₱24,100,740.00, while the expert testimony considered that the land to be expropriated has a price of ₱267,786,000.00; lastly, the disinterested court-appointed expert estimates that the expropriated property has a value of ₱0.00. Consequently, there is a difference between the administrative appraisal and the higher estimation in the court of ₱243,685,260.00, and the fair price must be determined.

VI.- APPRAISAL AND EXPERT TESTIMONIES RENDERED: The administrative appraisal and the expert testimonies, in this case just one, are the maximum and minimum that the Judge has in order to set the expert's valuation; these studies are complemented with the evidentiary elements contributed by the parties, and therefore they will be analyzed: **a) Administrative appraisal:** It was issued in September 2006 and was from an inspection in the real property done on September 8, 2006, and for determination of the price, it begins by stating the reason for the appraisal; later, it establishes the location of the real property, its possession and area. Once these general elements have been established, it proceeds with the detailed description of the zone, its location, features of the Las

Baulas Marine National Park, its creation, purpose, situation and current use, location, access, population, tourist peak season, the population's activities, establishments, investment, tourist and urbanizing projects, basic and communal public services, commercial development, topography, communication ways and direct zone of influence of the Park. Later, the Administrative study describes the real property to be expropriated, its site, location, current state, delimitation, boundaries, topography, level with respect to the public way and to the maritime land zone, fronts, public services, natural resources, scenic beauty, tourist peak and registration situation. It determines the square meter of land at ₱27,000.00, considering the characteristics of the zone (Las Baulas Marine National Park and Tamarindo Wildlife Refuge, tourist development, public services, private services, access routes and proximity to population centers), inherent features of the real property (bordering on the Park, condition, fronts, topography, current and potential use, as well as access to services), comparative method and technical procedures for doing appraisals, investigation of values in the zone (supply, sales, opinions of experts and people who know the region and appraisal work done by the Taxation Bureau) the reason for the appraisal and the criterion of the Taxation expert. All together, the administrative appraisal determines compensation of ₱24,100,740.00, corresponding to 892.62 square meters. **b) Expert testimony of the engineer Elizondo Murillo:** Filed on August 1, 2008. The report begins by stating the task assigned and the work done, then briefly refers to the characteristics of the property appraised and of the sector where it is located, as well as the characteristics of the sector, as expressed in the appraisal that he analyzes, aspects with which he coincides. Later, he lists the factors that were considered in the administrative appraisal in order to set the price, and ends by stating that he departs from the administrative appraisal insofar as it does not reflect the market value of the zone and indicates that he consulted the Municipality of Santa Cruz and values of lands marketed by real property companies and independent agents, thereby determining that the lots at Playa Grande with the characteristics of the expropriated one are not marketed at values below ₱300,000.00 per square meter, and that the expropriated real property has a value of ₱267,786,000.00. It must be noted that the expert, Elizondo Murillo, does not provide data or tables resulting from the consultations carried out that allow him to get the unit value stated in his criterion, or in general, information that makes it possible to substantiate the comparability of the lands whose prices it might have compared with the one that is the object of his expert testimony.- **b) "Expert testimony of the engineer, Barrantes Vargas:** Filed December 10, 2009. In his report he sets out the general data of the land valued and gives an appraisal of ₱0.00. He states that the land is located in an inalienable area and that because it is an area in the process of greater plant coverage or ecological

regeneration, there is no place for human settlements or any other urban development and that generally speaking, the entire region has little potable water. The expert also makes some comments regarding the boundaries and says that the street surface is pavement and there is no electrical connection. He ends by saying that in his opinion, the prevailing category of the real property is as National Park and that for such reason, the value assigned is ₡0.00.

VI- SETTING OF THE EXPERT VALUATION: The expropriation may not create an undue benefit either for the expropriating State or for the party who is expropriated; there must be a balance between the two. Pursuant to article 45 of the Political Constitution and 30 of the Expropriations Law, apart from revising the administrative appraisal, these court proceedings serve to determine the actual price of the property that the State must reimburse to the expropriated party, and therefore the idea is to leave the parties in the same conditions they had before the event took place, such that with the price that is assigned to it, the dispossessed party can at least compensate what has been taken from him in this way avoiding unfair enrichment for any of the parties involved; this is why we proceed to determine that price. **a) Difference in expert testimonies:** Upon

comparing the administrative valuation and the expert testimony of Mr. Elizondo Murillo, it is ascertained that the expert gives a value 11.11 times higher than the one given by the Tax Administration of Puntarenas; this is a remarkable difference that the professional tries to justify in that the value he gave is the market one, taking into account consultations in the Municipality of Santa Cruz and of real property companies and independent brokers. Nevertheless, it has already been pointed out that the assertion lacks motivation, insofar as no data from the consultations are contributed that would back up the value assigned and undermine the price established in the administrative appraisal. In addition to this, ostensibly, the expert makes a valuation that, as the state's attorney agency argues, does not retroact to the time the administrative appraisal was issued, approximately two years before, as was its function in accordance with article 36 of the Expropriations Law. The reasons set forth prevent confirmation of the value contained in the expert Elizondo Murillo's criterion. As for the ₡0.00 value assigned by the expert Barrantes Vargas, because it is lower even than the one acknowledged by the administrative authority, neither can it be confirmed. **b)**

Review of the administrative appraisal: In the opinion of the undersigned, the expert Elizondo Murillo does not perform his function of reviewing the administrative appraisal in detail, nor does he justify appropriately – as already explained – the reason why he departs from the unit value established in the administrative appraisal; it has been a reiterated rule of court precedent that this review alluded to in article 36 of the Expropriations Law takes second place in terms of priority if the description of the real property to be expropriated, the

description of the zone and the methods used, are made and carried out appropriately and reasons are given that support the value determined. In these proceedings the expert confirms the references of the administrative appraisal to characteristics of the sector and real property expropriated, and only differs in the price appealing to the market criterion; however, he does not back up his appraisal or contextualize it at the time the administrative appraisal is issued, an indispensable factor if the idea is to justify a price 11.11 times higher than the one established in the study provided by the expropriating party. As for the analysis prepared by Mr. Barrantes Elizondo, besides the impossibility of ratifying it in economic terms, since as stated before it is even lower than the administrative appraisal, a situation that cannot occur in the judgment, his opinion is based on a legal treatise, something beyond his assignment, based on which the expropriated company claims a duly registered property right, what is stipulated in article 37 of the Organic Act of the Environment must be challenged, which article establishes that: *"When national parks, biological reserves or national refuges of state wildlife are involved, the lands will be acquired by purchase, expropriation or both procedures, prior compensation (...). The Executive Branch is authorized to carry out, through the Ministry of the Environment and Energy, the expropriations considered in this article, in pursuance of Expropriations Law Nº 7495, of May 3, 1995".*

c) Lands Valued: Additionally, it must be highlighted that all the lands found in the Las Baulas Marine Park zone cannot be valued, nor much less can they expect to be charged at these exorbitant prices as if they were lands suitable for building or developing tourist or real property projects with no restriction; it is very different to purchase real estate by negotiation with the owner who buys it to meet a public interest; in the negotiation between investors, for example, prices rise or fall depending on the zone, the view, the services, the short- or long-term development plans or the free will and desire of the parties, and above all, thinking of the economic gains to be obtained, both by the owner and by the investor; but in the case of an expropriation to satisfy a public interest, the same thing does not take place. The State does not seek to become enriched or to gain at the expense of the owner, and therefore speculative circumstances of the real property market in the zone cannot be considered in defining the fair price; those described, then, are two diametrically different situations. They are different because the owner of the lands located inside the National Park cannot pretend the same economic advantage or gain as that expected on a site outside its limits, because obviously, the attributes of the property rights, especially those of construction, are limited; it is a restriction that not all the real properties of the zone have, but rather only those located inside the limits of the Park and this influences the value. It cannot be forgotten that when they determine the expert valuation of land to be expropriated, expropriation proceedings endeavor to leave

the owner in conditions equal to those he had before the expropriation began, fair compensation is sought that allows the expropriated party to look for other land with equal conditions, in this way avoiding unjust enrichment for the parties; now, therefore, considering what was said before, we cannot know if the inquiries done by the expert Elizondo encompassed a very wide zone, therefore including properties that do not have the restrictions of the lands located inside the limits of the Park, a reason that is basic in not confirming his study, and considering that it does not undermine the administrative appraisal. Taking the foregoing into account, it would be unfair and would create unjust enrichment for the expropriated party to value the expropriated land, subject to the limitations and restrictions of the Park, by comparing it with coastal lands that are not subject to these conditions; as for the real property, it has to be valued in relation to its specific conditions and characteristics, which distinguish it from the rest of the lots in the zone. The expert Barrantes Vargas did not do a valuation of other properties, for which reason there are no comments regarding his report in relation to this aspect, although it has to be pointed out that his analysis highlights the restrictions on the use of the expropriated land, both in terms of building and in carrying out commercial activities.

d) Acquisition of the real property: The expropriated company acquired the property after the Las Baulas Marine Park had been created, and therefore, the restrictions on usage and enjoyment of the real property were known beforehand; it cannot be ignored that the owner of lands in these conditions is never going to be able to get the same advantage as land located outside the limits of the Park without any restriction, an aspect about which ignorance cannot be alleged, Nor can he expect that because of the expropriation he will be paid the price that land with the same space conditions but without restrictions would attain, inasmuch as what he acquired and has ownership of is land with major limitations on the attributes of the property rights.

