

FACIO
ABOGADOS

English Translation
followed by original

SPECIAL EXPROPRIATION PROCEEDING
DOCKET: 07-000438-0163-CA
ADMINISTRATIVE
AND CIVIL TAX COURT
SECOND CIRCUIT
PLAINTIFF: THE STATE
RESPONDENT: GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA.
CARLOS R. RIVERA R.

Honourable Tribunal,

The undersigned, **JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR**, previously described in the case record, acting as the **GENERAL REPRESENTATIVE** of GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA, hereby personally appears before this court to air the following grievances in relation to the appeal filed by my client in response to Judgement No. 3357-2010, which was handed down at 9:00 pm on the Twenty-fourth of December of 2010, by the Administrative and Civil Tax Court, Second Circuit of San José.

My client feels that the judgement appealed herein did not take into account the necessary, essential information to determine the appraisal for the land subject to expropriation. As shall be set out in this statement of arguments, we feel that the value granted in the judgement by the lower-court judge does not abide by the basic elements of valuation, by not making my client's equity whole.

Conclusive Introduction

To make it easier for this court, and by way of introduction, I shall list out the aspects to be mentioned in this statement of facts and law.

- 1) REGARDING THE ADMINISTRATIVE APPRAISAL
 - a) Valuing the zone's goods and services

FACIO
ABOGADOS

- b) There is a series of inconsistencies and/or mistakes in the administrative appraisal prepared by the expert engineer, Arturo Morales Meza.
 - c) An attempt was made to resolve said inconsistencies in administrative appraisals done later on by Arturo Morales Meza; nonetheless, they did not encompass all the references to be valued at the time of using the comparative method.
 - d) At no point is the good's "replacement value" defined.
 - e) With the amount established, my client's assets would not be made whole, that is, a clear loss would be caused to my client.
- 2) REGARDING THE APPRAISAL BY THE DISSENTING THIRD EXPERT
- a) It grants an expropriation amount equal to zero colones, which was already rejected by the Constitutional Court.
 - b) It doesn't define the good's "replacement value".
 - c) With the amount established, my client's assets would not be made whole, that is, a clear loss would be caused to my client.
- 3) REGARDING THE JUDGEMENT
- a) Incorrect establishment of the appraisal value in the judgement.
 - b) The land did not have construction restrictions before the expropriation proceeding began.
 - c) As will be mentioned below, one cannot consider the land to be part of any protected area or national park, until the time when payment has been given for the expropriation. Moreover, it shall be shown that the owners shall enjoy full use of their powers as owners as long as they have not been duly expropriated.
 - d) The court thinks that there is a lack of water in the region, when in fact the opposite has been demonstrated.
 - e) Temporary stoppages of construction imposed by the Constitutional Court do not affect the asset's value.
 - f) The judgement is based on facts after the start of the expropriation proceedings in order to devalue the asset.

FACIO
ABOGADOS

- g) Establishment of appraisal value is in violation of national laws to justify a negligible value for the land.

1. REGARDING THE ADMINISTRATIVE APPRAISAL

1.A. CORRECT OBJECTIVE VALUATION OF THE REGION'S GOODS AND SERVICES

It is important to point out that the administrative appraisal (see Appendix 1) makes a well-defined objective reference to the goods and services in the region. On this point, it is important since in that appraisal it mentions the supply of establishments of goods and services that are provided in the area, which occur in large part due to the location's scenic beauty. Said appraisal mentions several lodging businesses (cabins, private homes, hotels), along with residences and tourism projects that give the region major value-added, expressly citing the Playa Grande Estates project, in which my client's property is located. (see Appendix 2).

Furthermore, it expressly states that the communities of Cabo Velas and Tamarindo have a series of public services, such as potable water, residential electricity services and lighting, and available telephone services, the EBAIS health centre, both Catholic and Protestant churches, sports plaza, community hall, Civil Guard office, paid public transport, among other services.

1.B. THE ADMINISTRATIVE APPRAISAL PREPARED BY THE EXPERT ENGINEER, ARTURO MORALES MEZA CONTAINS A SERIES OF INCONSISTENCIES THAT CAUSED THE LOWER COURT TO ERR

Please note that in Administrative Appraisal AA-119-2006, which appraises the company's land, specifically in point 3 in the chapter titled "JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ASSIGNED TO THE LAND", the expert refers to using the comparative method and technical procedures to perform the appraisal that are set out in 1) the Administrative Appraisal Manual prepared by the Appraisal Sector, November 1996; and 2) the Factors for Modifying Base Values in the Zone for Lands, prepared by the Appraisal Sector, 1997.

FACIO
ABOGADOS

Regarding the Appraisal Procedure Manual, prepared by the Appraisal Sector of the Oversight Office, with the collaboration of Mr. José A. Salas González, Head of the Appraisal Department in the Regional Tax Administration of San José, 1996, to which the expert refers, said document states that:

"COMPARATIVE OR MARKET METHOD

This is one of the most common methods for valuation; it is also known as the Comparable Sales Method. It is based on the concept of an "exchange value"; it works really well in areas where properties are commonly traded and it is based on obtaining the market value or sales price of the property by using information about the sale of comparable or similar properties" (the italics, underlining and bold are not from the original).

Please note, honourable members of the court, that even though the expert says that he has used this method, there is no reference in the appraisal to which properties were used to be compared with the company's land. In other words, it is not possible to know the basis that was used to make said comparison.

Moreover, it is important to note that it refers to the factors of Modifying Base Values in the Zone for Land, prepared by the Appraisal Sector, in 1997; as can be proven (see Appendix 3), this is a copy from page 26 of the document cited by the expert, specifically for the zone in District 8 Cabo Velas in the canton of Santa Cruz, and it corresponds to the district where the company's land is located. None of the cited projects belong to beachfront properties. Thus, they should not be used to value the property that is going to be expropriated because they do not comply with the provision in articles 22 and 40 of the Expropriation Law.

One point leaps off the page and cannot be ignored, and it is the fact that the expert is using tables from 1997, over more than 10 years ago; as such, the affected party cannot be responsible for the inefficiency of the Ministry of Finance, which uses data from over a decade ago as the basis for setting the land's unit price in the year 2006; this was the year when the appraisal was done and without even pointing out the fact that the lower court justified the administrative appraisal with the all the inconsistencies that shall be revealed.

FACIO
ABOGADOS

c) **AN ATTEMPT WAS MADE TO RESOLVE SAID INCONSISTENCIES IN ADMINISTRATIVE APPRAISAL DONE LATER ON BY ARTURO MORALES MEZA; NONETHELESS, THEY DID NOT ENCOMPASS ALL THE REFERENCES TO BE VALUED AT THE TIME OF USING THE COMPARATIVE METHOD.**

The administrative appraisal should not be used as a reference, since it does not provide actual market prices. To check this situation let's see how the same expert who prepared it, Mr. Arturo Morales Meza, performed appraisals later on in 2008 for neighbouring properties with the same conditions, giving a value 600% higher than the appraisal in question herein. That is, two years later, this same Mr. Morales Meza notably changed his criteria regarding the estimates for similar properties to be expropriated for the same consolidation of Las Baulas National Marine Park.

To demonstrate this allegation, I show this court the following table of appraisal prepared by Mr. Morales Meza, all for the "consolidation" of Las Baulas National Marine Park of Guanacaste.

Administrative appraisals from 2005 and 2006 performed by Mr. Morales Meza:

Registered owner	identity card	Appraisal No.	Admin m2	Apprsl	Total Amount of Adm Appr
Marion Unglaube			¢2137.84		¢15643.136,00
Night Air S.A.	3-101-366817	AA-55-2005	¢14.000,00		¢14.027.020,00
Nightwish Company S.A.	3-101-367782	AA-54-2005	¢<@>		¢44,256,560.10
Sea Sounds S.A.	3-101-367558	AA-56-2005	¢15.500.00		¢11252.378,00
<@> Light S.A.	3-101-367832	AA-57-2005	¢9750.00		¢11,252,378.00
Rhode Island S.A.	3-101-367820	AA-58-2005	¢25.758,10		¢61.931.491,00

FACIO
ABOGADOS

Mary Land Mar Vista Estate Ltd	3-102- 343404	AA-115- 2006	¢7.300,00	¢19.845.707,00
Vacation Rentals S.A.	3-101- 322422	AA-025- 2005	¢7200,00	¢21.687.840,00
<@> Mar Vista Estates S.A.	3-101- 353255	AA-116- 2006	¢7.200,00	¢20.436.552,00
Brigantina del Orfebre Espartano S.A.	3-101- 344806	AA-113- 2006	¢7.200,00	¢20.592.576,00
Guacimo Mar Vistas Estates C S.A.	3-101- 353175	AA-114- 2006	¢7.200,00	¢19.978.420,00
Saino Mar Vista Estates E S.A.	3-101- 353244	AA-111- 2006	¢7.200,00	¢19.972.440,00
<@> Mar Vistas Estates E S.A.	3-101- 354162	AA-112- 2006	¢7.200,00	¢20.728.656,00
Nispero Mar Vista Estates H S.A.	3-101- 353202	AA-109- 2006	¢7.200,00	¢20.382.552,00
<@> Numero Uno S.A.	3-101- 363520	AA-117- 2006	¢27.000,00	¢25.123.500,00
LLC Blue Point Developments S.A.	3-101- 352672	AA-118- 2006	¢27.623,16	¢25.177.960,00
Grand Beach Holdings Limited	3-102- 378985	AA-119- 2006	¢27.000,00	¢24.100.740,00
Eco Flamingo S.A.	3-101- 123612	AA-120- 2006	¢27.000,00	¢23.841.540,00

Average

¢14,959.14

m²

TOTAL

¢424,761,168.00

Administrative appraisals from 2008 performed by Mr. Morales Meza:

FACIO
ABOGADOS

Registered owner	identity card	Appraisal No.	Admin m2	Apprsl	Total Amount of Adm Appr
Nil Amplius Oro Uno S.A.	3-101-199599	AA-91-2008	ø213.500,00		ø178.009.895,00
<@> <@> <@> S.A.	<@>	AA-<@>	ø<@>		ø<@>
Pan de Trigo S.A	3-101-200646	AA-93-2008	ø199.500,00		ø172.052.790,00

Average

ø214,200.00

m²

TOTAL

ø542.086.349,00

With a simple analysis of the aforementioned appraisals, one finds that in 2005-2006, the values granted by Mr. Morales Meza were on average ø14,959.14 per m², while in the administrative appraisals in 2008, the average was ø214,200.00 per m². Even though it seems that the current administrative appraisals performed by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, are high - they are going to be the basis for initiating new expropriations - they are far from the true value in the region and the replacement value.

Regrettably, this representation denotes that it seems that there was a manipulation of the values given by the expert at the time of valuing the property, given that when he did his appraisal, he did not use the necessary data to compare my client's property with others from the sector, which have sufficient evidence that they had helped to provide more realistic values to those that he gave at first, and at the time of his inspection, said information was duly registered at the proper public institutions that are easy for any person to access.

1.D. THE GOOD'S "REPLACEMENT VALUE" IS NOT DEFINED

FACIO
ABOGADOS

My client feels that the lower court did not correctly value the appraisal concept at the time of confirming the administrative appraisal in its judgement.

To illustrate this fact, we refer to this same Honourable Tribunal in its decision no. 611-2010 from 1:15 pm on December 23rd, 2010, which states that:

“As seen with the concept of appraising, what is intended is to find the balance between hurting the expropriated party by taking away from his real-estate assets and creating a source of gains on his behalf, with the consequent loss to the expropriating entity, which is only achieved through a wise combination of the principles of equity and justice; such that the appraisal, always a discretionary conception and level, should be referred to in the expropriation judgement to what the property is worth in the state and form of use in which it is taken by the expropriator, according to the amounts and other evidence set out in the case record. The compensation that must be recognized in the expropriation process must be complete. It should cover the "market" value of the good in question; to do so, the principles of "replacement value", "regional values", and "depreciation" complement this concept, and it is on the basis of those principles and the positive and negative factors that affect the expropriated property through instruments that one arrives at a determination of a fair unit price...”

Moreover, the above is illustrated by the statements of the Court of Cassation:

*“...One definitely attempts to replace the value of the expropriated item (**replacement value**) that translates, as case law has repeatedly stated, into the possibility of the expropriated party being able to acquire a similar thing.”*
Court of Cassation No. 92 at 2:45 pm on October 7th, 1970 (the italics, underlining and bold are not from the original).

Along these same lines:

*“And this is important to point out here, for the purpose of the grievances stated by both parties, given that the State feels that the price set for the <@> is too high, while the expropriated parties' representatives deems it too low. In light of this, it is vital to recall that, **by fair compensation (appraisal price), one should understand that a price that maintains the expropriated party's asset intact and whole is both real and current,** based on objective criteria that enable comparative-price criteria to be established through*

FACIO
ABOGADOS

pre-existing parameters, in accordance with the current market. An attempt is definitely made to replace the value of the expropriated item (replacement value), which translates, as case law has repeatedly stated, into the possibility of the expropriated party being able to acquire a similar thing (Court of Cassation No. 92 from 2:45 pm on October 7th, 1970)." **Administrative Court, Section 11, Judgement No. 81/2001, from 11:00 am of 20/03/2001.**" (the italics, underlining, and bold are not from the original).

The replacement value is the possibility that that expropriated party is given to acquire a similar thing. Thus, it is a replacement of values and possibilities and not of the same thing, since that is absurd, and it is this point that this representation feels that the court did not value at that time.

On the other hand, the concept of "compensation" was explained by the Spanish Supreme Court in its judgement handed down on November 21st, 1995, as:

"(...) indemnification of the expropriated party has its basis in the principle of equality before the law in the sharing of public burdens, according to which one who is deprived of his property should not suffer the loss alone, but rather it should be borne and shared by the benefited group of which he is also a part, thus offsetting the burden that deprivation of the property entails with that which its reimbursement implies through adequate compensation (...)" (cited by PERA VERDAGUER (Francisco), Expropiación Forzosa, Barcelona, Spain, Bosch. Casa Editorial S.A., fourth edition, 1992, p. 43)

Such that, in order to be able to establish an adequate appraisal price, the court should take into account all evidence that has been submitted, along with the evidence to make the best decision that exists at this time; or, in other words, to set the amount sufficiently to acquire another similar item.

As is easy to see, the administrative appraisal advocated valuing the good on itself, and in addition with serious inconsistencies and omissions of information, but it did not take into account any property value that in one way or another has the same characteristics as that of my client.

FACIO
ABOGADOS

1E. THE VALUE ESTABLISHED WOULD NOT MAKE MY CLIENT'S ASSETS WHOLE

To illustrate this point, allow me to submit evidence to better state the following:

- i) I submit a certified copy of deed no. 68 granted before the Notary Public Mauricio González Crespo, at 6:30 pm on August 17th, 2005, which is the deed through which my client acquired the property subject to expropriation for a total of TWO HUNDRED TWENTY THOUSAND DOLLARS, EXACTLY. (see Appendix 4).
- ii) I submit a certified copy of the proof of payment of municipal taxes issued by the Municipality of Santa Cruz on February 16th, 2011, which shows that my client has been paying his taxes on estate no. 5-42783-000. With a base amount of FOUR HUNDRED FOUR MILLION, SIX HUNDRED TWENTY-THREE [sic], FOUR HUNDRED SIXTY-THREE COLONES, EXACTLY, as a result of the appreciation that this property has enjoyed since its purchase (see Appendix 5).

As you can see from the amount stated above, it doesn't even begin to indemnify my client with respect to its initial investment made, and its assets will take a serious hit if the amount granted in the trial court is upheld.

2. REGARDING THE APPRAISAL BY THE DISSENTING THIRD EXPERT

2.A. APPRAISAL GRANTS AN AMOUNT OF ZERO COLONES

The expert, Gabriel Barrantes Vargas, grants a total of zero colones to the property subject to expropriation, which was not even taken into account by the lower court. The expert justified his valuation by alleging that said property is a public good that cannot be traded by people, because it is located within a national park. As shall be stated later on in this brief, it will be shown that the expropriated property is not part of a national park until there has been proper payment for its expropriation.

FACIO
ABOGADOS

2.B. THE GOOD'S "REPLACEMENT VALUE" IS NOT DEFINED

As one can see, the expert did not use nor compare the property to any other with the same characteristics as the one that my client's has - characteristics that will be described in the course of this brief.

2.C. THE VALUE ESTABLISHED WOULD NOT MAKE MY CLIENT'S ASSETS WHOLE

Due to the gross error made by the expert, it violates article 45 of the Constitution, since due compensation would not be recognized for the sacrifice that is being demanded.

2.D. IT DOES NOT SERVE AS A VALUATION PARAMETER IN THE JUDGEMENT

In light of the expert having placed a zero-colon value on the property, violating the aforementioned legal requirements, this representation thus feels that said report cannot be used as a parameter for valuation in the judgement, since it would arbitrarily and unlawfully affect and not leave whole the company's assets.

3. REGARDING THE JUDGEMENT

INCORRECT ESTABLISHMENT OF THE APPRAISAL VALUE IN THE JUDGEMENT

To demonstrate the appraisal value's incorrect establishment, we shall address several of the details set out in the lower court's judgement. First, we shall emphasize the fact that the lower court did not taken into account the report provided by the expert, Randall Elizondo Murillo (Appendix 6), which gave the property a value of ¢267,786,000.00 (Two hundred sixty-seven million, seven hundred eighty-six thousand colones, exactly), alleging that Mr. Elizondo Murillo was only limited to reviewing, on a restricted basis, the administrative appraisal.

The judge demonstrated a lack of knowledge when mentioning the following in his recital VI regarding Mr. Elizondo Murillo's appraisal: *"...in addition to the above, it is clear that the expert has made a valuation that, as the state has argued, does not trace back to the time of issuing the administrative appraisal, roughly two years earlier, as was his job according to article 36 of the Expropriation Law. The reasons stated prevent confirmation of the value set out in the opinion of Mr. Elizondo Murillo."*

FACIO
ABOGADOS

We respectfully feel that said interpretation is not correct, since article 24 of the Expropriation Law specifically states that:

“The expert shall determine the expropriated good's value on the date of his report. He shall also determine the possible damages that are caused to property rights for unreasonable limitations endured by applying precautionary measures. In addition, he shall only consider the necessary improvements introduced after the declaration of public interest” (emphasis not in the original)

Moreover, this same court, in its decision no. 611-2010 from 1:15 pm on December 23rd, 2010, stated: “VII. Regarding the administrative expert review: This court understands, and it is its position on this point, that the term “revise” does not contain therein a restrictive configuration, but rather a functional and practical one, understood as set out in the Diccionario de la Lengua Española, of the Real Academia Española, twentieth edition, as subjecting a thing to a new examination in order to correct it, amend it, or repair it. And it could not be any other way, since otherwise naming experts in a legal venue would not have any justification, since no one could disagree with the administrative appraisal, since if it were correct or modified, it would be alleged not to take it into account because it is illegal.”

In that same decision, this court stated: “Moreover, number 30 of said law states that in this type of proceeding, only matters related to a revision of the administrative appraisal of the expropriated good will be debated, in accordance with the conditions in which it was, in order to establish the final amount of compensation. All the foregoing makes one see that the administrative appraisal not only can be revised by the expert or experts named in a legal venue, but also that they can update it under the scope and limits set out in number 36 of the aforementioned law, provided that future facts, legal expectations, and value-added originating from the expropriation are not taken into account to set this figure.”

It is exceedingly important for this representation to make a detailed analysis of Recital VI (ESTABLISHING THE APPRAISAL VALUE) from the judgement, in order to demonstrate the mistake that the lower court made when it valued the company's land.

The lower court felt, and I hereby cite word-for-word from the section of said recital, that “..., it must be emphasized that all the lands that are within the zone of Las Baulas Marine Park cannot be valued, nor much less intend to charge for them...” “...the owner of the lands located within the park cannot

FACIO
ABOGADOS

expect the same economic benefit and gain as that expected for a site outside of its limits, because obviously the attributes of property rights and especially construction are limited;..."

Furthermore, it is important to point out, as in section b) of said recital that the judge refers to article 37 of the Framework Environmental Law, he does not cite it in full and leaves out the last paragraph of said article, which states:

*"Private estates affected, according to the provisions of this article, because they are in national parks, biological reserves, wildlife reserves, forest reserves, and protected zones, shall only be included within the state's protected wildlife areas **as of the moment in which their payment or expropriation has been legally completed**, except when they voluntarily submit to the forest code." (the underlining and bold are not from the original).*

Along these same lines, Law 7524 which created Las Baulas National Marine Park of Guanacaste, sets out:

"ARTICLE 2 – Expropriations

(...)

The private lands within that delimitation will be subject to expropriation and will be construed as part of Las Baulas National Marine Park until they are acquired by the State through purchase, donation or expropriations: in the meantime the owners will enjoy full exercise of the features of ownership." (the underlining and bold are not from the original).

As the members of this court can see, unlike what the lower court claims, the lands that are located within the supposed limits of the park did not suffer from any inability to be developed, and what is more, in the Constitutional Court's judgement no. 8870-2008 from 10:36 am of May 27th, 2008, it stated that:

"Therefore:

The motion is hereby upheld that was brought against the Ministry of the Environment and Energy for having waited over 10 years to pursue the expropriation procedures of the private estates located within Las Baulas National Marine Park, in accordance with Law 7524, of July 10th, 1995. Mr. Carlos Manuel Rodríguez Echandi, as the Minister of the Environment and Energy, or whoever holds his post, is hereby ordered to proceed, if it is deemed convenient, to expropriate the private estates held under the

FACIO
ABOGADOS

provisions set out by Law 7524 of June 10th, 1995, in which case the corresponding actions should continue within a reasonable time frame. In the event of not having sufficient budgeted funds to expropriate, to grant private owners permits and authorizations so that they can effectively exercise their property rights as long as they have the necessary environmental-impact study and environmental licenses that rule out the possibility of jeopardizing the conservation of species in danger of extinction.” (the underlining and bold are not from the original).

It is clear, as article 37 of the Forestry Law states, along with article 2 of the Law that created Las Baulas National Marine Park of Guanacaste, that as long as the State does not expropriate, the owners are not prohibited from developing their property.

What is more, in identical proceedings to this one, the judge has stated:

“...the arguments presented by the state's representative are highly respectable, but the brief considers that in the extreme of defending the public interest, one cannot violate the right of one person, this inasmuch as has been broken down and demonstrated, although it is true that restrictions discourage the commercial rise for one future, this fact is not valuable in this type of proceedings, because one of the objectives of the Expropriation Law is to repay the expropriated good's current value. It is likewise thinkable that someone might purchase a good not solely for its commercial use, but also as a residence or for conservation, which would not negatively influence the good's true price.” Administrative and Civil Tax Court, annexed to the Second Circuit Court of San José, at 8:00 am on September 28th, 2009. (the underlining and bold are not from the original).

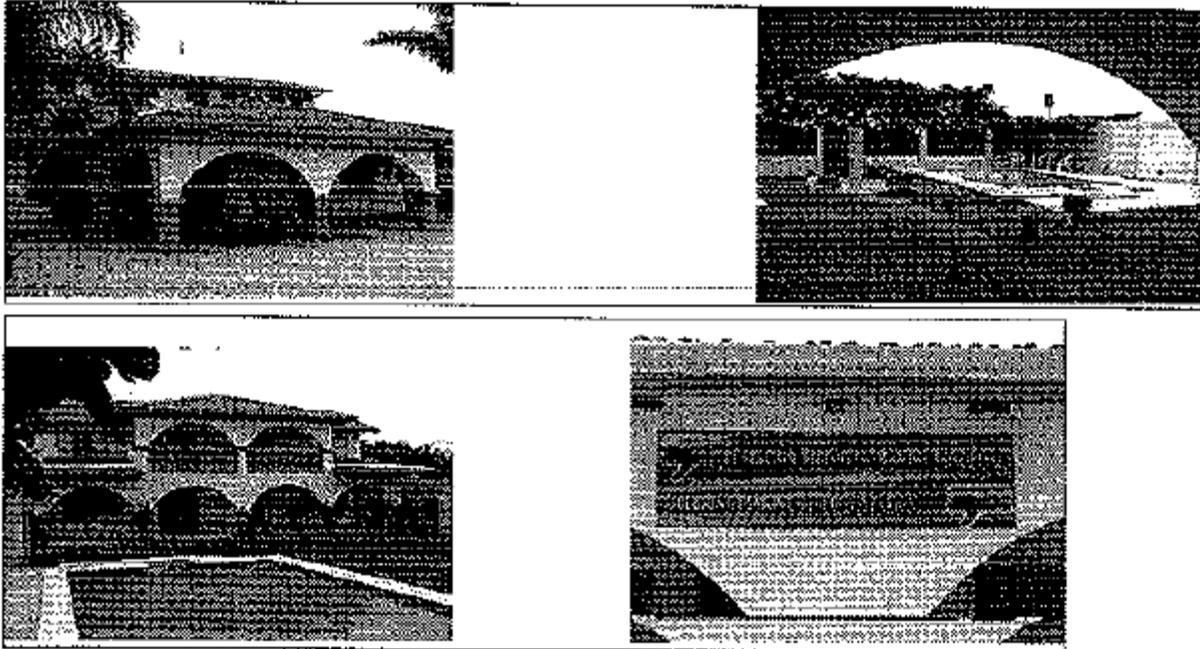
The objectivity with which the judge analyzed this case was highly appropriate. He valued the evidence, since the fact of there being supposed restrictions on construction does not mean that the property loses value, especially if the property was purchased without an expropriation process existing that through which and in addition to [sic], because at the owner's discretion it could be earmarked as land to be protected, which would not negatively influence the good's true price; such that, the courts should weigh the existing evidence in the case record and establish an economic equivalent corresponding to the appraisal value; or, in other words, the amount set should be enough to purchase another similar good, also known as the **REPLACEMENT VALUE**.

FACIO
ABOGADOS

The lower court alludes, in point d) of Recital VI of its judgement, to the purchase of the property taking place after the creation of the park. On this point, it is important to mention that this property was titled as private property within what is known as a restricted zone of the maritime-terrestrial zone, a characteristics limited to only 3% of the country's coastal lands and that to have that characteristic, said land had to be titled between 1970 and 1971, while the park law only published in 1995; in addition, as we stated a few lines above, even though the owner had purchased after the creation of the park, as we have seen, **THE OWNERS WILL BE ABLE TO FULLY EXERCISE THE RIGHTS OF OWNERSHIP AS LONG AS THEY ARE NOT EXPROPRIATED**, as the Constitutional Court acknowledged in the aforementioned judgement 8770-2008. The expert opinion presented by the dissenting third expert is also refuted with the above. At this point, it must be stressed that at the time of purchasing the property, there was no limitation on its title.

The mistake that the lower court made is again remarkable, by thinking that there were restrictions after 2005, since as has been demonstrated - to the contrary of what the lower-court judge claimed - there were indeed unlimited construction permits in the zone in which the expropriated property was located and within the zone in which the lower court deems there were limitations, which also has a pond that is known as the Goldring Marine Biology Station. We have included photographs below of said "biology station" that is on the outskirts of my client's property.

FACIO
ABOGADOS



As you can see, the property has all the basic services, as well as a pool, Internet, mobile and fixed-phone services, waste collection services, public sewage, and other facilities. This is just a tiny example of the fact that in said zone there were no restrictions on construction prior to the year 2005.

Regarding point g) of Recital VI of the judgement, it is essential for this representative to point out to the members of this court that even if it is true that judgement 2008/18529 ordered the summons by the lower court later on through Official Letter CP-253-2009-SETENA (see Appendix 7), the National Environmental Agency felt that *“having fulfilled the term during which they suspended said processes, and having presented the requested study, this Agency, pursuant to the powers assigned to it by the legal system, will proceed with the processing of each of the requests of environmental feasibility as set out by law in light of the taxpayers' right to petition”*, in other words, the restrictions that the lower court cites are not binding to attempt to devalue the property.

Along these same lines, the Municipality of Santa Cruz, through Official Letter DAM-1821-2009 (see Appendix 8), reported to the Constitutional Court that *“this office, pursuant to the powers that the legal system assigns to it, shall proceeding with the normal course of its competencies in terms of permits,*

FACIO
ABOGADOS

invalidating the ordered suspensions and appropriately processing the requests submitted in accordance with the law, in light of the taxpayers' right to petition.

As the members of this court can see, any restriction that may have come to pass in the zone is already nonexistent, and this is added to the fact that said restrictions were imposed after having the expropriation proceeding had commenced.

To show the current status more clearly of the properties that are in the area subject to expropriation, article one of Law 7425 states that:

“ARTICLE 1 - Creation and Limits

Las Baulas National Marine Park of Guanacaste is hereby created, whose limits, according to the Villarreal and Matapalo maps, at a scale of 1:50,000, from the National Geographic Institute, will be as follows: departing from a point located at coordinates N 259.100 and E 332.000, continue along a straight line until reaching an imaginary line parallel to the coast, twenty-five meters from the ordinary high tide, “aguas adentro” [into the water]. Along this imaginary line, the border continues in a southeast direction until ending at coordinates N 255.000 and E 335.050. The park will also border the Tamarindo, Ventanas, and San Francisco estuaries and their mangroves; the hill located right behind Ventanas beach, El Morro hill, Capitán island, Verde island, the fifty-meter public zone, measured from the ordinary high tide between San Francisco point and the San Francisco estuary, and the territorial waters of the Tamarindo bay, from Conejo point to the far south of Langosta beach, to the line of the ordinary high tide.” (the underlining and bold are not from the original).

It is easy to tell, for instance, that El Morro hill is within the properties subject to being expropriated. With respect to the supposed restrictions that exist on the properties alleged by the lower court to devalue the property, the Ministry of the Environment, Energy and Telecommunications (MINAET) proclaimed in Official Letter DM-2259-2009 dated December 10th, 2009, (see Appendix 9) on this point that:

“Finally, because none of the assumptions established in article two of Law 7524 exist, which refer to donation, purchase or expropriation, El Morro hill continues to be a land or

FACIO
ABOGADOS

private property, freely exercised by its owner within the framework of national legislation in force.” (the underlining and bold are not from the original).

Regarding point f3) of Recital VI of the judgement, the lower court assumed to diminish the good's value Official Letter ASUB-043-2009 from the National Underwater, Risk and Drainage Service (SENARA), specifically on the issue of drilling wells in the zone's aquifers; it informed the members of this court through Official Letter GE-451-2009 dated June 17th, 2009 (see Appendix 10) from the same institution, that the following had been reported to both the National Technical Environmental Agency (SETENA) and to the MINAET:

“FOUR: That the Board of Directors had not issued nor approved any other vulnerability matrix for the Huacas-Tamarindo Aquifer, nor had it established an absolute ban on drilling wells in said aquifer” (the underlining and bold are not from the original)

This situation is due to the fact that in the past, the SENARA had prepared a soil-use matrix in accordance with the vulnerability to contamination of aquifers in the Poas de Alajuela canton, which is the one that was attempted to be used to justify a high vulnerability for the Huacas-Tamarindo Aquifer; said institution recently published in the newspaper La Nación, dated December 19th, 2009, a paid ad, a copy of which is included in Appendix 11, where it stipulates that “...said matrix is not applicable nor binding on the country's other cantons.” (the underlining and bold are not from the original).

It is clearly proven that the restrictions that the lower court told us about on this point should not be used to devalue the company's property; moreover, within the expropriation proceeding, by legal order - article 22 of the Expropriation Law - and doctrinal order, only the actual permanent damage should be subject to payment, without being able to include future facts, expectations of rights, etc., resulting from the project that gave rise to the expropriation (in this regard, please see the judgement handed down by the Administrative Court). Section II. Judgement No. 159-200, from 11:30 am on June 6th, 2000)

Regarding point f.4) of Recital VI of the judgement, shown on the back of page 246, the judge accepted as compelling evidence to arrive at his valuation a study submitted by the State's representative, prepared by José Pablo Rivera Ibarra and Tania Robles Cascante, paid for by The Leatherback Trust. I have to say, on this point, that said study did not use the comparative method included in the Procedure Manual for

FACIO
ABOGADOS

Appraisals, which was referred to in section 1.B. of this brief. Moreover, said statements are made without further explanation and are completely objective.

There is a completely lack of documents to support the authors' claims, in addition to said valuation not being based on what was stipulated in articles 22 and 40 of the Expropriation Law. As such, this representation hereby asks the court to disregard all the points in that study, especially since the company that paid for the study (THE LEATHERBACK TRUST) has a direct interest in the expropriation proceedings ongoing in the region and is a biased entity.

Once again I remind the members of this court that the cornerstone of the expropriation process is payment of the appraisal value for the expropriated good. That is, so that one may buy another similar good and thus make the expropriated party's whole. As such, the statement is not valid that the lower court makes upon citing the aforementioned study that “(...)The fact is that it isn't true to think that monetary compensation provided by the State for a lot in Playa Grande should be sufficient to buy a lot in Tamarindo or Flamingo” (underlining and bold not from the original), Playa Jaco, Playa Hermosa, Playa Esterillos in Puntarenas, or Playa Langosta, Playa Tamarindo, Playa Conchal, Playa Flamingo, Playa Potrero, among others, which should be used to compare my client's property, since they are the only properties in the country that are similar in terms of characteristics and services to the company's property.