e) Time Factor: Nor can the expert Elizondo Murillo's procedure be deemed justified in the time lapsed, which expert instead of reviewing the administrative appraisal in his study, does a new evaluation, two years after the administrative appraisal, exactly as maintained by the State's attorney agency in its argument seen on folios 58 and following. Firstly, because in compliance with his duty he should have considered the administrative ruling and if he found it to be out of date, have given an express explanation. Secondly, because upon analyzing the timeframe of the acts pertinent to these proceedings, it is observed that there are no unjustified delays assignable to the State that could give cause to consider the judicial appraisal out of date at the time these proceedings were established. On the one hand, the administrative ruling was issued on September 22, 2006, the value determined in it was deposited on December 15, 2006, and action was brought in the proceedings on April 18, 2007, that is, fewer than seven months

lapsed between issue of the appraisal, communication of it, and the start of the expropriation proceedings at court, including the deposit of the compensation.

f) Analysis of other proof filed and allowed as material to be examined as

additional evidence: f.1) Official communication of the Bureau of Taxation

referred to the administrative appraisal (folios 70 to 79). Official communication

ATP-06-AV-18-2008 develops the methodological aspects and the detail of the

calculations that uphold the administrative appraisal. As for the first, the basics of

the comparative method are stated, as are the data corresponding to the standard

lot determined in the concrete case. The comparison of the area for expropriation

is summarized on folio 73, with the standard lot, whose unit value per square meter

is ₡27,600.00. It is observed that the main devaluing aspect is that the property

does not have a panoramic view, as the view is partial. The land to be expropriated

is concordant in many aspects with the standard lot determined, mainly in one very

weighty aspect value-wise, which is the accessibility to electricity, potable water,

lighting and telephone services (which does not mean that they are functioning, nor

that they can reach a state of being so due to the restrictions on the real property).

By applying the inherent formulae and factors of the methodology, one obtains a

unit value per square meter for the area to be expropriated, of ₡27.000,00. It is

important to highlight that the document referred to has an exhibit that makes it

possible to determine that the value of the standard lot is determined based on

properties that are comparable to the expropriated property (see folio 78 of the

court file).- f2) Certifications of expert witness reports rendered in other

expropriation processors (folios 80 to 85 and 88 to 129). The content of the

documents whose certified copies are on record in the file, evidence that they

correspond to legal expert testimony issued in expropriation proceedings related to

properties whose characteristics are similar to those of the real property which is

the subject of this process, basically all the lands are located in the Santa Cruz

Canton and their mandatory acquisition occurs because they are located inside the

area that corresponds to the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park.

Below is a summarized table with the data on the professional issuing the opinion,

the corresponding file, date of issue, and property of real property subject to the

expropriation action, as well as the unit value assigned.

Report Data	Unit Value
Judicial expert Oscar Chang Estrada File 06-000151-0163-CA (c/NIGHTWISH COMPANY S.A.) November 21, 2006 Property of real property No. 5-137391-000	No value indicated
Judicial expert Roger Achio Fuentes File 06-001269-0163-CA (c/ ACEITUNO VISTA DEL MAR S.A.)	₡7,200.00

March 6, 2007 Property of real property No. 5-130538-000	
Judicial expert Aquiles Chaves Arroyo File 07-000440-0163-CA (c/ACHSE S.A.) October 8, 2007 Property of real property No. 5-42787-000	€26,062.50
Judicial expert Olman Aguilar Ureña File 07-000427-0163-CA (c/LLC BLUE POINT S.A.) Dated May 11, 2007 Property of real property No. 5-42779-000	€0.00
Judicial expert Victor Hugo Jimenez Fernandez 08-000140-0163-CA (c/ARENAS DE ORO JSL S.A.) Dated July 4, 2008 Property of real property No. 5-133295-000	€80,050.87

Generally, the rulings are close in time to the judicial testimonies. On the one hand, there is wide variability in the value assigned in each case, and consequently a definite tendency is lacking; on the other hand, neither it is considered valid to get an average and compare it with the results of the administrative appraisal or the judicial expert testimony with a view to confirming or rejecting the results recorded in them. Lastly, we can conclude that the values put on record differ hugely from the one recorded by the expert Elizondo Murillo; however, this is not by itself a circumstance that wrests authorization from this ruling, in that a difference, even when huge, could be upheld if sufficient cause were found, but as has been stressed in the preceding paragraphs, this does not happen with the mentioned study. Nor is it relevant that one of the rulings quoted coincides with the one issued by the expert Barrantes Vargas, which for the reasons set out previously, cannot be confirmed either as refers to the value adjudicated. f.3) Notarial certifications of documents issued by the National Groundwaters, Irrigation and Drainage Service (folios 177 to 196). The State representation files as evidence, official communications DIG-038-09 and ASUB-043-2009, referred to the situation of the water resource and its usage in the zone where the property under expropriation is located. According to the first document, since 2003 well drilling in the low zones of the Huacas Tamarindo and North Coastal aquifer systems has been restricted by institutional order, given the risk of over-usage and pollution of their waters due to saline intrusion (see folio 181). Note again that the land affected by the expropriation action was acquired in 2005, that is, after the well drilling restrictions in the zone where it is located. It is added in the same folio, that the well-drilling regulation involves a restriction on the development of new economic activities in the coastal zone of Santa Cruz, due to the lack of nearby sources that make it

possible to cover the demand for water, regardless of use. As for the maps contained in the second document cited, folios 192 to 195 of the court file, they evidence that the lands making up the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park belong to an aquifer mantle zone with a prevailing depth of fewer than five meters and extreme vulnerability. In the zones of extreme vulnerability, as recorded in the matrix seen on folios 190 to 191 of the court file, “urban development, “cattle-farming activity”, “agricultural activity” and “other activities (commerce, industry, deposits, etc.)”, must not be allowed. The situation evidenced with these documents, referred to the problem with the water resource in the Guanacaste zone where the real property under the expropriation action is located, is actually going to be a problem that downgrades the property analyzed which the expert Elizondo Murillo did not consider when giving his expert testimony. The expert Barrantes Vargas did refer to the scarce potable water in the area where the expropriated real property is located and considered it fragile from the biological viewpoint” (see folio 249 of the court file), criteria in consonance with the documents examined in this subparagraph. f.4) Study titled, “Economic considerations of the value of the expropriated lands in the Las Baulas Playa Grande, Guanacaste Marine National Park produced by Jose Pablo Rivera Ibarra and Tania Robles Cascante for The Leatherback Trust, dated March 2008 (folios 196 to 236). The state representative files notarial certification of the document containing the mentioned study, referred to economic considerations about the value of lands that can be expropriated in the Las Baulas Marine National Park at Playa Grande, Guanacaste; said study stresses that Playa Grande, the location zone of the real property that is affected and therefore the reason for these proceedings, does not have the same characteristics as other nearby beaches with enormous increased value such as Tamarindo or Flamingo; it is not the same thing to purchase land on these last two beaches where there are no additional restrictions or impositions on the attributes of the property rights, as to purchase on Playa Grande, where the buyer knows beforehand, the restrictions that his land will be subject to because it is in a National Park area. As the quoted report clearly states: *“Playa Grande, therefore, cannot be compared to said beaches, and consequently, considering reference prices extracted directly from these coastal zones leads one to err in evaluating the so-called fair price. (...) The truth is, that it is unrealistic to think that the monetary compensation the State grants for land on Playa Grande must be sufficient to buy land on Tamarindo or Flamingo”* (folio 209 of the court file). As for the contextualization of Playa Grande in the coastal area of Guanacaste, the quoted study says: *“Nevertheless, the lands evaluated at Playa Grande (...) have a series of very severe limitations that lands in the province with a high increased value do not possess. Essentially, this is because of their location inside the limits of a National Park, under the administrative guardianship of the*

*Ministry of the Environment, an entity that has to issue the respective permits for development and implementation of any new infrastructure, regardless of how small it may be” (folio 210 of the court file). For the reasons that have been set forth in this judgment and reaffirmed with the assertions of the study referred to, not all the lands of the zones alluded to cannot be considered “similar lands” since although they are located in the same bay and a very short distance apart, the legal system and the charges on the lands inside the Park cannot be assimilated with those of the properties located beyond said limits. There is an obvious obstacle to comparing the different properties. On the other hand, the report filed by the state representative adds that: “The real property development at Tamarindo is radically different from the one at Playa Grande. This leaps into view and is evidenced by the accelerated building of hotels, shopping centers and condominium towers...” (folio 208 of the court file). It adds that: “Flamingo, on the other hand, for some years has been developing a Marine project that makes it a unique site in terms of this type of attraction, aimed at a high purchasing power segment (mostly foreigners), something that influences its elevated land prices” (folio 209 of the same file). And lastly, the study states that: “.. in the case of both beaches (referring to Tamarindo and Flamingo), the fronting on the sea tends to guarantee two important evaluation aspects: access to the beach and the view. In the case of the lands considered at Playa Grande, the accesses to the beach are not direct and neither is the view a direct one of the sea, but rather of the medium-dimension vegetation, which the Park protects as a barrier to the luminosity that confuses and repels the baula turtle during its nesting process” (folio 209 of the court file; the added part between parenthesis is not from the original). To summarize, this document complements observations made in previous sections and makes it possible to underline the accuracy of the administrative appraisal, while the opinion it contains does take into account the existence of the Las Baulas Marine National Park as a factor in determining the price (see folio 45 of the administrative file). – **g) Votes of the Panel for Constitutional Matters:** As part of the statements contained in the writ filed by the state representative, folios 168 to 176, via writ filed on July 20, 2009, there is a section that refers to two votes by the Panel on Constitutional Matters. Vote 2008-8713 of nine o’clock and six minutes on May twenty-third two thousand and eight that annulled the Zoning Regulation of the Cabo Velas District, which had been ruled by the Municipality of Santa Cruz; that judgment had declaratory effects retroactive to the effective date of the Regulation that was annulled. Also, vote 2008-18529 of eight o’clock and fifty-eight minutes on December sixteenth, two thousand and eight, that among other provisions, cancelled all the environmental feasibilities granted on properties located inside the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park and ordered the Ministry of Environment and Energy to continue with the expropriation*