Regarding the alleged lack of public services in the zone, for the record, in the Act of Legal Acknowledgement, on page 34, the judge in question states, and I hereby faithfully reproduce: *"In terms of the zone, one finds water and electricity services, and normal mobile-phone reception."*

1. EVIDENCE TO BETTER ANALYZE

THE LOT'S CHARACTERISTICS

DECLARATION OF TOURISM INTEREST IN PLAYA GRANDE.

Playa Grande has had a declaration of tourism interest since October 2nd, 1970, from the Costa Rican Institute of Tourism (ICT) (see Appendix 12).

FACIO
ABOGADOS

THE PROPERTY'S MERITS

Titled property adjacent to the public zone

Neither the administrative appraisal nor the first court appraisal valued the fact that my client's property is registered private property (NOT a concession) within the limits of the 50-metre inalienable public zone; which is to say, registered as private property (hence the expropriation) on in the National Registry, which is recognized as a restricted zone within the maritime terrestrial zone (**less than 3% of properties on Costa Rica's Pacific coast have this characteristic; among them are beaches such as Tamarindo, Potrero Grande, Jaco, Playa Hermosa de Jaco, among others, where the average value of the land is \$2500 per m²**), which makes my client's property an exclusive piece of land, meaning that the property's price high (see Appendix 13) – taken from the "La Nación" newspaper on November 6th, 2006, which can be viewed at the Grupo Nación website at: http://www.nacion.com/ln_ee/2006/noviembre/06/economia883897.html

Now then, taking into consideration that only 3% of the properties within this strip of land are titled, this means that only 0.0029% of the lands in the ENTIRE country have the same characteristics as the company's property.

In light of these details, one may inescapably demonstrate that my client's property cannot be compared with just any property, because it has characteristics that only 0.0029% of the entire country has, thereby making it unique. There are properties the world over like my client's, which by virtue of being ocean-front, despite any economic crises that they might face, have value that appreciates over time owing to their excellent location and the scenic beauty that surrounds them.

Infrastructure

As is common knowledge, the infrastructure currently in place in the Guanacaste zone increases market demand as it improves accessibility.

The most important event in terms of Guanacaste's infrastructure was the opening of Daniel Oduber International Airport, in Liberia (about 43 kilometres away), which has turned Playa Grande – and the sector with Tamarindo, Langosta, Flamingo, Conchal, among others – into places preferred by foreign tourists, because by highway it only takes about 45 minutes to get there.

FACIO
ABOGADOS

The benefit of this airport so close to my client's property is that it has offered international flights from the U.S. since December 2002; that is, a direct flight from Miami is just 2 hours and 24 minutes (faster than from San José on the highway). Likewise, this airport has received direct flights from Europe since May 2007. Moreover, there is a long list of round-trip flights to the Tamarindo airport (about 6 kilometres from my client's property, and just 20 minutes by car), with the airlines Sansa or Nature Air, with connections to San José (45 minutes), Liberia (20 minutes), and throughout the country.

The overland infrastructure is equally quite good. It currently includes roads in perfect shape to Liberia (recently paved) and to San José, and since July 2003 some very important infrastructure has been added, including a bridge opened over the Tempisque River, known as the Puente de la Amistad [Bridge of Friendship], which is a half-mile long, donated by the government of Taiwan, cutting travel time from the Juan Santamaría Airport to Playa Grande and Tamarindo to under 30 minutes. Furthermore, of even greater importance is the recently inaugurated road to Caldera, which considerably cuts down travel time to San José.

Also near to my client's property is other important infrastructure, like the marina located in Flamingo, which is one more of the area's attractions.

Proximity to value-added sites

Guanacaste is recognized and promoted internationally as "The Gold Coast", for having one of the most robust markets in Costa Rica. Investors know that market demand increases when accessibility improves, which comes from infrastructure (airports, marinas, roads, etc.)

My client's property is located in an area of Guanacaste that is more exclusive than any other in the rest of the province. Briefly summarizing information about neighbouring sites to Playa Grande, which are widely known as being very high end, there are places to the north like Playa Potrero, Playa Flamingo, Playa Brasilito, Playa Conchal, etc.

FACIO
ABOGADOS

And to the south of Playa Grande, there are sites that have just as good or even better tourism and development potential, which like the beaches mentioned above, are part of this high-end "Gold Coast" zone. In other places, we have: Playa Tamarindo, Playa Langosta, Hacienda Pinilla, Playa Avellanas, Playa Negra, etc.

Nearby services

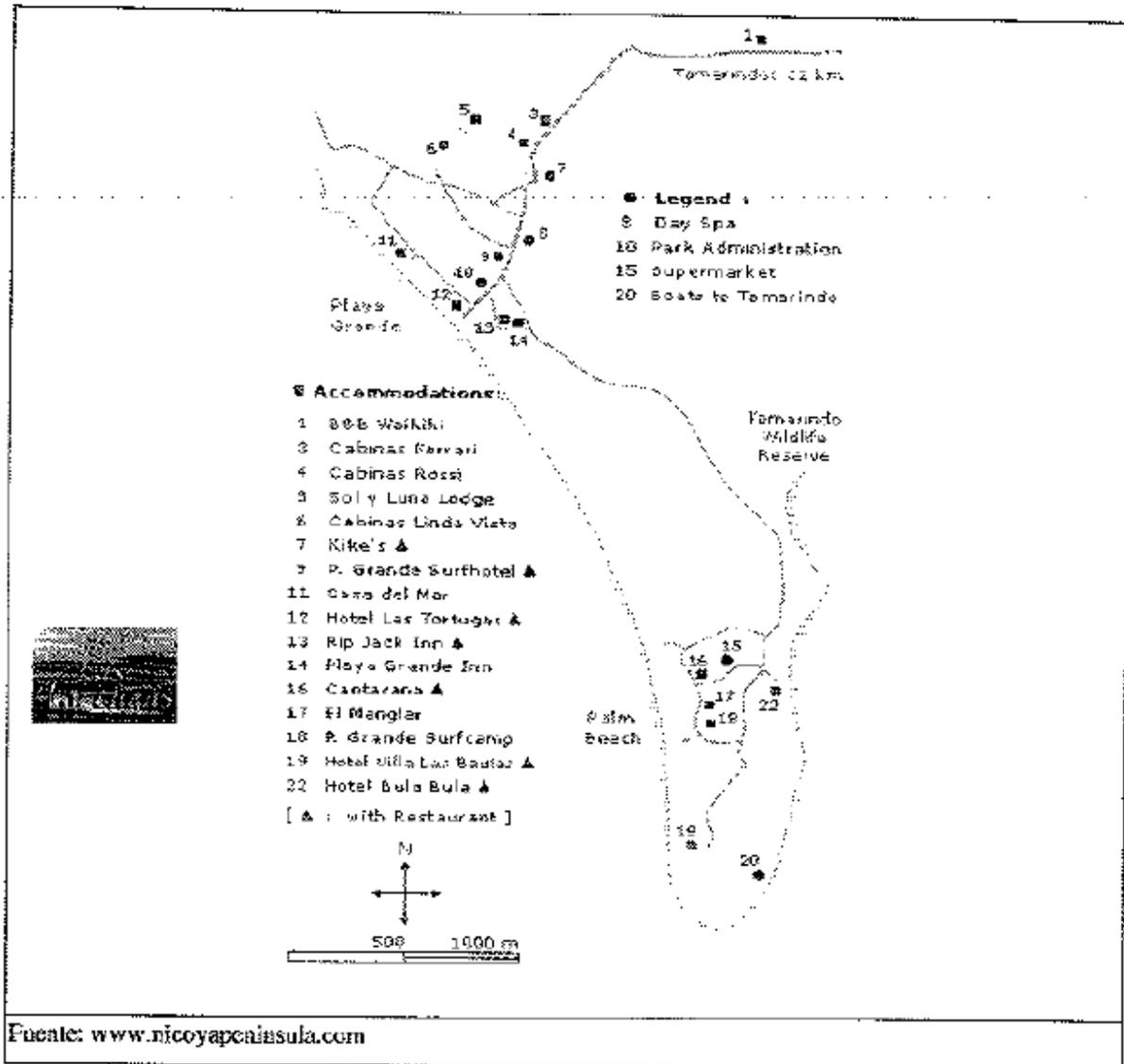
As we have demonstrated so far, the beaches located to both the north and south of Playa Grande are part of the highest-end area in the province of Guanacaste; each of these sites has facilities and services that one won't find on all of the beaches in Costa Rica.

These places, thanks to their multiple services and facilities, have caused neighbouring properties to benefit, since it makes access easier to these services, which include: legal services, large hotel chains (Best Western, JW Marriott, the Barceló hotel group, among others), large supermarket chains (Supercompro, Automercado, Megasuper, among others), drug store chains (Farmacias Fischel, Farmacias del Grupo Cofasa, among others), Banks (Banco Nacional, Banco de Costa Rica, Banco Bac San José, Banco Popular, among others), public and private schools (Escuelita de Playa Grande, Country Day School, among others), and a wide range of restaurants throughout the entire zone. As an example of this, we have included the maps below, which give us a basic idea of the region's services and facilities.

To better illustrate our position, we have included maps of the main beaches near my client's property, indicating the businesses and/or services that are provided there.

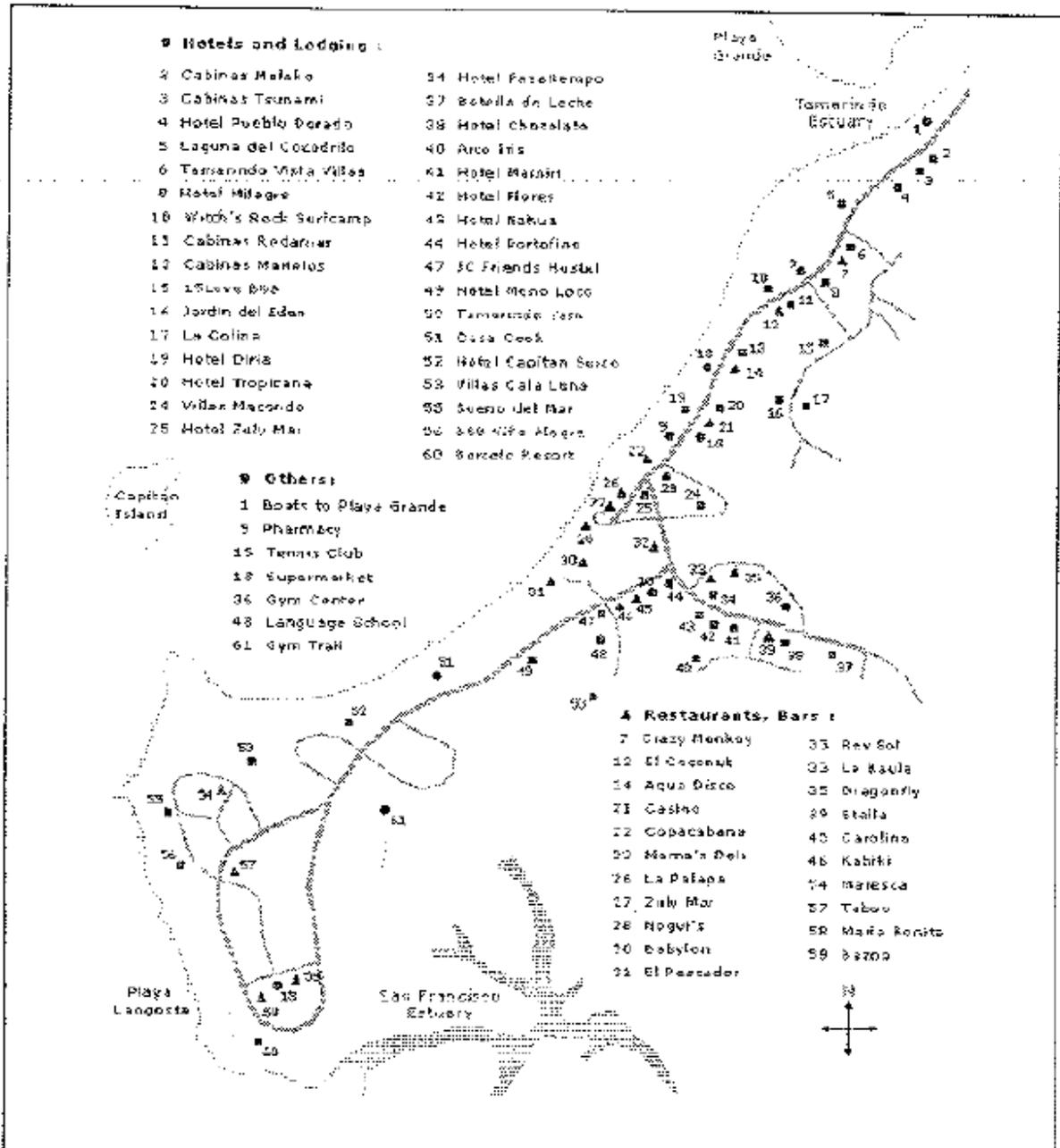
FACIO
ABOGADOS

Map of Playa Grande



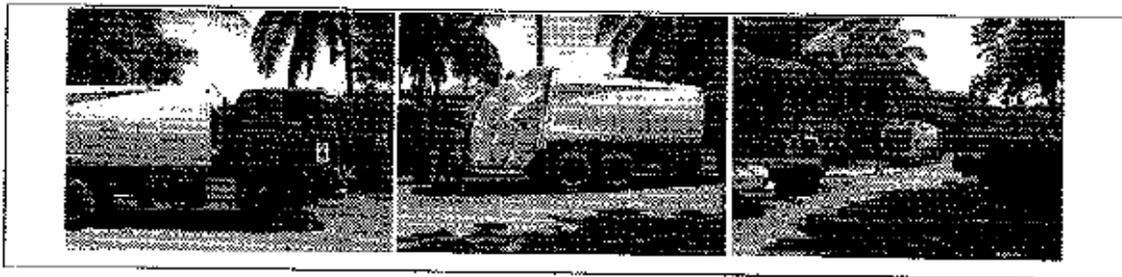
FACIO
ABOGADOS

Map of Playa Tamarindo and Langosta



FACIO
ABOGADOS

- ☑ My client's property is located within the jurisdiction of the Playa Grande Area Association of Rural Aqueducts and Sewage, which has sufficient water reserves for the planned development, which is why the lower court registered the existence of water in the zone.
- ☑ Electricity
- ☑ Land line and mobile phone services
- ☑ High Speed Internet, Supermarkets, Hotels, Restaurants, Pay Phones, School, Doctor, etc.
- ☑ Bus service from Santa Cruz de Guanacaste.
- ☑ Waste collection by the company WPP and the Municipal Government of Santa Cruz, as can be seen in the photos taken near my client's lot, on June 16th, 2009.



IN APPRAISALS AFTER THE ONE OF MY CLIENT'S PROPERTY, THE VALUES ARE MUCH HIGHER THAN THE ADMINISTRATIVE APPRAISALS

In addition to the above, and as evidence for this court to make a better decision there is the following:

In Appendix 14, there is a series of administrative appraisals that will be described below of properties that belong to the same project for which my client is being expropriated, and they are:

1. Administrative appraisal number AA-89-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042362, claims 001 and 002 registered in the name of Ronco Realty Investments Limitada, legal ID number 3-102-391792 and Joeco Realty Investments Limitada, legal entity ID number 3-102-390725 respectively, which was valued by the Ministry of Finance, Office of Taxation, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. Adolfo Araya Jimenez, on September 17th, 2008, where the lot was valued at ¢195,700.00 m² (one hundred ninety-five thousand, seven hundred colones per square

FACIO
ABOGADOS

metre) which has a total are of 935.05 m² (nine hundred thirty-five square metres and 5 centimetres) for a total of ¢182,989,285.00 (one hundred eighty-two million, nine hundred eighty-nine thousand, two hundred eighty-five colones).

2. Administrative appraisal number AA-69-2008 for the land registered to the District of Guanacaste, real estate folio number 5-042795-000 registered in the name of ACUSE SOCIEDAD ANÓNIMA, legal entity ID number 3-101-304366, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by the appraisal expert Mr. Adolfo Araya Jimenez, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled ¢199,500.00 m² (one hundred ninety-nine thousand, five hundred colones per square metre), which has an area of 864.16 m² (eight hundred sixty-four square metres and 16 centimetres) for a total of ¢172,399,920.00 (one hundred seventy-two million, three hundred ninety-nine thousand, nine hundred twenty colones)
3. Administrative appraisal number AA-86-2008 for the land registered to the District of Guanacaste, real estate folio number 5-042358-000. registered in the name of GLOBAL ACQUISITIONS GLOAC LIMITADA, legal entity ID number 3.102.379505., which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by the appraisal expert Mr. Rodolfo Muñoz Montero, dated September 18th, 2008, where the land was valued for a total of ¢182,400.00 m² (one hundred eighty-two thousand, four hundred colones per square metre), which has an area of 1,149.68 m² (one thousand, one hundred forty-nine point six eight square metres) for a total of ¢209,701,632.00 (two hundred nine million, seven hundred one thousand, six hundred thirty-two colones)
4. Administrative appraisal number AA-70-2008 for the land registered to the District of Guanacaste, real estate folio number 5-042793-000, registered in the name of AREZUKAY SOCIEDAD ANONIMA, legal entity ID number 3-101-352006, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by the appraisal expert Mr. Adolfo Araya Jimenez, dated September 17th, 2008, where the land was valued at a total of ¢201,400.00 m² (two hundred one thousand, four hundred colones per square metre), which has an area of 828.23 m² (eight hundred twenty-eight point twenty-three square metres)

FACIO
ABOGADOS

for a total of ¢166,805,522.00 (one hundred sixty-six million, eight hundred five thousand, five hundred twenty-two colones)

5. Administrative appraisal number AA-88-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042374-000 registered in the name of PLAYA DE MIJOS LIMITADA, legal ID number 3-102-343995, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. José Luis Palacios Alvarado, dated September 18th, 2008, where the value of the land totalled ¢203,300.00 m² (two hundred three thousand, three hundred colones per square metres), with an area of 817.39 m² (eight hundred seventeen point thirty-nine square metres) for a total of ¢166,175,387.00 (one hundred sixty-six million, one hundred seventy-five thousand, three hundred eighty-seven)
6. Administrative appraisal number AA-73-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042795-000 INVERSIONES AVE DEL BOSQUE SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-148207, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. Adolfo Araya Jimenez, dated September 17th, 2008, where the land was valued at a total of ¢222,700.00 m² (two hundred twenty-two thousand, seven hundred colones per square metre), which has an area of 792.08 m² (seven hundred ninety-two point eight square metres) for a total of ¢176,396,216.00 (one hundred seventy-six million, three hundred ninety-six thousand, two hundred sixteen colones)
7. Administrative appraisal number AA-93-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042328-000 registered in the name of PAN DE TRIGO SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-200646, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. Arturo Morales Meza, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled ¢199,500.00 m² (one hundred ninety-nine thousand, five hundred colones per square metre), with an area of 862.42 m² (eight hundred sixty-two point forty-two square metres) for a total of ¢172,052,790.00 (one hundred and seventy-two million, fifty-two thousand, seven hundred ninety colones)

FACIO
ABOGADOS

8. Administrative appraisal number AA-90-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042364 claims 001 and 002 registered in the name of Ronco Realty Investments Limitada, legal ID number 3-102-391792 and Joeco Realty Investments Limitada, legal entity ID number 3-102-390725 respectively, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. Adolfo Araya Jimenez, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled ¢184,100.00 m² (one hundred eighty-four thousand, one hundred colones per square metre), with an area of 1,154.49 m² (one thousand, one hundred fifty-four point forty-nine square metres) for a total of ¢212,541,609.00 (two hundred twelve million, five hundred forty-one thousand, six hundred nine colones)
9. Administrative appraisal number AA-96-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042372-000 registered in the name of COSTA MARAVILLOSA LIMITADA, legal ID number 3-102-147884, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. José Luis Palacios Alvarado, dated September 18th, 2008, where the value of the land totalled ¢199,500.00 m² (one hundred ninety-nine thousand, five hundred colones per square metre), with an area of 861.49 m² (eight hundred sixty-one point forty-nine square metres) for a total of ¢171,867,255.00 (one hundred seventy-one million, eight hundred sixty-seven thousand, two hundred fifty-five colones)
10. Administrative appraisal number AA-99-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042376-000 registered in the name of YEYECAME SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-289043, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. José Luis Palacios Alvarado, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled ¢203,500.00 m² (two hundred three thousand, five hundred colones per square metre), which has an area of 848.23 m² (eight hundred forty-eight point twenty-three square metres) for a total of 172,614,805.00 (one hundred seventy-two million, six hundred fourteen thousand, eight hundred five colones).

FACIO
ABOGADOS

11. Administrative appraisal number AA-97-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042380-000 registered in the name of YEYECAME SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-289043, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. José Luis Palacios Alvarado, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled $\text{¢}203,500.00 \text{ m}^2$ (two hundred three thousand, five hundred colones per square metre), which has an area of 848.23 m^2 (eight hundred forty-eight point twenty-three square metres) for a total of 172,614,805.00 (one hundred seventy-two million, six hundred fourteen thousand, eight hundred five colones).
12. Administrative appraisal number AA-95-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042378-000 registered in the name of YEYECAME SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-289043, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. José Luis Palacios Alvarado, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled $\text{¢}209,475.00 \text{ m}^2$ (two hundred nine thousand, four hundred seventy-five colones per square metre), with an area of 865.11 m^2 (eight hundred sixty-five point eleven square metres) for a total of 181,218,917.30 (one hundred eight-one million, two hundred eighteen thousand, nine hundred seventeen colones and thirty centavos).
13. Administrative appraisal number AA-91-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042326-000 registered in the name of AMPLIUS ORO UNO SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-199599, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. Arturo Morales Meza, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled $\text{¢}213.500,00 \text{ m}^2$ (two hundred thirteen thousand, five hundred colones per square metre), which has an area of 833.77 m^2 (eight hundred thirty-three point seventy-seven square metres) for a total of $\text{¢}178,009,895.00$ (one hundred seventy-eight million, nine thousand, eight hundred ninety-five colones exactly).

FACIO
ABOGADOS

14. Administrative appraisal number AA-92-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042324-000 registered in the name of HOC ERAT IN VOTIS SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-202830, which was valued by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas, by appraisal expert Mr. Arturo Morales Meza, dated September 17th, 2008, where the value of the land totalled $\text{¢}229,600.00 \text{ m}^2$ (two hundred twenty-nine thousand, six hundred colones per square metre), for an area of 836.34 m^2 (eight hundred thirty-six point thirty-four square metres) for a total of $\text{¢}192,023,664.00$ (one hundred ninety-two million, twenty-three thousand, six hundred sixty-four colones exactly).

The members of this court should take note of the fact that even when it seems that the current administrative appraisals prepared by the Ministry of Finance, Tax Office, Tax Administration of Puntarenas – which will serve as the basis for commencing new expropriation cases - are far removed from the reality of values in the zone, to support this claim we found the following court appraisals that are at the Administrative and Civil Tax Court, copies of which are attached as appendix 15:

1. Appraisal prepared by court examiner Mr. Humberto Espinoza Murillo, dated February 21st, 2007, which is part of court docket number 06-1369-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial District of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 130541- (sub-registration) 000, which belongs to the company **Brigantina del Orfebre Espartano SA**, legal entity ID number 3-101-344806, which was given a value of **$\$850 \text{ per m}^2$** (based upon economic indicators published by the Central Bank of Costa Rica for the day of the appraisal, when the exchange rate stood at $\text{¢}517.19$ for purchase and $\text{¢}520.94$ for sale), for an area of $7,299.16 \text{ m}^2$, for a total of **$\$ 2,431,068.00$ (TWO MILLION, FOUR HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND, SIXTY-EIGHT US DOLLARS)**.
2. Appraisal prepared by court examiner Mr. Jose Rodolfo Chinchilla Guillen, submission date of March 19th, 2007, which is registered in docket number 06-000110-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial of

FACIO
ABOGADOS

San José, which values a property registered in the Property Registry, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 137394- (sub-registration)000, that belongs to the company **Crepuscular Light SA., legal entity ID number 3-101-367832**, which gave a value of **\$455,222,064.00 (FOUR HUNDRED FIFTY-FIVE MILLION, TWO HUNDRED TWENTY-TWO THOUSAND, SIXTY-FOUR COLONES)** NOTE: Honourable judge please note that in the appraisal in question, Mr. Chinchilla Guilén indicates that **THE AVERAGE VALUES IN THE AREA FOR THAT DATE WERE AROUND €626,099.11, THAT IS, US\$1,211.00 per square metre**

3. Appraisal prepared by court examiner Mr. Humberto Espinoza Murillo, dated February 21st, 2007, which is part of court docket number 06-1369-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial District of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 130541- (sub-registration) 000, which belongs to the company **Brigantina del Orfebre Espartano SA**, legal entity ID number 3-101-344806, which was given a value of **\$850 per m²** (based upon economic indicators published by the Central Bank of Costa Rica for the day of the appraisal, when the exchange rate stood at ¢517.19 for purchase and ¢520.94 for sale), for an area of 7,299.16 m², for a total of **\$ 2,431,068.00 (TWO MILLION, FOUR HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND, SIXTY-EIGHT US DOLLARS)**.
4. Appraisal prepared by court examiner Mr. Mario Alberto Solano Rodriguez, dated on or around August 28th, 2007, which is part of court docket number 06-001372-0163--CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial District of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 130543- (sub-registration) 000, which belongs to the company **Saino Mar Vista Estates SA**, legal entity ID

FACIO
ABOGADOS

number 3-101-353244, which was given a value of **\$845.42 per m²** (based upon economic indicators published by the Central Bank of Costa Rica for the day of the appraisal, when the exchange rate stood at ¢516.53 for purchase and ¢520.60 for sale), for an area of 2,733.95 m², for a total of \$2,345,152.81 NOTE: as can be seen in the report issued Mr. Sola Rodríguez, the exchange rate used to convert colones was ¢520.00 per dollar, for a **TOTAL OF (ONE BILLION, TWO HUNDRED NINETEEN MILLION, FOUR HUNDRED SEVENTY-NINE THOUSAND, FOUR HUNDRED SIXTY COLONES)**

5. Appraisal prepared by court examiner Mr. Oscar Chang Estrada, dated **5 November 2009**, which is listed on court docket number 06-001373-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial District of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 130540- (sub-registration) 000, which belong to the company **Guacimo Mar Vista Estates SA.**, legal entity ID number 3-101-353175, which was given a value of **¢442,000.00 per square metre**, for an area of 2,736.77 m², **for a total of ¢1,209,652,340 (ONE BILLION, TWO HUNDRED AND NINE MILLION, SIX HUNDRED FIFTY-TWO THOUSAND, THREE HUNDRED FORTY COLONES).**

Appraisal prepared by court examiner Mr. Oscar Chang Estrada, dated March 24, 2007, which is listed on court docket number 06-000108-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial Circuit of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 137395- (sub-registration)000, which belong to the company **Rhode Island SA**, legal entity ID number 3-101-367820, which was given a value of **¢550,000.00 per m²** for an area of 2,404.35 m², for a total of ¢1,322,392,500 **(ONE BILLION, THREE HUNDRED TWENTY-TWO MILLION, THREE HUNDRED NINETY-TWO THOUSAND, FIVE HUNDRED COLONES).**

7. Appraisal prepared by court examiner Mr. Oscar Chang Estrada, dated June 13th, 2007, which is listed on court docket number 06-000138-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Judicial Circuit of San José, which

FACIO
ABOGADOS

valued a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 131865- (sub-registration)000, which belongs to the company **Keeping Track Ltda**, legal entity ID number 3-102- 495476, which was given a value of **¢470,000.00 per m²**, for a total area of 2,642.81 m², for a total of **¢1,242,120,700.00 (ONE BILLION, TWO HUNDRED FORTY-TWO MILLION, ONE HUNDRED TWENTY THOUSAND, SEVEN HUNDRED COLONES)**

8. Appraisal prepared by court examiner Mr. Oscar Chang Estrada, dated June 13th, 2009, which is listed on court docket number 06-000139-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Circuit of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 131866- (sub-registration)000, which belong to the company **Keeping Track Ltda, legal entity ID number 3-101- 495476, which was given a value of ¢470,000.00 per m²**, for an area of 3,955.86 m², **for a total of ¢\$1,878,054,200.00 (ONE BILLION, EIGHT HUNDRED SEVENTY-EIGHT MILLION, FIFTY-FOUR THOUSAND, TWO HUNDRED COLONES)**.
9. Appraisal prepared by court examiner Mr. Franklin Sandi Solano, with a study date of September 7th, 2008, which is listed on court docket number 06-000110-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Circuit of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 1137394- ()000, which belongs to the company **Crepuscular Light SA.**, legal ID number 3-101- 367832, which was given a value of **\$443,001.29 m²** for an area of 1,151.09 m², for a total of \$511,263,362.12 **(FIVE HUNDRED ELEVEN MILLION, TWO HUNDRED SIXTY-THREE THOUSAND, THREE HUNDRED SIXTY-TWO COLONES AND TWELVE CENTS)** NOTE: Honourable judge please note that this appraisal was done by the so-called dissenting third expert in the case listed above and represents the same case listed in point 2 of this list of appraisals, whose originals are in your office, and in addition, this property is on a lot in the middle between the appraised property and my client's property in the proceeding.

FACIO
ABOGADOS

10. Appraisal prepared by court examiner Mr. Oscar Chang Estrada, dated December 10th, 2008, which is listed on court docket number 07-000439-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Circuit of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 427775- (sub-registration)000, which belong to the company **CBS Numero Uno S.A.**, legal entity ID number 3-101-163520, which was given a value of **¢616,000.00 per m²**, for an area of 930.50 m², for a total of ¢573,188.000.00 (**FIVE HUNDRED SEVENTY-THREE MILLION, ONE HUNDRED EIGHTY-EIGHT THOUSAND COLONES**).

COURT APPRAISALS AFTER 2009 (see Appendix 16)

1. Appraisal prepared by court examiner Mr. Jorge Arturo Guardia Conejo, dated around **July 13th, 2009**, which is listed on court docket number 07-000421-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Circuit of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 42785- (sub-registration)000, which belong to the company **Eco Flamingo S.A.**, legal entity ID number 3-101-123612, which was given a value of **¢704,400.00 per m²**, for an area of 883.02 m², for a total of ¢622,000,000.00 (**SIX HUNDRED TWENTY-TWO MILLION COLONES**).
2. Appraisal prepared by court examiner Mr. Oscar Chang Estrada, dated **November 5th, 2009**, which is listed on court docket number 06-0001269-0163-CA, Administrative and Civil Tax Court, 2nd Circuit of San José, which values a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 130538- (sub-registration) 000, which belong to the company **Aceituno Mar Vista Estates A S.A.**, legal entity ID number 3-101-3523255 which was given a value of **¢535,500.00 per m²**, for an area of 2838.41 m², for a total of ¢1,519,968,555.00 (**ONE BILLION, FIVE HUNDRED NINETEEN MILLION, NINE HUNDRED SIXTY-EIGHT THOUSAND, FIVE HUNDRED FIFTY-FIVE COLONES**).

FACIO
ABOGADOS

In light of everything set out above, I hereby respectfully request the following in the name of my client:

- i) Do not use the administrative appraisal as a reference to value the expropriated good, since it does not abide by law and does not provide a true value of the land or its replacement value.
- ii) Take the evidence offered by this brief with the value assigned to them by the Expropriation Law and used them as the reference for determining the appraisal value.
- iii) Please adjust the replacement value according to the rule of sound judgement, taking into account the array of expert appraisals done in the zone.
- iv) Please sentence the State to pay court costs and the respective interest.

NOTIFICATIONS

Notifications should be sent to fax number 2201-8707, care of Mr. Rafael Enrique Canas Coto.

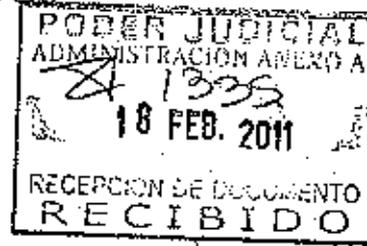
San José, February 17th, 2011

JOSE PABLO ARCE P.

On behalf of GRANDE BEACH HOLDINGS, LTDA

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK

FACIO
ABOGADOS



354
le fue de
exp-act-de
De-Van

PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN
EXPEDIENTE: 07-000438-0163-CA
TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Y CIVIL DE HACIENDA
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL
ACTOR: EL ESTADO
DEMANDADO: GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA.

Spanish Original

Honorable Tribunal,

El suscrito **JOSE PABLO ARCE PIÑAR**, de calidades conocidas en autos, actuando en mi condición de **APODERADO GENERALISIMO** de la sociedad **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, en tiempo y forma, me apersono ante su autoridad a expresar los correspondientes agravios en relación con la apelación presentada por mi representada en contra de la sentencia N° 3357-2010, la cual fuera dictada a las nueve horas del día veinticuatro de diciembre del año dos mil diez, por el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial de San José.