processes of such properties; it also ordered the Technical Environmental Secretary to not process new environmental feasibilities inside the Park, to subject the construction permits granted to properties located inside the buffer zone to the comprehensive study of the impact of the constructions and the tourist and urban development on the Park and suspend them until it is ready, and lastly, ordered the cancellation of all construction permits granted to properties located inside the buffer zone of the Park. What is decided in both, *joining all, due to the Constitutional Jurisdiction Law*, reaffirms the fact that the availability of the lands inside the limits of the Park – whether or not recorded in the Cabo Velas District – present limitations and restrictions, which have been established since the creation of the Marine Park, and as was pointed out before, lands affected by these stipulations cannot be compared with other surrounding zones experiencing a great commercial boom, where wide availability of land exists. Nor can we fail to consider that the real property which is the object of these proceedings was purchased after the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park was created, and that therefore, the limitations and restrictions on the land and the pronouncements of the Panel for Constitutional Matters that the state's attorney agency argues fully confirm, were known beforehand. **h) Conclusions:** The expropriation proceedings arise in order to satisfy a public aim, legally proven, sacrificing a private interest that gives way before the public interest. However, that sacrifice must be compensated fairly, as our Political Constitution states. The purpose of this is to leave the owner in the same conditions he had before the process began and the amount given must allow the owner to obtain real property with characteristics the same as or similar to those of which he was deprived. These proceedings must analyze the real property according to its specific characteristics and the restrictions imposed by being in a National Park zone, this last created much before the real property was purchased, and therefore the buyer knew beforehand, the limitations on the real property and that affected its value. For these reasons and as seen in lines above, affected land on Playa Grande cannot be appraised in the same way as land without restrictions on Flamingo or on Tamarindo, because its characteristics are diametrically different. In the opinion of the undersigned, no element contributed, including the two expert testimonies rendered, could undermine the terms of the administrative appraisal, and therefore, in conformity with articles 22, 30, 36 and 40 of the Expropriations Law and the evidentiary elements contributed and analyzed previously, the amount that the administrative appraisal supplied is confirmed, and **therefore TWENTY-FOUR MILLION ONE HUNDRED THOUSAND SEVEN HUNDRED AND FOUR COLONS EXACTLY (¢24,100.740.00)** is established as the total compensation that the State shall pay to Grande Beach Holdings Limitada for this expropriation.

VIII- LIENS: Via updated consultation of the webpage of the National Registry, the property is observed to have the following lien: "Reserves and Restrictions", under references 325-19628-01-0811-001. Then, in accordance with articles 12 and 34 of the Expropriations Law, the expropriated land will be acquired free of levies and liens. Also, exactly as established in article 49 of the Expropriations Law, the National Registry is required to cancel all the annotations, levies and liens on the expropriated property, based on the protocolization of the parts deed, without any other processing being needed.

IX- FINAL CONSIDERATIONS: Regarding procedural and personal costs, no special sentencing is made in terms of costs upon confirming the amount established in the administrative case; with regard to interest, as there is no difference between the amount of the administrative appraisal and the amount set in judgment, no acknowledgment of same is admissible.

NOW, THEREFORE,

The material filed by the State, is allowed as evidence for further examination, which documents are found on folios 70 to 85, 88 to 129, and 177 to 236; and that filed by the expropriated company is rejected as evidence for further examination, which documentation is found on folios 147 to 160. The amount provided in the administrative appraisal is confirmed, and therefore the amount of **TWENTY-FOUR MILLION ONE HUNDRED THOUSAND SEVEN HUNDRED FOURTY COLONS EXACTLY (¢24,100,740.00)** is set as the total compensation to be paid by **the State to Grande Beach Holdings Limitada**, Tax ID three – one hundred and two – three hundred and seventy-eight thousand nine hundred and seventy-five, for the expropriation of real property it owns located inside the Las Baulas de Guanacaste Marine National Park, which property is recorded in the National Registry, Real Folio System registration number **FORTY-TWO THOUSAND SEVEN HUNDRED AND EIGHTY-THREE – ZERO ZERO ZERO** of the Jurisdiction of Guanacaste, situated in District Four (Tempate), Cantón Three (Santa Cruz), Province of Guanacaste, it measures eight hundred and ninety-two meters square with sixty-two decimeters square, and according to the mentioned agency it is land for construction, and has the following boundaries: North: street with twenty-meter front; South: maritime land zone; East: Lot 39; and West: Lot As the administrative appraisal is confirmed, no acknowledgment of interest is admissible. The expropriated property is to be used for the public aims indicated and be the same recorded in the name of the State, free of liens, restrictions and annotations. When this judgment has become final, the State Notary is authorized to carry out the protocolization of the related parts. The National Registry shall cancel all the annotations, levies and liens on the

expropriated property, based on the protocolization of parts deed, with no other processing needed. **Notify the parties.**

José Roberto Brenes Chinchilla
JUDGE

FILE: 07-000438-0163-CA
Judgment N° 3357-2010

Exhibit C-16g**Spanish Original**

bbcbhchckdeie45

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: GRANDE BEACH HOLDINGS LTDA

Rotulado a: LIC. JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR, APODERADO.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las nueve horas del veinticuatro de Diciembre del 2010 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 07-000438-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22018707**Copias:** NO**Se hace saber:****RESOLUCIÓN****EXPEDIENTE 07-000438-0163-CA****DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN****PROMUEVE: EL ESTADO****CONTRA: GRANDE BEACH HOLDINGS LIMITADA****N° 3357-2010**

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA.
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.** Goicoechea, a las nueve horas del veinticuatro de diciembre del dos mil diez.

Diligencias de avalúo por expropiación establecidas por **el Estado**, representado por la Procuradora Adjunta Georgina Chaves Olarte, mayor, soltera, abogada, vecina de Moravia, cédula de identidad nueve - cero ochenta y cinco - quinientos ochenta y tres, contra **Grande Beach Holdings Limitada**, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos setenta y cinco, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, José Pablo Arce Piñar, mayor, soltero, estudiante, cédula uno-mil ciento sesenta y seis-novecientos cuarenta y dos, vecino de Curridabat.

RESULTANDO

1) El Estado estableció estas diligencias, el 18 de abril de 2007, para que en sentencia, la cual solicita confirme el monto indicado en el avalúo administrativo, se fije la indemnización que le corresponde a Grande Beach Holdings Limitada, por la expropiación de un inmueble de su propiedad, inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real Matrícula N°42783-000 del Partido de Guanacaste, situado en Playa Grande, Distrito 04 (Tempate), Cantón (03) Santa Cruz, Provincia de Guanacaste. De acuerdo al plano catastrado número G-402369-1980, el terreno a expropiar tiene una medida de 892 metros cuadrados con 62 decímetros cuadrados, y su adquisición es necesaria para ser destinado como parte del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

2) La parte expropiada no aceptó el monto establecido en el avalúo administrativo N°AA-119-2006 del 22 de setiembre del 2006.

3) En los procedimientos se han seguido las formalidades de ley, y no se notan errores u omisiones que obliguen a anular lo actuado.

CONSIDERANDO

I- PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Tanto la representación estatal, como la sociedad expropiada ofrecieron diversos elementos documentales como prueba para mejor resolver, los cuales se enlistan a continuación:

A) POR PARTE DEL ESTADO:

Documento(s)	Folio(s)
Oficio ATP-06-AV-18-2008 del 25 de setiembre de 2008 de la Administración Tributaria de Puntarenas. Cálculos y origen del valor unitario establecido en el avalúo administrativo número AA-119-2006.	70-79
Certificación notarial del informe rendido por el perito judicial Oscar Chang Estrada en proceso de expropiación 06-000151-0163-CA contra NIGHTWISH COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA, fechado 21 de noviembre de 2006, el cual ratificó el avalúo administrativo pero señala que el criterio no se ajusta a la Ley de Expropiaciones, pronunciamiento referido a un terreno parte de la finca N° 5-137391-000, ubicada en Playa Grande.	80-85
Certificación notarial del informe rendido por el perito judicial Róger Achío Fuentes en proceso de expropiación 06-001269-0163-CA del Estado contra ACEITUNO VISTA DEL MAR SOCIEDAD ANÓNIMA, fechado 6 de marzo de 2007 y que otorga un valor unitario por metro cuadrado \$7.200,00 en un terreno parte de la finca N° 5-130538-000, ubicada en Playa Grande.	88-95
Certificación notarial del informe rendido por el perito judicial Aquiles Chaves Arroyo en proceso de expropiación 07-000440-0163-CA del Estado contra ACHSE SOCIEDAD ANÓNIMA, fechado 8 de octubre de 2007 y que otorga un valor por metro cuadrado \$26.062,50 en un terreno parte de la finca N° 5-42787-000, ubicada en Salinas, Distrito Veintisiete de Abril, del Cantón de Santa Cruz, no obstante el profesional indica que el terreno se encuentra dentro del Parque Marino Las Baulas.	96-100

<p>Certificación notarial del informe rendido por el perito judicial Olman Aguilar Ureña en proceso de expropiación 07-000427-0163-CA del Estado contra LLC BLUE POINT SOCIEDAD ANÓNIMA, fechado 11 de mayo de 2007 y que otorga un valor unitario por metro cuadrado de ¢0,00 en un terreno parte de la finca N° 5-42779-000, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas, del Cantón de Santa Cruz.</p>	<p>101-113</p>
<p>Certificación notarial del informe rendido por el perito judicial Víctor Hugo Jiménez Fernández en proceso de expropiación 08-000140-0163-CA del Estado contra ARENAS DE ORO JSL SOCIEDAD ANÓNIMA, fechado 4 de julio de 2008 y que otorga un valor por metro cuadrado \$153.14 en un terreno parte de la finca N° 5-133295-000, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas, del Cantón de Santa Cruz, que al tipo de cambio utilizado en sus cálculos ¢522,73, corresponde a un valor unitario de ¢80.050,87.</p>	<p>114-129</p>
<p>Certificación notarial del oficio DIGH038-09, fechado el 13 de febrero de 2009, emitido por la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, documento correspondiente a un pronunciamiento sobre la parte baja de las cuencas costeras norte del Cantón de Santa Cruz, donde se albergan los sistemas acuíferos Costero Norte, Huacas-Tamarindo y Pinilla.</p>	<p>177-183</p>
<p>Certificación Notarial del oficio ASUB-043-2009, emitido por el Área de Aguas Subterráneas del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, documento referido a la realización del mapa de vulnerabilidad a la contaminación intrínseca del Acuífero Huacas Tamarindo.</p>	<p>184-195</p>
<p>Certificación Notarial del documento "Consideraciones económicas sobre el valor de los terrenos expropiados en el Parque Nacional Marino Las Baulas Playa Grande, Guanacaste", elaborado por José Pablo Rivera Ibarra y Tania Robles Cascante para The Leatherback</p>	<p>196-236</p>

Trust, fechado marzo de 2008.	
-------------------------------	--

B) POR PARTE DE LA SOCIEDAD EXPROPIADA:

Documento	Folio(s)
Copias sin certificar de un informe correspondiente al peritaje judicial presentado en el proceso 06-001371-0163-CA del Estado contra Nispero Mar Vista Estates H S.A.	147-160

Sobre todas las pruebas aportadas, es necesario indicar que el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones establece un sistema de abierto, no taxativo, con respecto de la prueba que eventualmente puedan aportar las partes; señala que "*...las partes podrán aportar al proceso otros elementos de prueba, como por ejemplo... g) Cualesquiera otros que permitan la valoración del inmueble*". En este caso, con la excepción que se indicará, las pruebas aportadas se admiten para su estudio. La Ley le otorga a las partes, amplias posibilidades para aportar prueba; generalmente el Estado aporta certificaciones del valor declarado en la Municipalidad, informes de expertos, sentencias que definen un determinado precio del terreno en zonas aledañas, entre otros; la parte expropiada por lo general aporta peritajes privados, estudios comparativos de precios, consultas a corredores de bienes raíces, recortes de periódicos con precios de propiedades aledañas, entre otros. Toda la prueba aportada, aunque no es vinculante para el Juez, si le da elementos para darse una idea para fijar finalmente el justiprecio; la prueba es rechazada únicamente cuando no cumpla un requisito legal, sea abiertamente innecesaria o no tenga relación con lo que se trata, pero en la mayoría de los casos, la prueba aportada, tanto por el Estado como por la parte expropiada, le sirve de referencia al Juez para definir el precio justo del inmueble a expropiar, en tanto, introducen aspectos técnicos importantes y elementos que confirman otros aspectos desarrollados por los avalúos y las mismas son importantes a la hora de la definición del justiprecio. Por lo tanto, se admite las pruebas arriba enlistadas, aportadas por el Estado. Sin embargo, se rechaza la documentación presentada por la sociedad expropiada, visible en folios 147 a 160,

por cuanto se trata de copias simples, no certificadas formalmente por un funcionario público habilitado al efecto, o por una persona dotada de fe pública. Debe observarse que si bien en la materia rige una apertura probatoria, deben observarse formalidades mínimas en la presentación de las pruebas, y tratándose, de un documento que se arguye forma parte de un expediente judicial, no existía dificultad para la parte en certificar las copias del documento respectivo. Nótese que corroborar si las copias efectivamente corresponden al asunto que se indica demandaría realizar un cotejo con el expediente, situación que traslada al Juzgador la carga de la prueba que recae sobre las partes, según preceptos jurídicos básicos del ordenamiento, cuya doctrina se recoge en el texto del artículo 317 del Código Procesal Civil. En conclusión, se admite como prueba para mejor resolver la que fue aportada por el Estado, documentos que constan en folios 70 a 85, 88 a 129, y 177 a 236; y se rechaza como prueba para mejor resolver la ofrecida por la sociedad expropiada, documentación que consta en folios 147 a 160.-

II- HECHOS PROBADOS: Para la correcta resolución de las presentes diligencias, se enlistan los siguientes de importancia: **1)** Que Grande Beach Holdings Limitada, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos setenta y cinco, es la propietaria del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real Matrícula N°42783-000 del Partido de Guanacaste, situado en el Distrito 04 (Tempate), Cantón (03) Santa Cruz, Provincia de Guanacaste, que mide en su totalidad 892 metros cuadrados con 62 decímetros cuadrados, el cual según la referida dependencia es terreno para construir, y los siguientes linderos: Norte: calle con un frente de veinte metros; Sur: zona marítimo terrestre; Este: Lote 39; y Oeste: Lote 41 (Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional).- **2)** Que la finca citada presenta las siguientes anotaciones: "Declaratoria de interés público (artículo 20 Ley 7495)", citas 567-42366-001, presentada el 28 de abril de 2006; y "Mandamiento de anotación de expropiación", citas 571-18817-001, presentada el 24 de abril de 2007; así como los siguientes gravámenes: "Reservas y restricciones" bajo las citas 325-19628-01-0811-001 (Consulta actualizada a la página electrónica

del Registro Nacional).- **3)** Que mediante el Decreto N° 32950-MINAE del 1° de febrero de 2006, publicado en La Gaceta N° 64 del 30 de marzo de 2006, y su fe de erratas, aparecida en La Gaceta N° 194 del 10 de octubre de 2006, se declaró de interés público la adquisición del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real Matrícula N°42783-000 del Partido de Guanacaste, propiedad de Grande Beach Holdings Limitada, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos setenta y cinco, inmueble ubicado en Playa Grande, plano N° G-402369-1980, en una área 892,62 metros cuadrados (Ver copia de las referidas publicaciones en folios 56 y 57 y certificación del plano catastrado en folio 1, todos del expediente administrativo).- **4)** Mediante Acuerdo del Poder Ejecutivo N° 004-2007-MINAE-SINAC, dictado a las 9:10 horas del 21 de febrero de 2007, publicado en La Gaceta N° 71 del 12 de abril de 2007, el Poder Ejecutivo decidió expropiar en su totalidad el inmueble en el Registro Nacional, Sistema Folio Real Matrícula N°42783-000 del Partido de Guanacaste, propiedad de Grande Beach Holdings Limitada, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos setenta y cinco, siendo su adquisición necesaria para ser destinado como parte del Parque Nacional Marino Las Baulas Guanacaste (Ver copia del acuerdo en folios 110 y 109 del expediente administrativo y copia de su publicación en folio 2 del expediente judicial).- **5)** Que mediante el Avalúo Administrativo N° AA-119-2006, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas, Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda en setiembre del 2006, el terreno objeto del acto expropiatorio fue valorado en la suma total de VEINTICUATRO MILLONES CIEN MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES EXACTOS (¢24,100.740,00) (Ver Avalúo Administrativo en folios 52 a 43 del expediente administrativo).- **6)** Que la parte expropiada no aceptó el monto establecido en el avalúo administrativo citado en el Hecho Probado anterior (Ver su disconformidad en folios 104 a 102 del expediente administrativo). **7)** Que el Ingeniero Civil Randall Elizondo Murillo, perito designado por este Juzgado, presentó su informe el 1° de agosto de 2008, documento en el cual le otorga a la finca objeto de expropiación un valor de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA

Y SEIS MIL COLONES EXACTOS (¢267,786.000,00) (Ver Informe pericial en folios 45 a 47 del expediente judicial).- **8)** Que el Ingeniero Gabriel Barrantes Vargas, perito tercero en discordia, presentó su informe el 10 de diciembre de 2009, quien concluye que la finca expropiada tiene un valor de CERO COLONES (¢0,00) (Ver Informe pericial en folios 248 a 255 del expediente judicial).- **9)** Que el 14 de marzo de 2008 se puso en posesión del inmueble expropiado al Estado, representado por el señor Rodney Piedra Chacón, cédula de identidad 2-464-338, administrador del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste (Ver acta de puesta en posesión en folio 35 del expediente judicial).- **10)** Que la finca objeto de expropiación fue adquirida por Grande Beach Holdings Limitada, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos setenta y cinco, mediante escritura pública otorgada el 17 de agosto de 2005, e inscrita a su nombre el 29 de setiembre de 2005 (Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional y documental en folios 97 a 89 del expediente administrativo).- **11)** El monto del avalúo administrativo fue depositado judicialmente el 15 de diciembre de 2006 en conjunto con el de otros inmuebles incluidos en el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste (Ver hecho sexto del escrito de interposición de las diligencias expropiatorias y copia de la boleta de depósito y certificación en folio 1 del expediente judicial).- **12)** Que los terrenos que ocupa el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste se encuentran en una zona de manto acuífero, con una profundidad prevaeciente menor a cinco metros y vulnerabilidad extrema para el recurso hídrico (Ver documental en folios 177 a 195 del expediente judicial).-