Considera mi representada, que la sentencia aquí apelada, no tomó en consideración elementos necesarios y esenciales para fijar el justiprecio del terreno objeto de expropiación. Según lo que se expondrá en esta exposición de alegatos, consideramos que el valor otorgado en sentencia por el juez de primera instancia no cumple con los elementos básicos del justiprecio, al no dejar incólume el patrimonio de mi representada.

Introducción conclusiva

Para mayor facilidad de este Tribunal, y a manera de introducción, procedo a enlistar los aspectos a ser mencionados en la presente exposición de elementos de hecho y de derecho.

1) SOBRE EL AVALÚO ADMINISTRATIVO

- a) Valoración de los bienes y servicios de la zona.

FACIO
ABOGADOS

- b) Se evidencian una serie de inconsistencias y/o errores en el avalúo administrativo elaborado por el perito Ingeniero Arturo Morales Meza.
- c) Se trató de solventar dichas inconsistencias en avalúos administrativos realizados posteriormente por el perito Ing. Arturo Morales Meza; aún así, los mismos no contemplaron todas las referencias a ser valoradas al momento de utilizar el método comparativo.
- d) En ningún momento se define el "valor de reposición" del bien.
- e) Con el valor fijado no se dejaría incólume el patrimonio de mi representada, es decir se le estaría causando un perjuicio evidente a mi representada.

2) SOBRE EL AVALÚO DEL TERCER PERITO EN DISCORDIA

- a) Otorga un monto de expropiación de cero colones lo cual ya ha sido rechazado por la Sala Constitucional.
- b) No define el "valor de reposición" del bien.
- c) Con el valor fijado no se dejaría incólume el patrimonio de mi representada, es decir se le estaría causando un perjuicio evidente a mi representada.

3) SOBRE LA SENTENCIA

- a) Incorrecta fijación del justiprecio en sentencia.
- b) El terreno no poseía restricciones de construcción antes de iniciados las diligencias de expropiación.
- c) Tal y cómo se mencionará adelante, no se puede considerar que el terreno es parte alguna de área protegida o parque nacional, sino hasta el momento en que se haya dado el pago correspondiente de expropiación. Asimismo, se demostrará que los propietarios gozarán del ejercicio pleno de sus atributos de propiedad hasta tanto no hayan sido debidamente expropiados.
- d) Considera el Juez que hay falta de agua en la zona cuando se evidenciará lo contrario.
- e) Paralizaciones temporales en construcción impuestas por Sala Constitucional no afectan el valor del bien.
- f) La sentencia se basa en hechos posteriores al inicio de las diligencias de expropiación para devaluar el bien.

FACIO
ABOGADOS

- g) La fijación del justiprecio se da violentando las leyes nacionales para justificar un valor ínfimo por el terreno.

1. SOBRE EL AVALÚO ADMINISTRATIVO

1.A.- VALORACIÓN OBJETIVA CORRECTA EN CUANTO A LOS BIENES Y SERVICIOS DE LA ZONA

Es importante mencionar que el avalúo administrativo (ver anexo 1) hace una referencia objetiva y bien definida en cuanto a los bienes y servicios presentes en la zona. Al respecto es importante como en dicho avalúo, se hace mención a la oferta de establecimientos de bienes y servicios que se brindan en el lugar, las cuales se dan en gran parte debido a la belleza escénica de la localidad. Dicho avalúo hace mención a varios negocios de alojamiento (cabinas, casas particulares, hoteles), así como a residenciales y proyectos turísticos que le dan gran plusvalía a la zona, citando expresamente el proyecto Playa Grande Estates, dentro del cual se encuentra la propiedad de mi representada. (ver anexo 2)

Asimismo, se indica expresamente que las comunidades de Cabo Velas y Tamarindo cuentan con una serie de servicios públicos, tales como servicio de agua potable, cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado y disponibilidad de servicio telefónico, Centro de Salud o EBAIS, Iglesias católicas y protestantes, plazo de deportes, salón comunal, oficina de la Guardia Civil, transporte remunerado público entre otros servicios.

1.B.- EL AVALÚO ADMINISTRATIVO, ELABORADO POR EL PERITO ING. ARTURO MORALES MEZA EVIDENCIA UNA SERIE INCONSISTENCIAS QUE INDUJERON AL A-QUO A ERROR.

Nótese que en el avalúo administrativo AA-119-2006, que valora el terreno de la compañía, específicamente sobre el punto 3 del capítulo llamado "JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO", el perito administrativo hace alusión al utilizamiento del Método comparativo y procedimientos técnicos para la realización del avalúo, establecidos en 1) El Manual del Avalúo Administrativo, elaborado por el Sector de Avalúos, Noviembre de 1996 y 2) Los factores de Modificación de Valores Base Zonales para Terrenos, elaborados por el sector de Avalúos, 1997.

FACIO
ABOGADOS

Sobre el **Manual de Procedimientos para avalúos**, realizado por el Sector de Avalúos de la Subdirección de Fiscalización, con la colaboración del Ing. José A. Salas González, Jefe del Departamento de Avalúos de la Administración Regional Tributaria de San José, año 1996, al que hace referencia el perito, dicho documento indica:

"MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Este es uno de los métodos más usados en tasación; también se le conoce con el nombre de Método de las Ventas Comparables. Se fundamenta en el concepto de "valor de cambio"; opera muy bien en áreas donde es corriente la transferencia de propiedades y se basa en obtener el valor de mercado o valor de venta del predio, empleando la información de venta de propiedades comparables o similares" (la itálica, el subrayado y la negrita no pertenecen al original).

Noten señores miembros del Tribunal que si bien, el perito dice que utiliza dicho método, no consta en el avalúo, ninguna referencia de cuáles fueron las propiedades utilizadas para ser comparados con el terreno de la compañía. Es decir no es posible conocer la base que utilizó para realizar dicha comparación.

Asimismo, es importante notar que hace referencia a los factores de Modificación de Valores Base Zonales para Terrenos, elaborados por el sector de Avalúos, en el año 1997; tal y como es posible comprobar (ver anexo 3), el cual es una copia del folio 26 del documento citado por el perito, específicamente para la zona del distrito 8° Cabo Velas del cantón de Santa Cruz y que corresponde al distrito donde se encuentra el terreno de la compañía, ninguno de los proyectos citados pertenecen a propiedades frente a playa, por lo que no debieron ser usados para valorar la propiedad que va a ser expropiada por no cumplir con lo estipulado en los artículos 22 y 40 de la Ley de Expropiaciones.

Salta a la vista un aspecto que no se puede dejar de lado y es el hecho de que el perito está utilizando tablas del año 1997, hace más de 10 años; razón por la cual, el afectado no puede ser responsable de la ineficiencia del Ministerio de Hacienda que maneja datos de hace más de una década para basar la fijación del precio unitario del terreno en el año 2006; año en que fue cuando se dio la valoración y ni de que hablar el hecho de que el *a-quo* justifique el avalúo administrativo con todas las inconsistencias que serán reveladas.

FACIO
ABOGADOS

1.C.- SE TRATÓ DE SOLVENTAR DICHAS INCONSISTENCIAS EN AVALÚOS ADMINISTRATIVOS REALIZADOS POSTERIORMENTE POR EL PERITO ENG. ARTURO MORALES MEZA; AÚN ASÍ, LOS MISMOS NO CONTEMPLARON TODAS LAS REFERENCIAS A SER VALORADAS AL MOMENTO DE UTILIZAR EL MÉTODO COMPARATIVO.

El avalúo administrativo no debe de ser utilizado como referencia pues no arroja valores reales del mercado, para verificar esta situación vemos como el mismo perito que lo elaboró, el señor Arturo Morales Meza, posteriormente realizó avalúos en el año 2008 de propiedades vecinas con iguales condiciones, dando un valor 600% superior al avalúo aquí cuestionado. Es decir, 2 años después el mismo señor Morales Meza cambia notoriamente su criterio en cuánto a las estimaciones de propiedades similares a expropiar para la misma consolidación del Parque Nacional Marino Las Baulas.

Para demostrar lo alegado, muestro ante este tribunal la siguiente tabla de avalúos elaborados por el señor Morales Meza todos ellos para la "Consolidación" del Parque Nacional Marino las Baulas de Guanacaste.

Avalúos administrativos de los años 2005 y 2006 realizados por el señor Morales Meza:

Duño registral	cedula jurídica	Nº de Avalúo	de Aval/Admin m2	Monto Total del Aval/Admin
Marion Unglaube			¢2.137,84	¢15.643.186,00
Night Air S.A.	3-101-366817	AA-55-2005	¢14.000,00	¢14.027.020,00
Nightwish Company S.A.	3-101-367782	AA-54-2005	¢35.695,38	¢44.256.560,00
Sea Sounds S.A.	3-101-367558	AA-56-2005	¢15.500,00	¢15.782.100,00
Crepuscular Light S.A.	3-101-367832	AA-57-2005	¢9.750,00	¢11.252.378,00
Rhode Island S.A.	3-101-367820	AA-58-2005	¢25.758,10	¢61.931.491,00

FACIO
ABOGADOS

Mary Land Mar Vista Estate Ltd	3-102- 343404	AA-115- 2006	€7.300,00	€19.845.707,00
Vacation Rentals S.A.	3-101- 322422	AA-025- 2005	€7.200,00	€21.687.840,00
Acetino Mar Vista Estates S.A.	3-101- 353255	AA-116- 2006	€7.200,00	€20.436.552,00
Brigantina del Orfebre Espartano S.A.	3-101- 344806	AA-113- 2006	€7.200,00	€20.592.576,00
Guacimo Mar Vistas Estates C.S.A.	3-101- 353175	AA-114- 2006	€7.300,00	€19.978.420,00
Saino Mar Vista Estates E.S.A.	3-101- 353244	AA-111- 2006	€7.200,00	€19.972.440,00
Pochote Mar Vistas Estates E.S.A.	3-101- 354162	AA-112- 2006	€7.200,00	€20.728.656,00
Nispero Mar Vista Estates H.S.A.	3-101- 353202	AA-109- 2006	€7.200,00	€20.382.552,00
CBS Numero Uno S.A.	3-101- 163520	AA-117- 2006	€27.000,00	€25.123.500,00
LLC Blue Point Developments S.A.	3-101- 352672	AA-118- 2006	€27.623,16	€25.177.960,00
Grande Beach Holding Limitada	3-102- 378985	AA-119- 2006	€27.000,00	€24.100.740,00
Eco Flamingo S.A.	3-101- 123612	AA-120- 2006	€27.000,00	€23.841.540,00

Promedio

€14.959,14

m²

TOTAL

€424.761.168,00

Avalúos administrativos del año 2008 realizados por el señor Morales Meza:

FACIO
ABOGADOS

Dueño registral	cedula jurídica	N° de Avalúo	Aval/Admín m2	Monto Total del Aval/Adm
Nil Amplius Oro Uno S.A.	3-101- 199599	AA-91-2008	€213.500,00	€178.009.895,00
Doc. E. Galán Yagué S.A.	3-101- 200830	AA-92-2008	€219.600,00	€192.133.753,00
Pan de Trigo S.A	3-101- 200646	AA-93-2008	€199.500,00	€172.052.790,00

Promedio

€214.200,00

m²

TOTAL

€542.086.349,00

Con un sencillo análisis de los avalúos anteriormente mencionados, se denota como, en el año 2005 -2006, los valores otorgados por el señor Morales Meza, arrojaban un promedio de €14.959,14 por m², mientras que en avalúos administrativos del año 2008 un promedio de €214.200,00 por m². Aún cuando pareciera que los avalúos administrativos actuales elaborados por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas son altos - los cuales va a servir de base para iniciar los nuevos procesos de expropiación -, son muy alejados de la realidad del valor en la zona y del valor de reposición.

Lamentablemente denota ésta representación que pareciera que existió una manipulación en los valores dados por el perito al momento de valorar la propiedad, debido a que cuando él hizo su valoración, no utilizó los datos necesarios para comparar la propiedad de mi representada con otras del sector, las cuales contaban con elementos de prueba suficientes que le hubiesen ayudado a dar valores más reales a los que dio inicialmente y que para el momento de su inspección dicha información se encontraba debidamente inscrita ante las instituciones públicas correspondientes y que son de fácil acceso para cualquier persona.

I.D.- NO DEFINE EL "VALOR DE REPOSICIÓN" DEL BIEN.

FACIO
ABOGADOS

Considera mi representada que el a-quo no valoró correctamente el concepto de justiprecio al momento de ratificar en sentencia el avalúo administrativo.

Para ilustrar lo anterior, citamos a este mismo Honorable Tribunal en su resolución número 611-2010 de las trece horas quince minutos del día veintitrés de diciembre del año dos mil diez en la cual dice:

“...Como se observa el concepto de justiprecio, lo que pretende es buscar el equilibrio donde vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio inmobiliario ni tampoco, constituirse en una fuente de ganancias a su favor, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia, de tal manera que el justiprecio, siempre de concepción y estamento discrecional, debe referirse en el juicio de expropiación a lo que el inmueble vale en el estado y forma de explotación en que es tomado por el expropiador, según los valores y otros elementos de convicción concentrados en los autos. La indemnización que ha de reconocerse en el trámite de expropiación ha de ser plenaria, debe cubrir el valor “venal” del bien de que se trate; para tal efecto complementan este concepto los principios del “valor de reposición”, los “valores de zona”, la “depreciación”, y es con base en esos principios y a los factores positivos y negativos que afectan al inmueble expropiado, a través de instrumentos técnicos, que se llega a la determinación del justo precio unitario...”

Asimismo, se ilustra lo anterior con lo expuesto por la anterior Sala de Casación:

“...Se trata en definitiva, de reponer el valor de la cosa expropiada (valor de reposición) que se traduce, tal y como lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia, en la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir una cosa similar”. Sala de Casación No 92 de las 14:45 horas del 7 de octubre de 1970 (la itálica, el subrayado y la negrita no pertenecen al original).

En el mismo sentido cito:

“Y esto es importante traerlo a colación, a propósito de los agravios que formulan ambas partes, ya que el Estado considera muy elevado el precio establecido para el inmueble, mientras que el representante de las expropiadas lo estima muy bajo. Ante esto, es vital recordar que, por indemnización justa (justiprecio), ha de entenderse aquella que es real y actual, esa que mantiene intacto o incólume el patrimonio del expropiado, sustentado sobre criterios objetivos, que permitan establecer, mediante parámetros

FACIO
ABOGADOS

preexistentes, criterios de precio comparativo, conforme al mercado actual. Se trata en definitiva, de reponer el valor de la cosa expropiada (valor de reposición), que se traduce, tal y como lo ha señalado reiteradamente la jurisprudencia, en la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir una cosa similar (Sala de Casación N° 92 de las 14:45 horas del 7 de octubre de 1970)." **Tribunal Contencioso Administrativo, Sección 11, Sentencia N° 81-2001, de las 11:00 horas del 20-03-2001**" (la *italica*, el subrayado y la *negrita* no pertenecen al original).

El valor de reposición es la posibilidad que se le brinda al expropiado de adquirir una cosa similar, tratase entonces de una reposición de valores y posibilidades y no de la misma cosa, por ser ello un absurdo y es este punto el que considera ésta representación que el juez no valoró en su momento.

Por otra parte, el concepto de "indemnización" ha sido calificado por el Tribunal Supremo Español en su sentencia del 21 de Noviembre de 1995, como:

" (...) La indemnización al expropiado tiene su fundamento en el principio de igualdad ante la Ley en el reparto de las cargas públicas, según el cual quien se ve privado de su propiedad no debe sufrir él solo el perjuicio, sino que debe ser soportado y compartido por la colectividad beneficiada, de la que aquél también forma parte, compensando de esta suerte, la carga que supone la privación de la propiedad con la que implica su resarcimiento, mediante la adecuada indemnización (...)"(citado por PERA VERDAGUER (Francisco), Expropiación Forzosa, Barcelona, España, Bosch. Casa Editorial S.A., cuarta edición, 1992, pág. 43)

De manera que, para poder establecer el adecuado justiprecio, debe el órgano judicial, tomar en consideración todos los elementos probatorios que han sido aportados así como la prueba para mejor resolver que se presente en este momento; o en otros términos que el monto que se fije sea suficiente para adquirir otro análogo.

Como es fácilmente apreciable, el avalúo administrativo se avocó a valorar el bien en sí mismo y además con graves inconsistencias y omisiones de información, más no tomó en cuenta ningún valor de propiedad alguna que de una u otra forma tenga las mismas características que la de mi representada.