III- El artículo 45 de la Constitución Política dispone que "*La propiedad privada es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley*". De esta disposición, perteneciente a la normativa jurídica superior, puede llegarse a la conclusión de que, por regla general, la propiedad privada es inviolable, o sea, nadie puede ilegítimamente interferir en los atributos propios del derecho de propiedad, materializados en las facultades de posesión, transformación, enajenación y

cualquier otra forma de disposición de los bienes sobre los cuales recae el derecho. Ahora bien, dicha regla posee su excepción, y la misma norma transcrita señala que para privar a una persona de su propiedad debe existir un interés público legalmente comprobado y una previa indemnización conforme a la ley. Por lo tanto, de la disposición constitucional antes transcrita se puede llegar a las siguientes conclusiones en relación con la expropiación: **a) PRIVACIÓN DE LA PROPIEDAD:** Se da la privación o ablación de los atributos del derecho de propiedad, de ahí que la expropiación no sea considerada como una mera limitación, sino como una privación de estos, por ende genera una lesión indemnizable. Una expropiación se diferencia de la limitación del derecho de propiedad porque en esta última, el propietario reserva para sí la posibilidad de explotar normalmente el bien, excluida la parte o la función afectada por la limitación impuesta por el Estado. Si se privan los atributos del derecho de propiedad o si se cae fuera de los parámetros vistos en las simples limitaciones, si el bienestar social exige el sacrificio de uno o varios atributos, éstos deben ser indemnizados en virtud del principio de igualdad ante las cargas públicas.

b) POR PARTE DEL ESTADO: La expropiación tiene como base la existencia de un interés público declarado por las autoridades públicas (Decreto N° 32950-MINAE del 1° de febrero de 2006, publicado en La Gaceta N° 64 del 30 de marzo de 2006) que conlleva, en el caso del Estado, a que el Poder Ejecutivo disponga expropiar el bien (Acuerdo del Poder Ejecutivo N° 004-2007-MINAE-SINAC, dictado a las 9:10 horas del 21 de febrero de 2007, publicado en La Gaceta N° 71 del 12 de abril de 2007); por lo tanto, la expropiación es un acto unilateral de derecho público, tanto en su fase de formación como en su estructura, ya que la voluntad del expropiado no concurre a integrarlo. Tanto el artículo 1 como el artículo 5 (ambos de la Ley de Expropiaciones) señalan que la misma se da a través de un poder de imperio de la Administración Pública, sea el Poder Ejecutivo como el órgano superior del ente expropiador.

c) POR INTERÉS PÚBLICO: La tercera conclusión a que se llega con respecto del artículo 45 constitucional es la necesaria existencia de un "*interés público legalmente comprobado*". Esta disposición debe engarzarse con el artículo 50 constitucional, que le establece la obligación irrenunciable al Estado, por ende a la Administración

Pública como un todo, de procurar el mayor bienestar de todos los habitantes del país. El punto de partida de la expropiación es entonces la existencia de un interés público que demanda llevar a cabo acciones que, pese a su finalidad de interés público, afectan con especial intensidad los derechos de algunas personas, en el caso que se analiza esta disyuntiva surge de la necesidad de que el terreno expropiado forme parte del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. **d) PREVIA INDEMNIZACIÓN:** Debe procurarse un equilibrio entre el interés particular y el interés general; la duda está en si se traspasa la posesión del bien al Estado sólo si se ha pagado la totalidad de la indemnización o si basta que se haya cancelado la indemnización fijada inicialmente para ordenar la entrada en posesión, y se continua la discusión para que luego la sentencia fije el monto definitivo y total a cancelar y pueda traspasarse la propiedad en definitiva. Los Tribunales nacionales han optado por la segunda solución, a tenor del artículo 31 de la Ley de Expropiaciones, que señala en su párrafo final que se dará el desalojo del inmueble por parte del expropiado (en dos meses), siempre y cuando la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo. Dicho en otras palabras, el avalúo administrativo depositado constituye una "indemnización previa" provisional, que faculta a la Administración (previa resolución del órgano jurisdiccional) a entrar en posesión, pero no como propietario de la cosa expropiada. Sin embargo, la misma ley prevé que si el monto del avalúo administrativo es considerado prudencial y sumariamente por el Juez como muy bajo, puede no autorizar la entrada en posesión. Si la parte no está de acuerdo con el avalúo administrativo depositado, la labor del Juez estará encaminada a revisar dicho avalúo así como definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Una vez que se defina en sentencia esa diferencia (si la hay) y la misma es cancelada, se traslada la propiedad definitiva al Estado, para utilizarla en la satisfacción de ese interés público. **En conclusión, la expropiación se da cuando se priva a un particular de su derecho de propiedad, por un acto del Estado u otro ente público debidamente facultado, en razón de un interés público legalmente comprobado, y previa indemnización a la parte expropiada.**

IV- SOBRE EL PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS: El Parque Nacional Marino Las Baulas fue creado por Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991. El Decreto afirma la importancia de someter a Playa Grande, Playa Langosta y lugares aledaños a un régimen de protección especial en tanto estas playas, ubicadas dentro de los límites territoriales del Parque, están entre las tres áreas de importancia mundial donde anidan las tortugas baula. Luego del Decreto N° 20518 se dictó la Ley N° 7524 del 10 de julio de 1995 y publicada en La Gaceta N° 154 del 16 de agosto de 1995, denominada Creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, la cual entre otras cosas, modificó los límites establecidos originalmente en aquel. En la exposición de motivos de la Ley N° 7524 se señala claramente que la conservación y protección absolutas de la Tortuga Baula y su hábitat de anidación, constituyen el fin principal de la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Se indica que en nuestro país se encuentra una de las tres áreas de mundo donde anida y se reproduce la tortuga marina Baula (*Dermochelys coriacea*). Esta área reviste una enorme importancia si se considera que la "Lista Roja de Especies Amenazadas de la Unión Mundial para la Naturaleza" clasifica a la tortuga baula en la categoría de especies en peligro crítico. Asimismo, en el área anidan también otras especies de tortugas como la carpintera (*Lepidochelys olivacea*), la tortuga negra o toras (*Chelonia agassizi*) y la tortuga de carey (*Eratmochelus imbricata*). También se encuentran varias especies de flora y fauna en peligro de extinción (mangles, árboles de guayacán, caoba y pochote), animales (venados, congos, leones breñeros), aves (garzas blancas y rosadas, halcones y gavilanes), saurios (caimán y el cocodrilo americano), y boas, el reptil de mayor tamaño conocido. Según la Convención para el Comercio Internacional de especies amenazadas de flora y fauna -CITES- la tortuga Baula -la más grande del mundo-, se encuentra en peligro de extinción. Por otra parte, los manglares del parque se encuentran dentro de la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional -RAMSAR- son fundamentales como hábitats de aves acuáticas y áreas de reproducción de diferentes especies marinas y forestales. Es

claro entonces a partir de lo expuesto, que la existencia y protección de este parque es fundamental desde el punto de vista de conservación y protección al medio ambiente. En tal sentido el Considerando IV del Voto N° 2008-18529 de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho, dictado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.

V- ELEMENTOS PROBATORIOS. La labor del Juzgador además de verse materializada en la revisión del avalúo administrativo, tiene como función primordial definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Dado que la definición del precio justo corresponde a criterios técnicos y algunas veces muy especializados, ajenos a la ciencia del Derecho, el Juez debe buscar auxilio de expertos que le den luz en esos campos y con base en los dictámenes que los profesionales rindan y luego de un análisis integral, en conjunto de los mismos, poder definir el monto definitivo de la indemnización. De esta forma, se cuenta con un avalúo administrativo, dos peritajes judiciales, y una serie de pruebas aportadas por las partes que servirán de base para la definición del precio justo final a indemnizar. El avalúo administrativo estableció un monto a indemnizar por \$24,100.740,00, en tanto que el peritaje judicial consideró que el terreno a expropiar tiene un precio de \$267,786.000,00, finalmente el perito tercero en discordia estima que la finca expropiada tiene un valor de \$0,00. Consecuentemente, existe una diferencia entre el avalúo administrativo y el mayor criterio estimado en sede judicial de \$243,685.260,00, y debe procederse a la definición del precio justo.