FACIO
ABOGADOS

1.E.- CON EL VALOR FIJADO NO SE DEJARÍA INCÓLUME EL PATRIMONIO DE MI REPRESENTADA.

Para ilustrar este punto, me permito aportar prueba para mejorar proveer en cuánto a lo siguiente:

- i) Aporto copia certificada de la escritura número sesenta y ocho otorgada ante el Notario Público Mauricio González Crespo a las dieciocho horas treinta minutos del día diecisiete de agosto del año dos mil cinco, escritura mediante la cual mi representada adquirió, la propiedad objeto de expropiación por un monto de DOSCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES EXACTOS. (ver anexo 4)
- ii) Aporto copia certificada del comprobante de pago de impuestos municipales emitido por la Municipalidad de Santa Cruz el día dieciséis de febrero del año dos mil once, en el cual se hace constar que mi representada ha venido pagando los impuestos, sobre la finca número 5-42783-000, con un monto base de CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES COLONES EXACTOS en virtud de la apreciación con que ha contado el inmueble desde su adquisición. (ver Anexo 5).

Con lo anterior es evidente cómo el valor fijado por el a-quo, ni siquiera resarce a mi representada en cuánto a su inversión inicial, por lo que se vería gravemente perjudicado su patrimonio en caso de mantenerse el monto otorgado en primera instancia.

2. SOBRE AVALÚO DEL TERCER PERITO EN DISPUTA

2.A.- AVALÚO OTORGA UN MONTO DE CERO COLONES.

El perito Gabriel Barrantes Vargas otorga un monto de cero colones a la propiedad objeto de expropiación, lo cual ni siquiera fue tomado en cuenta por el a-quo. El perito justifica su valoración al alegar que dicha propiedad es un bien demanial que se encuentra fuera del comercio de los hombres por estar situado dentro de un Parque Nacional. Tal y cómo se indicará más adelante en esta presentación de alegatos, se demostrará que la propiedad expropiada no es parte del Parque Nacional hasta tanto no haya existido el pago debido por concepto de expropiación.

FACIO
ABOGADOS

2.B.- NO DEFINE EL "VALOR DE REPOSICIÓN" DEL BIEN

Tal y como se puede apreciar, el perito no usa ni compara la propiedad con ninguna otra con las mismas características que tiene la de mi representada –características que tocare en el desarrollo de éste escrito-.

2.C.- CON EL VALOR FIJADO NO SE DEJARÍA INCÓLUME EL PATRIMONIO DE MI REPRESENTADA

Debido al grosso error cometido por el perito, el mismo es violatoria al artículo 45 de la Constitución Política, pues no se le estaría reconociendo la indemnización debida, por el sacrificio al que está obligado.

2.D.- NO SIRVE DE PARÁMETRO DE VALORACIÓN EN SENTENCIA

En vista que el perito dio un valor de cero colones por la propiedad, incumpliendo los requisitos legales ya señalados, es que estima esta representación que dicho informe no puede ser utilizado como parámetro de valoración en sentencia, pues afectaría de manera arbitral e ilegal y no dejaría incólume el patrimonio de la compañía.

3. SOBRE LA SENTENCIA

INCORRECTA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO EN SENTENCIA

Para demostrar la incorrecta fijación del justiprecio, abordaremos varios detalles contenidos en la sentencia del a-quo. Primeramente haremos énfasis en el hecho que el a-quo no tomó en cuenta el peritaje brindado por el perito Randall Elizondo Murillo (anexo 6) el cual otorga a la propiedad un valor de \$267,786,000.00 (Doscientos Sesenta y Siete Millones Setecientos Ochenta y Seis Mil Colones Exactos), al alegar que el señor Elizondo Murillo sólo estaba limitado a revisar, en sentido restrictivo, el avalúo administrativo.

Demuestra desconocimiento el juzgador al mencionar en su considerando VI en relación al avalúo del señor Elizondo Murillo lo siguiente: *"...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"*.

FACIO
ABOGADOS

Respetuosamente consideramos que dicha interpretación no es correcta, pues el artículo 24 de la ley de expropiaciones dispone concretamente:

“ El perito deberá determinar el valor del bien expropiado a la fecha de su dictamen. También determinará los posibles daños que se causen al derecho de propiedad por limitaciones irrazonables sufridas al aplicar las medidas precautorias. Además, sólo considerará las mejoras necesarias introducidas después de la declaración de interés público” (destacado no es del original)

Asimismo, este mismo Tribunal en su resolución de las número 611-2010 de las trece horas quince minutos del día veintitrés de diciembre del año dos mil diez establece: *“VII.- Sobre la revisión del peritaje administrativo: Entiende este Tribunal y es su posición al respecto, que el término “revisar”, no contiene en sí mismo, una configuración restrictiva, sino funcional y práctica, entendiéndose como, lo establece el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, vigésima edición, como someter una cosa a nuevo examen para corregirla enmendarla o repararla. Y no podría ser de otra manera, pues de lo contrario no tendría justificación alguna el nombramiento de peritos en sede jurisdiccional, ya que no podría ninguno estar en desacuerdo con el avalúo administrativo, pues si se corrige o se modifica, se alegaría no tomarlo en cuenta por ilegal.”*

En esa misma resolución, este Tribunal manifestó: *“Asimismo el numeral 30 de la ley citada indica que en este tipo de procesos sólo se discutirán asuntos relativos a la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, según las condiciones en que se encontraba, para fijar el monto final de indemnización. Todo lo anterior hace ver que el avalúo administrativo no sólo puede revisarse por el o los peritos nombrados en sede judicial, sino que éstos pueden actualizarlo bajo los alcances y límites expuestos del numeral 36 de la ley de marras, siempre y cuando no tomen en cuenta para fijar el monto de la indemnización los hechos futuros, las expectativas de derecho, ni las plusvalías derivadas de la expropiación.”*

Interesa de sobre manera a ésta representación hacer un análisis minucioso del considerando VI (-FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO de la sentencia, para demostrar el error en el que incurrió el juez de primera instancia al momento de valorar el terreno de la compañía.

El a-quo considera y cito textualmente en el inciso c de dicho considerando *“... es necesario resaltar que todos los terrenos que se encuentran en la zona del Parque Marino las Baulas no pueden valorarse ni mucho menos pretender cobrarse por estos...” “...el propietario de los terrenos ubicados dentro del Parque no*

FACIO
ABOGADOS

pueden 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 y especialmente el de construcción, están limitados;...”

Asimismo, es importante denotar, cómo en el inciso b) de dicho considerando, el Juez hace referencia al artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente, éste no lo cita en su totalidad, y deja de lado el último párrafo del mencionado artículo el cual indica:

“Las fincas particulares afectadas, según lo dispuesto en este artículo, por encontrarse en parque nacionales, reservas biológicas, refugios de vida silvestre, reservas forestales y zonas protectoras quedarán comprendidas dentro de las áreas silvestres protegidas estatales, solo a partir del momento en que se haya efectuado legalmente su pago o expropiación, salvo cuando se sometan voluntariamente al régimen forestal.” (el subrayado y la negrita no pertenecen al original).

En el mismo sentido la ley 7524 de Creación del Parque Nacional Marino las Baulas de Guanacaste dispone:
“ARTICULO 2.- Expropiaciones.

(...)

Los terrenos privados comprendidos en esa delimitación serán susceptibles de expropiación y se considerarán parte del Parque Nacional Marino las Baulas, hasta tanto no sean adquiridos por el Estado, mediante compra, donaciones o expropiaciones; mientras tanto los propietarios gozarán del ejercicio pleno de los atributos del dominio.” (el subrayado y la negrita no pertenecen al original).

Como pueden apreciar los miembros de éste Tribunal, contrario a lo que sostiene el *a-quo*, los terrenos que se ubican dentro de los supuestos límites del parque no sufrían de ninguna imposibilidad de ser desarrollados, es más en sentencia de la Sala Constitucional número 8870-2008 de las 10:36 del 27 de mayo de 2008 se dispuso:

“Por tanto:

Se declara con lugar el recurso. En cuanto se dirige contra el Ministerio de Ambiente y Energía por haber demorado más de 10 años en gestionar los procedimientos de expropiación de los fundos privados situados dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, en los términos de la Ley N°7524 de 10 de julio de 1995. Se ordena a Carlos Manuel Rodríguez Echandi, en su condición de Ministro de Ambiente y Energía o a quien ocupe el cargo, proceder si lo estima conveniente, a la expropiación del fundo privado propiedad del

FACIO
ABOGADOS

amparado efectuado por la Ley 7524 del 10 de junio de 1995, en cuyo caso se deberá continuar con las acciones correspondientes en un plazo razonable. En caso de no contar con los recursos presupuestarios suficientes para expropiar, concederle a los propietarios privados los permisos y autorizaciones para que puedan ejercer efectivamente su derecho de propiedad en el tanto cuenten con el estudio de impacto ambiental necesario y las licencias ambientales que descarten la posibilidad de poner en riesgo la conservación de especies en peligro de extinción. (el subrayado y la negrita no pertenecen al original).

Queda claro, tal y como reza el artículo 37 de la Ley Forestal, así como el artículo 2 de la Ley de Creación del Parque Nacional Marino las Baulas de Guanacaste, que mientras que el Estado no expropie, a los propietarios no se les veda la posibilidad de desarrollar su propiedad.

Es más, en procesos idénticos al que nos compete, el juzgador dispuso:

“... los argumentos presentados por la representación estatal son sumamente respetables, pero considera el suscrito que a ultranza de defender los intereses públicos, no se puede violentar el derecho de una persona, esto por cuanto como se ha venido desglosando y demostrando, si bien es cierto que las restricciones desestimulan el auge comercial a un futuro, este hecho no es valorable en este tipo de procesos, porque uno de los objetivos de la ley de expropiaciones es restituir el valor actual del bien expropiado, de igual manera es pensable que alguna persona pueda adquirir un bien no solo para su explotación comercial sino para residencia o conservación, lo cual no influiría negativamente en el verdadero precio del bien.” Juzgado Contencioso administrativo y Civil de Hacienda, anexo a, II Circuito Judicial de San José, a las 08:00 hrs. del 28 de septiembre del año 2009. (el subrayado y la negrita no pertenecen al original).

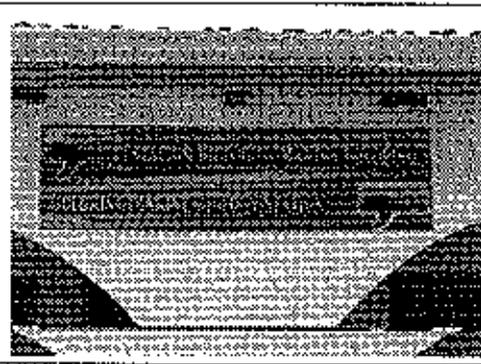
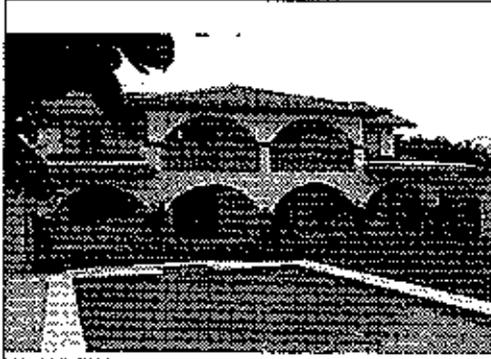
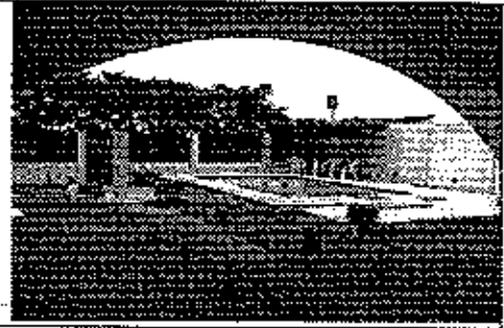
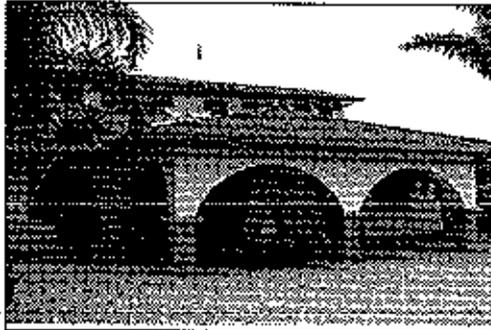
Es sumamente correcta la objetividad con que el juez analizó ese caso, valoró los elementos de prueba, pues bien el hecho de que existan supuestas restricciones de construcción, no significa que la propiedad pierda valor, máxime si la propiedad fue comprada sin existir un proceso de expropiación de por medio y además porque a conveniencia del propietario puede ser dedicado como terreno para conservar, lo cual no influiría de manera perjudicial el verdadero precio del bien; de manera que, debe la autoridad judicial sopesar los elementos probatorios existentes en el expediente y establecer el equivalente económico que corresponda a un justiprecio; o en otros términos que el monto que se fije sea suficiente para adquirir otro análogo mejor conocido como el VALOR DE REPOSICIÓN.

FACIO
ABOGADOS

Hace alusión el *a-quo* en el punto d) del considerando VI de su sentencia, que la adquisición de la propiedad se dio posterior a la creación del Parque. Sobre éste aspecto es importante mencionar que ésta propiedad se encuentra titulada como propiedad privada dentro de lo que se conoce como la zona restringida de la zona marítimo terrestre, característica propia de solo el 3% de los terrenos costeros del país y que para que tuviese ésa característica, dicho terreno tuvo que ser titulado entre el año 1970 y 1971 mientras que la ley del parque fue publicada hasta el año 1995; además tal y como lo señalamos líneas atrás, aún cuando el propietario hubiese comprado después de la creación del parque, como ya vimos, **LOS PROPIETARIOS GOZARÁN DEL EJERCICIO PLENO DE LOS ATRIBUTOS DEL DOMINIO HASTA TANTO NO SEAN EXPROPIADOS** tal y como lo reconoció la Sala Constitucional en la sentencia 8770-2008 anteriormente citada. Con lo anterior también se refuta el peritaje presentado por el tercer perito en disputa. En este punto es importante recalcar, que al momento de compra de la propiedad no existía ninguna limitación en el título de la misma.

Es apreciable una vez más el error en que incurrió el *a-quo* al pensar que existieron restricciones posteriores al año 2005 pues como se evidenció - al contrario de lo sostenido por el juez de primer instancia-, sí existieron permisos de construcción sin restricción en la zona en que se encuentra la propiedad expropiada y que igualmente deberían de ser expropiadas. Para ilustrar el caso tomamos como ejemplo una casa construida dentro de la zona sobre la cual el *a-quo* considera existen limitaciones, la cual cuenta incluso con piscina y que se conoce como la Estación Biológica Marino Goldring. A continuación incluimos fotos de dicha "estación biológica" que se encuentra en las cercanías de la propiedad de mi representada.

FACIO
ABOGADOS



Como pueden ver, la propiedad posee todos los servicios básicos, así como piscina, Internet, telefonía celular y telefonía fija, servicio de recolección de basura, alcantarillado público y otras facilidades más. Este es solo un pequeño ejemplo de que en dicha zona no existió restricción alguna de construcción anterior al año 2005.

Sobre el punto g) del considerando VI de la sentencia, es menester de ésta representación hacerles ver a los señores miembros de éste Tribunal que si bien es cierto que en la sentencia 2008-18529 se ordenó lo citado por el *a-quo*, posteriormente, por medio de oficio CP-253-2009-SEFENA (ver anexo 7) la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, consideró que *“al haber cumplido el plazo durante el cual se suspendieron dichos trámites, y al haberse presentado dicho estudio requerido, esta Secretaría, conforme a las competencias que le asigna el ordenamiento jurídico, procederá con el trámite de cada una de las solicitudes de viabilidad ambiental tal y como en Derecho corresponde en razón del Derecho de petición de los administrados”*, es decir, que las restricciones que cita el *a-quo* no son valederas para tratar de desvalorizar la propiedad.

En el mismo sentido la Municipalidad de Santa Cruz por medio del oficio DAM-1821-2009 (ver anexo 8) le comunica a la Sala Constitucional que *“este ayuntamiento conforme a las competencias que le asigna el ordenamiento jurídico, procederá con el desarrollo normal de sus competencias en materia de permisos,*

FACIO
ABOGADOS

dejando sin efecto las suspensiones ordenadas y dándole el trámite correspondiente a las solicitudes presentadas tal y como en Derecho corresponde en razón del Derecho de petición de los administrados."

Tal y como pueden apreciar los miembros de éste tribunal cualquier restricción que eventualmente sobrevino en la zona, ya es inexistente y esto sumado al hecho de que dichas restricciones fueron impuestas luego de haber comenzado el proceso de expropiación.

Para mostrar con mayor claridad sobre la situación actual de las propiedades que se encuentran dentro del área susceptible de ser expropiadas, el artículo primero de la ley 7425 establece:

"ARTICULO 1.- Creación y límites.

Se crea el Parque Nacional Marino las Baulas de Guanacaste, cuyos límites, según las hojas cartográficas Villarreal y Matapalo escala 1:50.000 del Instituto Geográfico Nacional, serán los siguientes: partiendo de un punto ubicado en las coordenadas N 259.100 y E 332.000, sigue por una línea recta hasta alcanzar una línea imaginaria paralela a la costa, distante ciento veinticinco metros de la pleamar ordinaria aguas adentro. Por esta línea imaginaria, continúa el límite con dirección sureste, hasta terminar en el punto de coordenadas N 255.000 y E 335.050. El Parque también abarcará los esteros Tamarindo, Ventanas y San Francisco y sus manglares; el cerro localizado inmediatamente detrás de playa Ventanas, el cerro El Morro, la isla Capitán, la isla Verde, la zona pública de cincuenta metros, medida desde la pleamar ordinaria, entre la punta San Francisco y el estero San Francisco y las aguas territoriales de la bahía Tamarindo, comprendidas entre punta Conejo y el extremo sur de playa Langosta, hasta la línea de pleamar ordinaria." (el subrayado y la negrita no pertenecen al original)

Es fácilmente apreciable que por ejemplo El Cerro El Morro se encuentra dentro de las propiedades susceptibles de ser expropiadas. Al respecto de las supuestas restricciones que existen sobre las propiedades alegadas por el *a-quo* para desvalorizar la propiedad, el Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET) se pronunció en oficio DM-2259-2009 de fecha 10 de Diciembre de 2009 (ver anexo 9) al respecto y dice:

"Por ende, al no existir ninguno de los supuestos establecidos en el artículo segundo de la ley 7524, los cuales se refiere a donación, compra o expropiación, el Cerro Morro continúa siendo un terreno o

FACIO
ABOGADOS

propiedad privada, de libre ejercicio dentro del marco de la legislación nacional vigente por su propietario." (el subrayado y la negrita no pertenecen al original)

Sobre el punto f.3) del considerando VI de la sentencia, el *a-quo*, toma como cierto para desmejorar el valor del bien, al oficio ASUB-043-2009 del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA), específicamente sobre el tema de la perforación de pozos en las acuíferos de la zona; les informo a los miembros de éste Tribunal que por oficio GE-451-2009 del 17 de Junio del 2009 (ver anexo 10) de la misma institución, se le comunica a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y al MINAET lo siguiente:

"CUARTO: Que la Junta Directiva no ha emitido, ni ha aprobado ninguna otra matriz de vulnerabilidad para el Acuífero Huacas-Tamarindo, ni ha establecido prohibición absoluta de perforación de pozos en dicho acuífero" (la itálica, el subrayado y la negrita no pertenecen al original)

Esta situación obedece a que en tiempos pasados, el SENARA había elaborado una Matriz de Uso del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos del Cantón de Poás de Alajuela, el cual es el que se trato de usar para justificar una alta vulnerabilidad del Acuífero Huacas-Tamarindo; recientemente dicha institución, publicó en el periódico La Nación del 19 de Diciembre de 2009 un campo pagado, el cual se encuentra una copia en el anexo 11, donde estipula que "... dicha matriz no es aplicable ni vinculante para otros cantones del país." (el subrayado y la negrita no pertenecen al original)

Se evidencia claramente que las restricciones del que nos habla el *a-quo* en éste punto no deben de ser usados para desvalorizar la propiedad de la compañía; además, dentro del proceso expropiatorio, por mandato legal-artículo 22 de la Ley de Expropiaciones-, y doctrinal, únicamente deben de ser objeto de pago, los daños reales y permanentes sin que puedan incluirse, hechos futuros, expectativas de derechos, etc., derivadas del proyecto que origina la expropiación (al respecto ver sentencia del Tribunal Contenciosos Administrativo, Sección II. Sentencia N° 159-200, de las 11:30 hrs., del 6 de junio del año 2000)

Sobre el punto f.4) del considerando VI de la sentencia, visible a folio 246 vuelto, el juez toma como prueba de peso para llegar a su valoración un estudio presentado por la representación estatal elaborado por José Pablo Rivera Ibarra y Tania Robles Cascante pagado por The Leatherback Trust. Al respecto debo manifestar que dicho estudio no utiliza el método comparativo incluido dentro del **Manual de Procedimientos para**

FACIO
ABOGADOS

avalúos, al que se hizo referencia en el apartado I.B.- del presente escrito. Asimismo, dichas manifestaciones son realizadas sin mayor fundamento y son totalmente objetivas.

Se evidencia una falta total de documentos que respalden lo sostenido por los autores, además de que dicha valoración no se basa en lo que se estipula en los artículo 22 y 40 de la Ley de Expropiaciones, por lo que ésta representación le solicita al Tribunal, desestimar en todos sus extremos dicho trabajo máxime que la empresa que pagó dicho estudio (THE LEATHERBACK TRUST) tiene intereses directos en los procesos de expropiación que se están llevando a la zona, es un ente parcializado.

Una vez más les recuerdo a los miembros de éste Tribunal que la piedra angular del proceso de expropiación es el pago del justiprecio por el bien expropiado, es decir que se pueda comprar otro bien análogo y dejar de esa forma incólume el patrimonio del expropiado, por lo que no es valedera, la afirmación que hace el *a-quo* citando el estudio en mención que "(...) Lo cierto, es que **no es real pensar que la compensación monetaria otorgada por el Estado por un Terreno en Playa Grande debe de ser suficiente para comprar un terreno en Tamarindo o Flamingo**" (el subrayado y la negrita no pertenecen al original), todo lo contrario, es justamente esas propiedades, así como las de Playa Jacó, Playa Hermosa, Playa Esterillos en Puntarenas o Playa Langosta, Playa Tamarindo, Playa Conchal, Playa Flamingo, Playa Potrero, entre otras, las que deben de ser usadas para comparar la propiedad de mi cliente, pues son las únicas propiedades del país que se asemejan en características y servicios, a la propiedad de la compañía.

Sobre la supuesta falta de servicios públicos en la zona, se deja constancia que en el Acta de Reconocimiento Judicial, visible a folio 34, el Juez tramitador hace constar y cito literalmente: "*En cuanto a la zona se observan los servicios de agua, electricidad y regular recepción celular*".

1. PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

DECLARATORIA DE INTERÉS TURÍSTICO DE PLAYA GRANDE

Playa Grande tiene declaratoria de interés turística desde el día 2 de octubre del año 1970 por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) (ver anexo 12).

FACIO
ABOGADOS

MERITOS DE LA PROPIEDAD

Propiedad Titulada contigua a la zona pública.

Tanto en el avalúo administrativo como en el primer avalúo judicial no se valoró el hecho que la propiedad de mi representada es un terreno privado inscrito (NO concesión) en los límites de la zona pública inalienable de los 50 metros; es decir, inscrita como propiedad privada (por eso la expropiación) en el Registro Nacional lo que se conoce como la zona restringida de la zona marítimo terrestre (menos del 3% de las propiedades de la Costa Pacífica costarricense tiene esta característica, entre ellos se encuentran playas tales como Tamarindo, Potrero Grande, Jacó, Playa Hermosa de Jacó, entre otras donde el promedio del valor del terreno es de \$2500 el m²), lo cual hace de la propiedad de mi representada una propiedad exclusiva, lo que hace que el precio de la propiedad sea alto (ver anexo 13) – extracto del periódico La Nación del 6 de noviembre de 2006 y que es extraíble en la dirección de la página Web del Grupo Nación http://www.nacion.com/in_ee/2006/noviembre/06/economia883897.html

Ahora bien, tomando en cuenta que solo el 3% de las propiedades que se encuentran dentro de esa franja son tituladas, significa que solo el 0.0029% de los terrenos del TODO el país poseen las mismas características que la propiedad de la compañía.

Por los datos anteriormente detallados, es que se puede demostrar ineludiblemente que la propiedad de mi representada no se puede comparar con cualquier tipo de terreno por tener características exclusivas de solo un 0.0029% del país, lo que la hace única. En el mundo entero las propiedades como la de mi representada, por encontrarse ubicadas frente al mar, a pesar de las crisis económicas que se puedan enfrentar, su valor es apreciable en el tiempo por su excelente ubicación y belleza escénicas que las rodean.

Infraestructura

La infraestructura existente actualmente en la zona de Guanacaste, como es sabido por todas las personas, incrementa la demanda del mercado en cuanto mejore su accesibilidad.

El evento más importante para la infraestructura en Guanacaste fue la apertura del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber, en Liberia (aproximadamente a 43 kilómetros), lo que convierte a Playa Grande – y el sector de Tamarindo, Langosta, Flamingo, Conchal, entre otros- en lugares de preferencia por los turistas extranjeros, debido a que por carretera se tomarían aproximadamente unos 45 minutos para llegar al sitio.

FACIO
ABOGADOS

La ventaja de este Aeropuerto tan cercano a la propiedad de mi representada, es que ofrece vuelos internacionales desde Norteamérica desde Diciembre del 2002; es decir, que un vuelo directo desde Miami son solo 2 horas 24 minutos (mas rápido que desde San José por carretera); igualmente este Aeropuerto recibe vuelos directos desde Europa desde mayo del 2007. Asimismo, existe un extenso itinerario de vuelos de ida y vuelta al aeropuerto de Tamarindo (aproximadamente a 6 kilómetros de la propiedad de mi representada, a tan solo 20 minutos por carretera), con las compañías Sansa o Nature Air, con conexiones a San José (45 minutos), Liberia (20 minutos) y a todos el país.

La infraestructura terrestre es igualmente muy buena, actualmente se cuenta con caminos en perfecto estado hasta Liberia (recién asfaltada) y hasta San José, el cual a partir de julio de 2003 se adicionó una estructura muy importante, con la apertura del puente en el Rfo Tempisque cono conocido como el Puente de la Amistad, el cual cuenta con media milla de largo, donado por el gobierno de Taiwán, el cual acorta el viaje desde el Aeropuerto Juan Santamaría a Playa Grande y Tamarindo a por lo menos 30 minutos. De igual manera e incluso de mayor importancia la recién estrenada carretera a Caldera, la cual acorta considerablemente el tiempo de viaje desde San José.

Cercano a la propiedad de mi representada, existe una infraestructura también muy importante como lo es la Marina localizada en Flamíngo, el cual es un atractivo más de la zona.

Cercanía con sitios de alta plusvalía

Guanacaste es reconocida y promocionada a nivel internacional como "La Costa Dorada", por ser uno de los mercados más robustos en Costa Rica. Los inversionistas saben que la demanda del mercado incrementa cuando se mejora la accesibilidad, lo cual proviene de la infraestructura (Aeropuertos, marinas, caminos, etc.)

La propiedad de mi representada se localiza en una zona de Guanacaste que es más exclusivo que las del resto de la provincia. Haciendo un breve recorrido de los sitios vecinos a Playa Grande, los cuales son ampliamente conocidos como lugares de muy alta plusvalía, encontramos al norte lugares como Playa Potrero, Playa Flamíngo, Playa Brasilito, Playa Conchal, etc.

FACIO
ABOGADOS

Ahora bien, al sur de Playa Grande, encontraremos igualmente lugares con un gran potencial turístico y de desarrollo, que al igual que las playas supra indicadas, conforman esta zona de alta plusvalía de la "Costa Dorada". Entre otros lugares tenemos: Playa Tamarindo, Playa Langosta, Hacienda Pinilla, Playa Avellanas, Playa Negra, etc.

Servicios cercanos

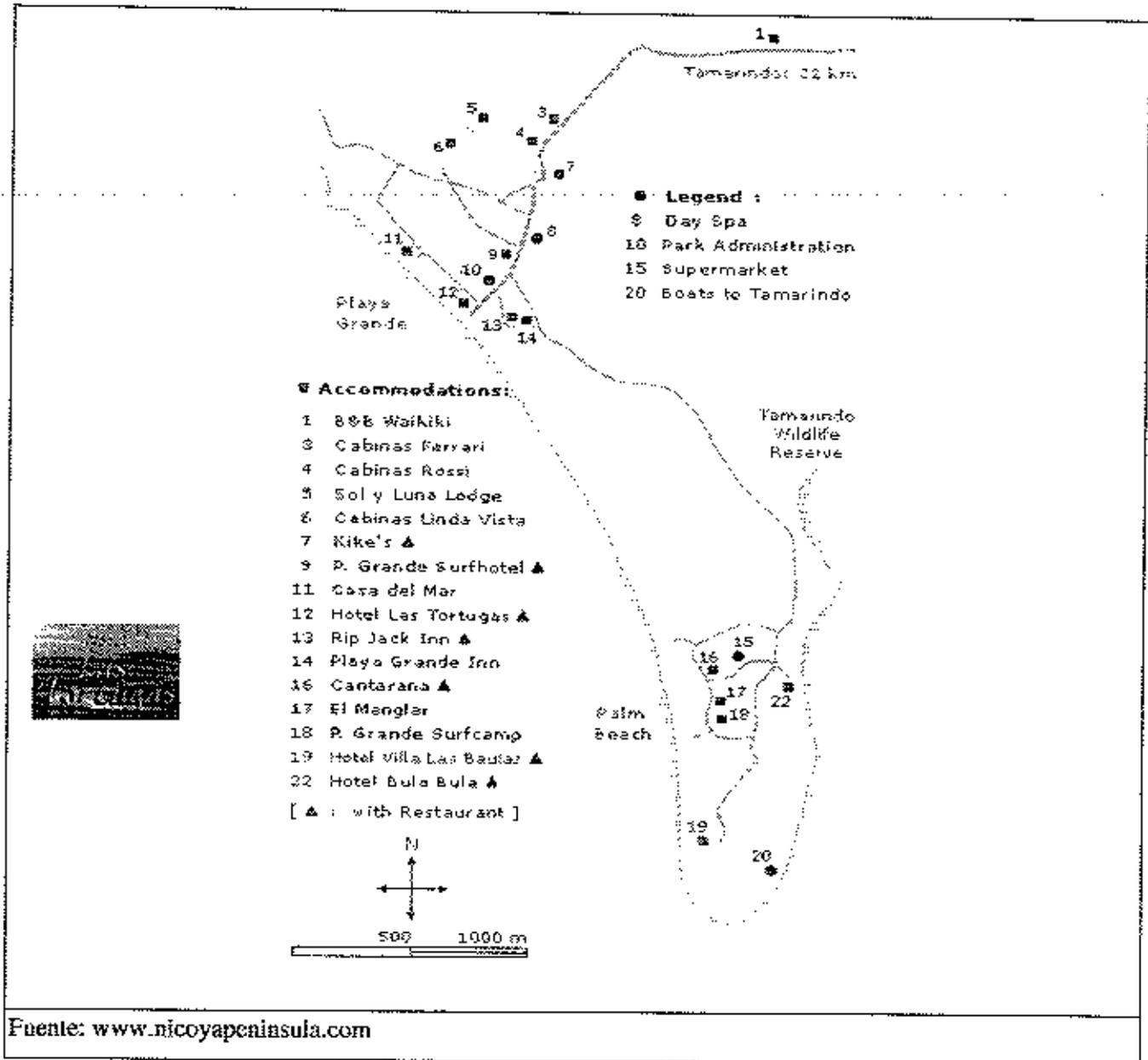
Como se ha demostrado hasta el momento, las Playas que se ubican tanto al norte como al sur de Playa Grande, son incluidos en la zona de más alta plusvalía de la provincia de Guanacaste; cada uno de estos sitio presenta facilidades y servicios que no en todas las playas del país las encontraremos.

Estos lugares, gracias a los múltiples servicios y facilidades con que cuentan, han empujado para que las propiedades aledañas se vean beneficiadas, ya que facilita al acceso a éstos servicios, entre los cuales se encuentran: servicios de Abogados, grandes cadenas de Hoteles (Best Western, JW Marriot, Grupo de hoteles Barceló, entre otros), grandes cadenas de supermercados (Supercompro, Automercado, Megasuper, entre otros), cadenas de Farmacias (Farmacias Fischel, Farmacias del Grupo Cofasa, entre otros), Bancos (Banco Nacional, Banco de Costa Rica, Banco Bac San José, Banco Popular, entre otros), escuelas y colegios públicos y privados (Escuelita de Playa Grande, Country Day School, entre otros), y una amplia gama de restaurantes presentes en todas las zona, como ejemplo a lo indicado encontramos los siguientes mapas, los cuales nos hacen un pequeño recuento de los servicios y facilidades en la zona.