VI- AVALÚO Y PERITAJES RENDIDOS: El avalúo administrativo y los peritajes judiciales, en este caso solo uno, constituyen los límite máximo y mínimo que el Juez posee para fijar el justiprecio; esos estudios se complementan con los elementos probatorios aportados por las partes, por lo que se procederá a su análisis: **a) Avalúo administrativo:** Fue emitido en setiembre de 2006 y corresponde a una inspección en el inmueble realizada el 8 de setiembre de 2006, y para la definición del precio empieza citando el motivo del avalúo; posteriormente, consigna la

No Posee Levantamiento

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Diciembre-2010 a las 16.07.50 horas

localización del inmueble, su posesión y superficie. Una vez establecidos esos

elementos generales, procede con la descripción detallada de la zona, su ubicación, características del Parque Nacional Marino Las Baulas, su creación, finalidad, situación y uso actual, localización, acceso, población, auge turístico, actividades de la población, establecimientos, inversión, proyectos turísticos y urbanísticos, servicios públicos básicos y comunales, desarrollo comercial, topografía, vías de comunicación y zona de influencia directa del Parque. Posteriormente el estudio administrativo describe el inmueble a expropiar, su localización, ubicación, estado actual, delimitación, linderos, topografía, nivel respecto a vía pública y a zona marítimo terrestre, frentes, servicios públicos, recursos naturales, belleza escénica, auge turístico y situación registral. Define en ¢27.000,00 el metro cuadrado de terreno, atendiendo las características de la zona (Parque Nacional Marino Las Baulas y Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico, servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a centros de población), características propias del inmueble (colindancia con el Parque, condición, frentes, topografía, uso actual y potencial así como acceso a servicios), método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos, investigación de valores en la zona (ofertas, ventas opiniones de peritos y personas conocedoras de la región y trabajos de valoración realizados por la Dirección General de Tributación), el motivo del avalúo y criterio del perito de Tributación. En total, el avalúo administrativo define una indemnización de ¢24,100.740,00, correspondiente a 892,62 metros cuadrados.- **b) Peritaje del Ingeniero Elizondo Murillo:** Fue aportado el 1º de agosto de 2008. El informe empieza por señalar la tarea encomendada y el trabajo realizado, seguidamente hace una breve referencia a las características de la propiedad valorada y del sector en que se ubica, así como a las características del sector, según lo expresado en el avalúo que analiza, aspectos con los cuales coincide. Posteriormente enumera los factores que se consideraron en el avalúo administrativo para fijar el precio, y finaliza señalando que se aparta del avalúo administrativo, por cuanto no refleja el valor de mercado de la zona e indica que realizó consultas en la Municipalidad de Santa Cruz y de los valores de comercialización de terrenos por

parte de empresas de bienes raíces y agentes independientes, con lo cual determinó que los lotes en Playa Grande con las características del expropiado no se comercializan en valores inferiores a los \$300.000,00 por metro cuadrado, y que el inmueble expropiado tiene un valor de \$267,786.000,00. Debe observarse que el perito Elizondo Murillo no aporta datos o cuadros producto de las consultas realizadas que le permiten la obtención del valor unitario expresado en su criterio, ni en general información que permita constatar la comparabilidad de los terrenos cuyos precios habría consultado con el que es objeto de su dictamen.- **b) Peritaje del Ingeniero Barrantes Vargas:** Se aporta el 10 de diciembre de 2009. En su informe expone los datos generales del terreno valorado y otorga un avalúo por la suma de \$0,00. Expone que el terreno se ubica en un área inalienable y que por tratarse de una superficie en vías de conformación de una mayor cobertura vegetal o regeneración ecológica, no existe lugar para los asentamientos humanos o cualquier otro desarrollo urbanístico y que en términos generales la región entera es escasa de agua potable. El perito realiza también algunas observaciones relativas a los linderos e indica que el acabado de la calle es pavimentado y no existe acometida eléctrica. Finaliza señalando que en su criterio prevalece la categoría del inmueble como Parque Nacional y que por tal motivo el valor asignado es \$0,00.

VI- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO: La expropiación no puede generar un beneficio indebido ni para el Estado que expropia ni para la parte que es expropiada; debe darse un equilibrio entre ambos. De conformidad con el artículo 45 de la Constitución Política y el 30 de la Ley de Expropiaciones, estas diligencias judiciales, aparte de revisar el avalúo administrativo, sirven para definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado, por lo que se busca dejar a las partes en igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, de modo tal, que el desposeído, con el precio que se le asigne, pueda al menos compensar lo que le ha sido quitado, evitando de ese modo, un enriquecimiento injusto para cualquiera de las partes involucradas, por ese motivo es que procedemos a definir ese precio. **a) Diferencia de peritajes:** Si se comparan la

valuación administrativa y el peritaje del Ing. Elizondo Murillo, se determina que el experto otorga un valor 11,11 veces mayor al otorgado por la Administración Tributaria de Puntarenas, se trata de una notable diferencia que el profesional pretende justificar en que el valor otorgado por él es el que se ajusta al mercado, tomando en cuenta consultas en la Municipalidad de Santa Cruz y a empresas de bienes raíces y corredores independientes. No obstante ya se señaló que lo aseverado carece de motivación, por cuanto no se aportan datos derivados de las consultas que apoyarían el valor asignado y desvirtuarían el precio consignado en el avalúo administrativo; además de lo anterior, es ostensible que el perito realiza una valoración que, como argumenta el órgano procurador, no se retrotrae al momento de emisión de avalúo administrativo, aproximadamente dos años antes, como era su función de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones. Las razones expuestas impiden la confirmación del valor contenido en el criterio del perito Elizondo Murillo. En cuanto al valor de \$0,00 asignado por el perito Barrantes Vargas, por ser inferior inclusive al reconocido en sede administrativa, tampoco puede ser objeto de confirmación. **b) Revisión del avalúo administrativo:** En criterio del suscrito, el perito Elizondo Murillo no cumple con su función de revisar pormenorizadamente el avalúo administrativo, ni tampoco justifica como corresponde -según ya se ha explicado- la razón de separarse del valor unitario que se consigna en el avalúo administrativo; ha sido criterio jurisprudencial reiterado que esa revisión a que hace alusión el artículo 36 de la Ley de Expropiaciones pasa a un segundo lugar de prioridad si la descripción del inmueble a expropiar, la descripción de la zona y los métodos utilizados, son realizados en forma adecuada y se dan razones que sustenten el valor determinado. En las presentes diligencias el perito confirma las referencias del avalúo administrativo a características del sector e inmueble expropiado, y sólo difiere en el precio apelando al criterio de mercado, sin embargo no respalda su apreciación ni la contextualiza en el momento de la emisión del avalúo administrativo, factor indispensable si se pretende justificar un precio 11,11 veces mayor al consignado en el estudio aportado por la parte expropiante. En cuanto al análisis elaborado por el Ing. Barrantes Elizondo, además de la

imposibilidad de ratificarlo en lo económico, por cuanto como antes se indicó es inferior inclusive al avalúo administrativo, situación que no puede darse en sentencia, su criterio se fundamenta en una tesis jurídica, aspecto ajeno a su cometido, y a la cual, en virtud de que la sociedad expropiada ostenta un derecho de propiedad debidamente inscrito, debe oponerse lo estipulado en el artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente, norma que establece que: "*Cuando se trate de parques nacionales, reservas biológicas o refugios nacionales de vida silvestre estatales, los terrenos serán adquiridos por compra, expropiación o ambos procedimientos, previa indemnización (...) Se faculta al Poder Ejecutivo para que, por medio del Ministerio del Ambiente y Energía, realice las expropiaciones contempladas en este artículo, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiaciones N° 7495, del 3 de mayo de 1995*". **c) Terrenos valorados:** Adicionalmente, es necesario resaltar que todos los terrenos que se encuentran en la zona del Parque Marino Las Baulas no pueden valorarse ni mucho menos puede pretenderse cobrarse por estos sumas exorbitantes como si se tratara de terrenos aptos para construir o desarrollar proyectos turísticos o inmobiliarios sin ninguna restricción; es muy diferente adquirir un inmueble mediante la negociación con el propietario que adquirirla para satisfacer un interés público; en la negociación entre inversionistas por ejemplo, se suben o bajan los precios dependiendo la zona, la vista, los servicios, los planes de desarrollo a corto o largo plazo o la libre voluntad y deseo de las partes, y sobre todo, pensando en las ganancias económicas a obtener, tanto por el propietario como por el inversionista; pero en el caso de una expropiación para satisfacer un interés público, no sucede lo mismo; el Estado no busca lucrar ni obtener ganancias a costa del propietario, por lo que no se pueden considerar circunstancias especulativas del mercado inmobiliario de la zona para definir el precio justo, las descritas son, entonces, dos situaciones diametralmente diferentes. Son diferentes porque el propietario de los terrenos ubicados dentro del Parque Nacional no puede pretender el mismo provecho económico o ganancia que el esperado en un sitio fuera de sus límites, porque obviamente los atributos del derecho de propiedad, especialmente el de construcción, están limitados; se trata de una restricción que no lo tienen todos los

inmuebles de la zona, sino solamente aquellos ubicados dentro de los límites del Parque y eso incide en el valor. No se puede olvidar que las diligencias expropiatorias procuran que con la determinación del justoprecio de un terreno objeto de expropiación el propietario quede en condiciones iguales a las que tenía antes de iniciarse la expropiación, se busca una indemnización justa que le permita al expropiado buscar otro terreno con iguales condiciones, evitando de ese modo un enriquecimiento sin causa para las partes; ahora bien, atendiendo a lo dicho anteriormente no se puede saber si las indagaciones realizadas por el perito Elizondo abarcaron una zona muy amplia, incluyéndose por tanto propiedades que no poseen las restricciones de los terrenos ubicados dentro de los límites del Parque, razón que es fundamental para no confirmar su estudio, y estimar que no desvirtúa el avalúo administrativo. Considerado lo anterior, sería injusto y crearía un enriquecimiento sin causa para la parte expropiada valorar el terreno expropiado, sujeto a las limitaciones y restricciones del Parque, comparándolo con terrenos costeros que no están sujetos a dichas afectaciones; por cuanto el inmueble debe valorarse en función de sus afectaciones y características particulares, que lo distinguen del resto de lotes en la zona. El perito Barrantes Vargas no realizó una valoración de otras propiedades, razón por la cual no existen comentarios sobre su informe en lo relativo a este aspecto, aunque sí debe señalarse que su análisis destaca las restricciones para el aprovechamiento del terreno expropiado, tanto para construir como para llevar a cabo actividades comerciales.- **d) Adquisición del inmueble:** La adquisición de la propiedad por parte de la sociedad expropiada se dio con posterioridad a la creación del Parque Marino Las Baulas, por lo que de antemano se conocían las limitaciones de uso y disfrute que soportaba el inmueble; no puede dejarse de lado que el propietario de terrenos en esas condiciones nunca va a poder sacarle el mismo provecho que a un terreno ubicado fuera de los límites del Parque sin restricción alguna, aspecto sobre el cual no puede alegarse ignorancia, ni puede pretender que con motivo de la expropiación se le abone el precio que alcanzaría un terreno de iguales condiciones espaciales, pero carente de limitaciones, toda vez que lo que adquirió y se encuentra bajo su dominio es un terreno con limitaciones importantes a

los atributos del derecho de propiedad.- **e) Factor temporal:** Tampoco puede considerarse justificado en el tiempo transcurrido el procedimiento del perito Elizondo Murillo, quien en lugar de contemplar en su estudio la revisión del avalúo administrativo realiza una valoración nueva, posterior en dos años al avalúo administrativo, tal y como sostiene el órgano procurador en su alegato visible en folios 58 y siguientes. En primer lugar, porque en cumplimiento de su deber debió considerar el criterio administrativo y si lo encontraba desactualizado llevar a cabo una justificación expresa. En segundo lugar, porque analizada la cronología de los actos atinentes a estas diligencias, se observa que no existen dilaciones injustificadas imputables al Estado que pudiesen motivar que se considere desactualizado el avalúo judicial al momento del establecimiento de estas diligencias. Por una parte, el criterio administrativo fue emitido el 22 de setiembre de 2006, el depósito del valor determinado en este se llevó a cabo el 15 de diciembre de 2006, y las diligencias fueron promovidas el 18 de abril de 2007, es decir, transcurren menos de siete meses entre la emisión del avalúo, su comunicación, y el inicio de las diligencias expropiatorias en sede judicial, incluido el depósito de la indemnización.-

f) Análisis de otros medios probatorios aportados y admitidos como prueba para mejor resolver: f.1) Oficio de la Dirección General de Tributación referido al avalúo administrativo (folios 70 a 79). En el oficio ATP-06-AV-18-2008 se desarrollan los aspectos metodológicos y el detalle de los cálculos que sustentan el avalúo administrativo. En cuanto a lo primero, se expresan los fundamentos del método comparativo y los datos correspondientes al lote tipo determinado en el caso concreto. En el folio 73 se resume la comparación del área objeto de expropiación con el lote tipo, cuyo valor unitario por metro cuadrado es de \$27.600,00. Se observa que el principal aspecto desvalorizante es que la propiedad no cuenta con vista panorámica, pues la misma es parcial. El terreno a expropiar es concordante en muchos aspectos con el lote tipo determinado, principalmente en un aspecto valorizantes de amplio peso como es la accesibilidad a servicios de electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía (lo cual no indica que se encuentren en funcionamiento, ni tampoco que puedan llegar a estarlo en virtud de las restricciones

que pesan sobre el inmueble). Aplicando las fórmulas y factores propios de la metodología, se obtiene un valor unitario por metro cuadrado del área a expropiar de ¢27.000,00. Es importante destacar que el documento al cual se hace referencia cuenta con un anexo que permite determinar que el valor del lote tipo se determina con base en propiedades que son comparables con la expropiada (ver folio 78 del expediente judicial).- f.2) Certificaciones de informes periciales rendidos en otros procesos expropiatorios (folios 80 a 85 y 88 a 129). El contenido de los documentos cuyas copias certificadas constan en el expediente, evidencia que corresponden a peritajes judiciales emitidos en diligencias expropiatorias relativas a propiedades cuyas características son similares a las del inmueble objeto de este proceso, básicamente todos los terrenos se ubican en el Cantón de Santa Cruz y su adquisición forzosa tiene lugar porque se ubican dentro del área correspondiente al Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. A continuación se presenta un cuadro resumen que contiene los datos relativos al profesional que emite el criterio, expediente al cual corresponde, fecha de emisión y finca objeto del acto expropiatorio, así como el valor unitario asignado.

Datos del Informe	Valor Unitario
Perito judicial Oscar Chang Estrada Exp. 06-000151-0163-CA (c/ NIGHTWISH COMPANY S.A.) 21 de noviembre de 2006 Finca N° 5-137391-000	No indica valor
Perito judicial Róger Achío Fuentes Exp. 06-001269-0163-CA (c/ ACEITUNO VISTA DEL MAR S.A.) 6 de marzo de 2007 Finca N° 5-130538-000	¢7.200,00
Perito judicial Aquiles Chaves Arroyo Exp. 07-000440-0163-CA (c/ ACHSE S.A.) 8 de octubre de 2007 Finca N° 5-42787-000	¢26.062,50
Perito judicial Olman Aguilar Ureña Exp. 07-000427-0163-CA (c/ LLC BLUE POINT S.A.) Fechado 11 de mayo de 2007 Finca N° 5-42779-000	¢0,00
Perito judicial Víctor Hugo Jiménez Fernández 08-000140-0163-CA (c/ ARENAS DE ORO JSL S.A.) Fechado 4 de julio de 2008 Finca N° 5-133295-000	¢80.050,87

En general, los criterios son cercanos en el tiempo al avalúo administrativo y a los peritajes judiciales. Por un parte, existe una gran variabilidad en el valor asignado en cada caso, por tanto se carece de una tendencia definida, por otra parte, tampoco se considera válido obtener un promedio y compararlo con los resultados del avalúo administrativo o el peritaje judicial con miras a confirmar o rechazar los resultados en ellos consignados. Finalmente, se puede concluir que los valores consignados difieren grandemente del consignado por el perito Elizondo Murillo, no obstante, esta no es una circunstancia que por sí misma desautorice ese criterio, por cuanto una diferencia, aunque sea de gran magnitud, sería sustentable si se encontrara suficientemente motivada, pero, como se ha enfatizado en los apartados precedentes, eso no sucede con el referido estudio. Tampoco es relevante que uno de los criterios citados sea coincidente con el emitido por el perito Barrantes Vargas, el cual por las razones antes expuestas, tampoco puede ser confirmado en lo referente al valor adjudicado.- f.3) Certificaciones notariales de documentos emitidos por el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (folios 177 a 196). La representación del Estado aporta como pruebas los oficios DIG-038-09 y ASUB-043-2009, referentes a la situación del recurso hídrico y su explotación en la zona donde se ubica la propiedad objeto del acto expropiatorio. De conformidad con el primer documento, desde el año 2003 la perforación de pozos en las zonas bajas de los sistemas acuíferos de Huacas Tamarindo y Costeros Norte, se encuentra restringida por disposición institucional, dado el riesgo de sobreexplotación y contaminación de sus aguas por intrusión salina (ver folio 181). Nótese de nuevo que el terreno afectado por el acto expropiatorio fue adquirido en el año 2005, es decir, con posterioridad a las restricciones en materia de perforación de pozos en la zona donde se ubica. En el mismo folio se agrega que la regulación en la perforación de pozos implica una limitante para el desarrollo de nuevas actividades económicas en la zona costera de Santa Cruz, debido a la falta de fuentes cercanas que permitan cubrir la demanda de agua, cualquiera que sea su uso. Por su parte, los mapas contenidos en el segundo documento citado, folios 192 a 195 del expediente judicial,

evidencian que los terrenos que conforman el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste corresponden a una zona de manto acuifero, con una profundidad prevaeciente menor a cinco metros y vulnerabilidad extrema. En las zonas de vulnerabilidad extrema, según consta en la matriz visible en folios 190 a 191 del expediente judicial, no se debe permitir "desarrollo urbanístico", "actividad ganadera", "actividad agrícola" y "otras actividades (comercio, industria, depósitos, etc.)". La situación evidenciada con estos documentos, referida al problema con el recurso hídrico en la zona de Guanacaste donde se ubica el inmueble objeto del acto expropiatorio, efectivamente va a constituir un problema de demérito de la propiedad analizada que no fue tomado en consideración por el perito Elizondo Murillo a la hora de realizar su pericia. El perito Barrantes Vargas sí hizo referencia a la escasez del agua potable en el área donde se ubica el inmueble expropiado y la consideró "frágil desde el punto de vista biológico" (ver folio 249 del expediente judicial), criterios que son concordantes con los elementos documentos examinados en este subapartado.

f.4) Estudio titulado "Consideraciones económicas sobre el valor de los terrenos expropiados en el Parque Nacional Marino Las Baulas Playa Grande, Guanacaste", elaborado por José Pablo Rivera Ibarra y Tania Robles Cascante para The Leatherback Trust, fechado marzo de 2008. (folios 196 a 236). La representación estatal aporta certificación notarial del documento que contiene el citado estudio, y referido a consideraciones económicas sobre el valor de los terrenos expropiables en el Parque Nacional Marino Las Baulas en Playa Grande de Guanacaste; en dicho estudio se puntualiza que Playa Grande, zona en la cual se ubica el inmueble cuya afectación motiva las presentes diligencias, no posee las mismas características de otras playas cercanas de enorme plusvalía como Tamarindo o Flamingo; no es lo mismo comprar un terreno en esas dos últimas playas, donde no existen restricciones adicionales ni afectaciones a los atributos del derecho de propiedad, que comprar en Playa Grande, donde desde antemano el comprador conoce las restricciones a que estará sometido su terreno por estar en una zona de Parque Nacional. Como bien lo indica el informe citado: *"Playa Grande por tanto, no puede equipararse a dichas playas, por lo que considerar precios de referencia*

directamente extraídos de estas zonas costeras, induce a un error en la valoración del denominado justo precio. (...) Lo cierto, es que no es real pensar que la compensación monetaria otorgada por el Estado por un terreno en Playa Grande debe ser suficiente para comprar un terreno en Tamarindo o Flamingo" (folio 209 del expediente judicial). En cuanto a la contextualización de Playa Grande en el área costera guanacasteca el estudio citado indica: "No obstante, los terrenos que se evalúan en Playa Grande (...) poseen una serie de limitaciones muy severas, mismas que no poseen los terrenos de alta plusvalía en la provincia. Esto se debe esencialmente a su ubicación dentro de los límites de un Parque Nacional, bajo la tutela administrativa del Ministerio del Ambiente, ente que debe otorgar los permisos respectivos para el desarrollo e implementación de cualquier nueva infraestructura, por más pequeña que esta sea" (folio 210 del expediente judicial). Por las razones que se han expuesto en esta sentencia y se reafirman con las consideraciones del estudio al cual se hace referencia, los terrenos de todas las zonas aludidas no pueden considerarse "terrenos similares", ya que aunque se ubiquen en la misma bahía y a muy poca distancia, el régimen legal y las afectaciones de los terrenos dentro del Parque, no son asimilables a las propiedades que se ubican fuera de dichos límites. Existe un obstáculo obvio para la comparabilidad entre unas y otras propiedades. Por otra parte, agrega el informe aportado por la representación estatal que: "El desarrollo inmobiliario en Tamarindo es radicalmente opuesto al de Playa Grande. Esto salta a la vista y se evidencia con la acelerada construcción de hoteles, centros comerciales y torres de condominios..." (folio 208 del expediente judicial). Agrega que: "Flamingo por su parte, desarrolla desde hace algunos años un proyecto de Marina que lo convierte en un sitio único en cuanto a este tipo de atracciones destinadas a un segmento de alto poder adquisitivo (mayormente extranjeros) lo que incide en los elevados precios de sus terrenos" (folio 209 del mismo expediente). Y finalmente el estudio señala que: "...en el caso de ambas playas (refiriéndose a Tamarindo y Flamingo), el frente al mar tiende a garantizar dos aspectos importantes de valoración: el acceso a la playa y la vista. En el caso de los terrenos considerados en Playa Grande, los accesos a la playa no son directos y la

vista además no es directa al mar, sino más bien a la vegetación de dimensiones medias, misma que el Parque protege como barrera a la luminosidad que confunde y repele a la tortuga baula durante su desove" (folio 209 del expediente judicial, lo agregado entre paréntesis no es del original). En síntesis, este documento complementa observaciones realizadas en apartados previos y permite destacar el acierto del avalúo administrativo, en tanto el criterio que contiene si toma en cuenta, como factores en la determinación del precio la existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas (ver folio 45 del expediente administrativo).- **g) Votos de la Sala Constitucional:** Como parte de las manifestaciones contenidas en el escrito presentado por la representación estatal, folios 168 a 176, mediante el escrito presentado el 20 de julio de 2009, existe un apartado referido a dos votos de la Sala Constitucional. El 2008-8713 de las nueve horas y seis minutos del veintitrés de mayo del dos mil ocho, que anuló el Reglamento de Zonificación del Distrito Cabo Velas, el cual había sido dictado por la Municipalidad de Santa Cruz; tal sentencia tuvo efectos declarativos y retroactivos a la fecha de vigencia del Reglamento anulado. Asimismo, el voto 2008-18529 de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho, que entre otras disposiciones, anuló todas las viabilidades ambientales otorgadas en las propiedades ubicadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste y ordenó al Ministerio de Ambiente y Energía continuar con los procesos de expropiación de tales propiedades; asimismo, ordenó a la Secretaría Técnica Ambiental no tramitar nuevas viabilidades ambientales dentro del Parque, ordenó suspender y supeditar los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento hasta tanto no esté listo el estudio integral sobre el impacto de las construcciones y el desarrollo turístico y urbanístico en el Parque y finalmente, ordenó anular todos los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento del Parque. Lo resuelto en ambas pronunciamientos, vinculante *erga omnes* en virtud de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, reafirma el hecho de que la disponibilidad de los terrenos dentro de los límites del Parque -se encuentren inscritos o no en el Distrito Cabo Velas-

presentan limitaciones y restricciones, las cuales están establecidas desde la creación del Parque Marino, y como fue señalado antes, no pueden compararse terrenos afectos a estas disposiciones con otros de zonas aledañas de gran auge comercial, en las cuales exista amplia disponibilidad de la tierra. Tampoco puede dejarse de considerar que el inmueble objeto de estas diligencias fue adquirido en fecha posterior a la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, por lo que se conocían de antemano las limitaciones y restricciones que soportaba el terreno y que los pronunciamientos de la Sala Constitucional, que el órgano procurador argumenta, reafirman plenamente. **h) Conclusiones:** Las diligencias de expropiación surgen para satisfacer un fin público legalmente comprobado, sacrificando un interés privado que cede ante el interés público; sin embargo, ese sacrificio debe indemnizarse de una manera justa, como lo indica nuestra Constitución Política; con lo cual se busca dejar al propietario en las mismas condiciones que tenía antes de iniciarse el proceso y el monto dado, debe permitirle al propietario conseguir un inmueble de iguales o parecidas características al que le fue privado. En las presentes diligencias se debe analizar en inmueble según sus características particulares y según las restricciones impuestas por encontrarse en una zona de Parque Nacional; este último creado mucho antes de que se adquiriera el inmueble, por lo que el comprador de antemano sabía las limitaciones que poseía el inmueble e incidían en su valor; por esas razones y según se vio líneas arriba, no se puede valorar de igual forma un terreno afectado en Playa Grande que un terreno sin restricciones en Flamingo o en Tamarindo, porque sus características son diametralmente diferentes. Ningún elemento aportado, incluidos los dos peritajes judiciales rendidos, pudo desvirtuar en criterio del suscrito los términos del avalúo administrativo, por tanto, de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones y los elementos probatorios aportados y analizados anteriormente, se confirma el monto que deparó el avalúo administrativo, por lo que se establece en **VEINTICUATRO MILLONES CIEN MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES EXACTOS (¢24,100.740,00)** la indemnización total que

deberá pagar el Estado a Grande Beach Holdings Limitada por la presente expropiación.-

VIII- SOBRE LOS GRAVAMENES: Por medio de una consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional, se observa que la propiedad posee el siguiente gravamen: "Reservas y restricciones" bajo las citas 325-19628-01-0811-001 Entonces, de conformidad con lo establecido por los artículos 12 y 34 de la Ley de Expropiaciones, el terreno expropiado se adquirirá libre de exacciones y gravámenes. Asimismo, tal y como lo señala el artículo 49 de la Ley de Expropiaciones, el Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite.

IX- CONSIDERACIONES FINALES: Respecto a las costas procesales y personales, al confirmarse el monto establecido en vía administrativa, se resuelve sin especial condenatoria en costas; respecto a los intereses, al no existir diferencia entre el monto del avalúo administrativo y lo establecido en sentencia, no procede el reconocimiento de los mismos.

POR TANTO

Se admite como prueba para mejor resolver la que fue aportada por el Estado, documentos que constan en folios 70 a 85, 88 a 129, y 177 a 236; y se rechaza como prueba para mejor resolver la ofrecida por la sociedad expropiada, documentación que consta en folios 147 a 160. Se confirma el monto que deparó el avalúo administrativo por lo que se fija en **VEINTICUATRO MILLONES CIEN MIL SETECIENTOS CUARENTA COLONES EXACTOS (¢24,100.740,00)** la indemnización total que debe pagar el **Estado a Grande Beach Holdings Limitada**, cédula jurídica tres - ciento dos - trescientos setenta y ocho mil novecientos setenta y

cinco, por la expropiación de un inmueble de su propiedad ubicado dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real matrícula número **CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES-CERO CERO CERO** del Partido de Guanacaste, situado en el Distrito Cuatro (Tempate), Cantón Tres (Santa Cruz), Provincia de Guanacaste, mide ochocientos noventa y dos metros cuadrados con sesenta y dos decímetros cuadrados, y según la referida dependencia es terreno para construir y tiene los siguientes linderos: Norte: calle con un frente de veinte metros; Sur: zona marítimo terrestre; Este: Lote 39; y Oeste: Lote 41. Se resuelven estas diligencias sin especial condenatoria en costas. Al confirmarse el avalúo administrativo no procede el reconocimiento de intereses. Destínese lo expropiado al fin público indicado e inscribáse a nombre del Estado libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones. Una vez que la presente sentencia adquiera firmeza, se autoriza a la Notaria del Estado, con el fin de que se realice la **protocolización** de piezas correspondiente. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite. **Notifíquese.**

José Roberto Brenes Chinchilla

JUEZ

EXPEDIENTE: 07-000438-0163-CA
Sentencia N° 3357-2010