Para ilustrar mejor nuestra posición, incluimos mapas de las principales playas cercanas a la propiedad de mi representada, con indicación de los negocios y/o servicios que allí se brindan.

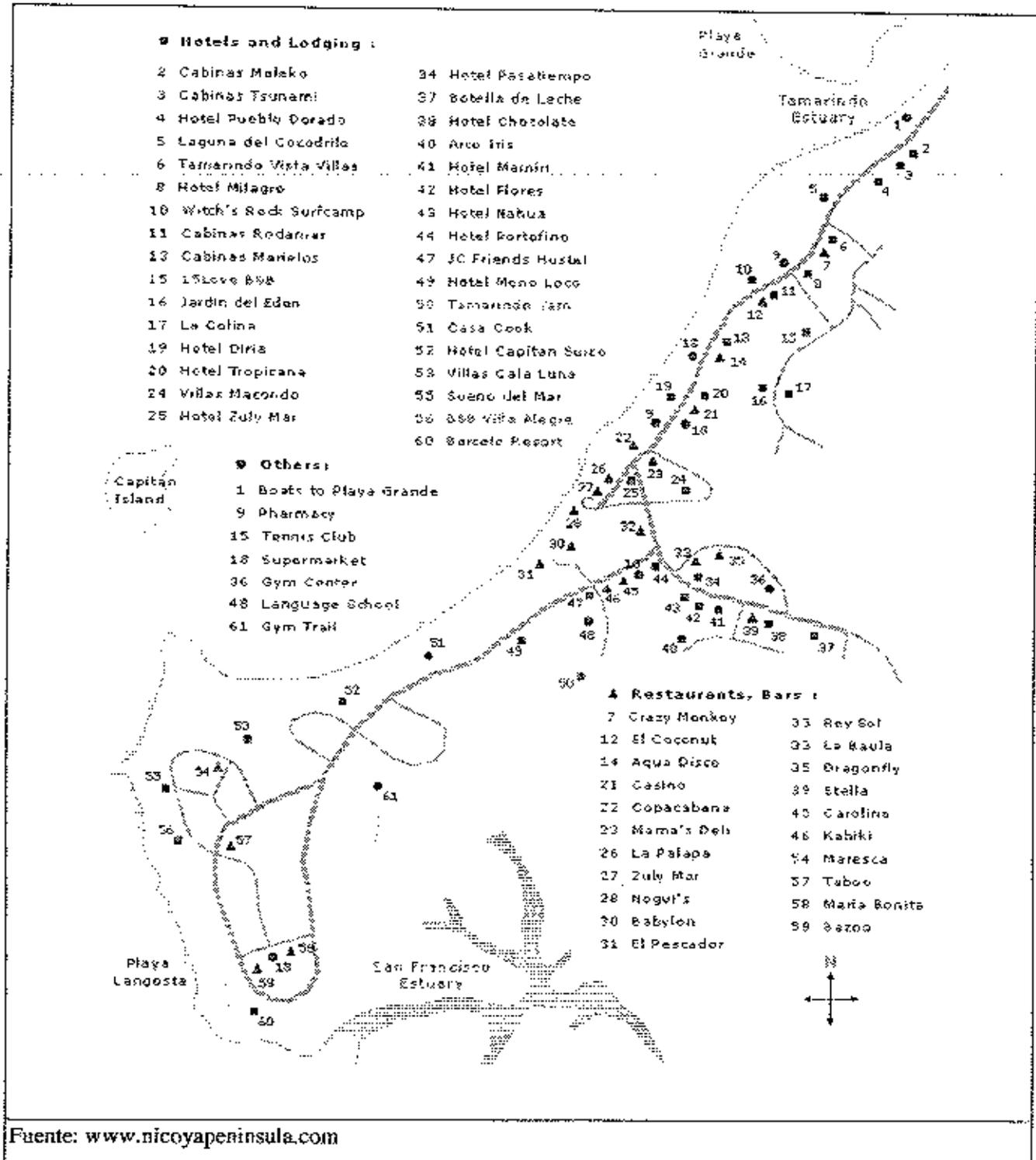
FACIO ABOGADOS

Mapa Playa Grande



FACIO ABOGADOS

Mapa Playa Tamarindo y Langosta



FACIO ABOGADOS

- ✓ La propiedad de mi representada se encuentra dentro de la jurisdicción de la Asociación de Acueductos y Alcantarillado Rural de los Vecinos de Playa Grande, que tiene reserva hídrica suficiente para el desarrollo planeado, por lo cual el Juez tramitador hizo constar la existencia de agua en la zona.
- ✓ Electricidad.
- ✓ Telefonía fija y celular
- ✓ Internet de Avanzada, Supermercados, Hoteles, Restaurantes, Cabinas, Escuela, Médico, etc.
- ✓ Servicio de bus desde Santa Cruz de Guanacaste.
- ✓ Recolección de basura por parte de la empresa WPP y la Municipalidad de Santa Cruz tal y como se observa en la fotos tomadas en las cercanías del lote de mi representada, el día 16 de junio del año 2009.



EN AVALÚOS POSTERIORES AL DE LA PROPIEDAD DE MI REPRESENTADA, ARROJAN VALORES MUY POR ENCIMA DE LOS AVALÚOS ADMINISTRATIVOS

Como complemento a lo anteriormente indicado y como prueba para mejor resolver a su autoridad lo siguiente:

En el anexo 14, se encuentran una serie de avalúos administrativos, los cuales detallare a continuación, de propiedades que pertenecen al mismo proyecto por el que se le esta expropiando a mi representada, y son:

1. Avalúo Administrativo número AA-89-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042362 derechos 001 y 002 inscritos a nombre de Ronco Realty Investments Limitada, cédula jurídica número 3-102-391792 y Joeco Realty Investments Limitada, cédula jurídica número 3-102-390725 respectivamente, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Adolfo Araya Jiménez, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de €195,700.00 m² (ciento noventa y cinco mil setecientos colones el metro

FACIO
ABOGADOS

- cuadrado), el cual cuenta con un área de 935.05 m² (novecientos treinta y cinco metros con cinco centímetros cuadrado) para un total de ₡182,989,285.00 (ciento ochenta y dos millones novecientos ochenta y nueve mil doscientos ochenta y cinco colones).
2. Avalúo Administrativo número AA-69-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042789-000, inscritos a nombre de ACHSE SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-304366, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Adolfo Araya Jiménez, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de ₡199,500.00 m² (ciento noventa y nueve mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 864.16 m² (ochocientos sesenta y cuatro punto dieciséis metros cuadrados) para un total de ₡172,399,920.00 (ciento setenta y dos millones trescientos noventa y nueve mil novecientos veinte colones)
 3. Avalúo Administrativo número AA-86-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042358-000, inscritos a nombre de GLOBAL ACQUISITIONS GLOAC LIMITADA, cédula jurídica número 3-102-379505, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Rodolfo Muñoz Montero, de fecha 18 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de ₡182,400.00 m² (ciento ochenta y dos mil cuatrocientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 1,149.68 m² (mil ciento cuarenta y nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados) para un total de ₡209,701,632.00 (doscientos nueve millones setecientos un mil seiscientos treinta y dos colones)
 4. Avalúo Administrativo número AA-70-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042793-000, inscritos a nombre de AREZUKAY SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-352006, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Adolfo Araya Jiménez, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de ₡201,400.00 m² (doscientos un mil cuatrocientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 828.23 m² (ochocientos veintiocho punto veintitrés metros cuadrados)

FACIO
ABOGADOS

para un total de ₡166,805,522.00 (ciento sesenta y seis millones ochocientos cinco mil quinientos veintidós colones)

5. Avalúo Administrativo número AA-88-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042374-000, inscrito a nombre de PLAYA DE MIJOS LIMITADA, cédula jurídica 3-102-343995, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. José Luis Palacios Alvarado, de fecha 18 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de ₡203.300,00 m² (doscientos tres mil trescientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 817.39 m² (ochocientos diecisiete punto treinta nueve metros cuadrados) para un total de ₡166,175,387.00 (ciento sesenta y seis millones ciento setenta y cinco mil trescientos ochenta y siete colones)

6. Avalúo Administrativo número AA-73-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042795-000, inscritos a nombre de INVERSIONES AVE DEL BOSQUE SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-148207, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Adolfo Araya Jiménez, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de ₡222.700,00 m² (doscientos veintidós mil setecientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 792.08 m² (setecientos noventa y dos mil punto ocho metros cuadrados) para un total de ₡176,396,216.00 (ciento setenta y seis millones trescientos noventa y seis mil doscientos dieciséis colones)

7. Avalúo Administrativo número AA-93-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042328-000, inscritos a nombre de PAN DE TRIGO SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-200646, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Arturo Morales Meza, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de ₡199.500,00 m² (ciento noventa y nueve mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 862.42 m² (ochocientos sesenta y dos mil punto cuarenta y dos metros cuadrados) para un total de ₡172,052,790.00 (ciento setenta y dos millones cincuenta y dos mil setecientos noventa colones)

FACIO
ABOGADOS

8. Avalúo Administrativo número AA-90-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042364 derechos 001 y 002 inscritos a nombre de Ronco Realty Investments Limitada, cédula jurídica número 3-102-391792 y Joeco Realty Investments Limitada, cédula jurídica número 3-102-390725 respectivamente, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Adolfo Araya Jiménez, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de €184,100.00 m² (ciento ochenta y cuatro mil cien colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 1,154.49 m² (mil ciento cincuenta y cuatro punto cuarenta y nueve metros cuadrados) para un total de €212,541,609.00 (doscientos doce millones quinientos cuarenta y un mil seiscientos nueve colones)

9. Avalúo Administrativo número AA-96-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042372-000 inscrito a nombre de COSTA MARAVILLOSA LIMITADA, cédula jurídica 3-102-147884, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. José Luis Palacios Alvarado, de fecha 18 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de €199, 500.00 m² (ciento noventa y nueve mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 861.49 m² (ochocientos sesenta y uno punto cuarenta y nueve metros cuadrados) para un total de €171,867,255.00 (ciento setenta y un millones ochocientos sesenta y siete mil doscientos cincuenta y cinco colones)

10. Avalúo Administrativo número AA-99-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042376-000 inscrito a nombre de YEYECAME SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-289043, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. José Luis Palacios Alvarado, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de €203, 500.00 m² (doscientos tres mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 848.23 m² (ochocientos cuarenta y ocho punto veintitrés metros cuadrados) para un total de €172,614,805.00 (ciento setenta y dos millones seiscientos catorce mil ochocientos cinco colones)

FACIO
ABOGADOS

11. Avalúo Administrativo número AA-97-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042380-000 inscrito a nombre de YEYECAME SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-289043, el cual fue valorado por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. José Luis Palacios Alvarado, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de $\$204,800.00 \text{ m}^2$ (doscientos cuatro mil ochocientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de $1,073.36 \text{ m}^2$ (mil setenta y tres punto treinta y seis metros cuadrados) para un total de $\$219,824,128.00$ (doscientos diecinueve millones ochocientos veinticuatro mil ciento veintiocho colones)

12. Avalúo Administrativo número AA-95-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042378-000 inscrita a nombre de YEYECAME SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-289043, la cual fue valorada por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. José Luis Palacios Alvarado, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de $\$209,475.00 \text{ m}^2$ (doscientos nueve mil cuatrocientos setenta y cinco colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 865.11 m^2 (ochocientos sesenta y cinco punto once metros cuadrados) para un total de $\$181,218,917.30$ (ciento ochenta y un millones doscientos dieciocho mil novecientos diecisiete colones con treinta centavos).

13. Avalúo Administrativo número AA-91-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042326-000 inscrita a nombre de NIL AMPLIUS ORO UNO SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-199599, la cual fue valorada por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Arturo Morales Meza, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de $\$213,500,00 \text{ m}^2$ (doscientos trece mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 833.77 m^2 (ochocientos treinta y tres punto setenta y siete metros cuadrados) para un total de $\$178,009,895,00$ (ciento setenta y ocho millones nueve mil ochocientos noventa y cinco colones exactos).

FACIO
ABOGADOS

14. Avalúo Administrativo número AA-92-2008 de la finca inscrita al Partido de Guanacaste, Folio real número 5-042324-000 inscrita a nombre de HOC ERAT IN VOTIS SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-202830, la cual fue valorada por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas, por el perito valuador Ing. Arturo Morales Meza, de fecha 17 de septiembre de 2008, donde valora el terreno en la suma de $\text{¢}229.600,00 \text{ m}^2$ (doscientos veintinueve mil seiscientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 836.34 m^2 (ochocientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados) para un total de $\text{¢}192.023.664,00$ (ciento noventa y dos millones veintitrés mil seiscientos sesenta y cuatro colones exactos).

Tomen nota los miembros de éste tribunal, que aún cuando pareciera que los avalúos administrativos actuales elaborados por el Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación, Administración Tributaria de Puntarenas - los cuales va a servir de base para iniciar los nuevos procesos de expropiación - son muy alejados de la realidad del valor en la zona, para respaldar este alegato podemos encontrar los siguientes avalúos judiciales que se encuentran en el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda y cuyas copias adjunto en el anexo 15:

1. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Humberto Espinoza Murillo, de fecha de presentación 21 de febrero de 2007, que consta en el expediente judicial número 06-1369-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 130541- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Brigantina del Orfebre Espartano SA.**, cédula jurídica número 3-101-344806, el cual daba una valor de **\$850 el m^2** (según los Indicadores Económicos publicados por el Banco Central de Costa Rica para el día del avalúo el tipo de cambio estaba en $\text{¢}517.19$ la compra y $\text{¢}520.94$ la venta), en un área de $7,299.16 \text{ m}^2$, para un total de **\$ 2,431,068.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES AMERICANOS)**
2. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. José Rodolfo Chinchilla Guillén, de fecha de presentación 19 de marzo de 2007, que consta en el expediente judicial número 06-000110-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de

FACIO
ABOGADOS

San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 137394- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Crepuscular Light S.A.**, cédula jurídica número 3-101-367832, el cual daba una valor de **€394,442.43 m²**, en un área de 1,151.09 m², para un total de **€ 455,222,064.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL SESENTA Y CUATRO COLONES)**. **NOTA: note señor juez que en el avalúo que estamos hablando, el señor Chinchilla Guillén indica que LOS VALORES PROMEDIOS EN EL ÁREA RONDABAN PARA ESA FECHA LOS €626,099.11 O BIEN \$1,211.00 US por metro cuadrado**

3. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Carlos Luis Gómez Saborío, de fecha 12 de Abril de 2007, que consta en el expediente judicial número 06-001371-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 130545- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Níspero Mar Vista Estates H SA.**, cédula jurídica número 3-101-353202, el cual daba una valor de **\$800 el m²** (según los Indicadores Económicos publicados por el Banco Central de Costa Rica para el día del avalúo el tipo de cambio estaba en **€516.75 la compra y €520.64 la venta**), en un área de 2,2830.91 m², para un total de **\$ 2,264,728.00 (dos millones doscientos sesenta y cuatro mil setecientos veintiocho dólares americanos)**. **NOTA: note señor juez que el Ing. Gómez Saborío realizó el cambio de la cantidad total mencionada en colones con la base de tipo de cambio de **€520.00 POR DÓLAR, PARA UN TOTAL EN COLONES DE €1,177,658,560.00 (UN BILLÓN CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA COLONES)**.**
4. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Mario Alberto Solano Rodríguez, de fecha aproximada al 28 de Agosto de 2007, que consta en el expediente judicial número 06-001372-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 130543- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Saino Mar Vista Estates SA.**, cédula jurídica

FACIO
ABOGADOS

número 3-101- 353244. el cual daba una valor de **\$845.42 el m²** (según los Indicadores Económicos publicados por el Banco Central de Costa Rica para el día del avalúo el tipo de cambio estaba en **¢516.53 la compra y ¢520.60 la venta**), en un área de **2,773.95 m²**, para un total de **\$ 2,345,152.81**. **NOTA:** tal y como se puede apreciar del informe rendido de señor Sola Rodríguez, el tipo de cambio que uso para la conversión en colones fue de **¢520.00 por dólar**, para un **TOTAL DE ¢1,219,479,460.00 (UN BILLÓN DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA COLONES)**

5. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Oscar Chang Estrada, de fecha 13 de septiembre de 2007, que consta en el expediente judicial número 06-001373-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 130540- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Guácimo Mar Vista Estates SA.**, cédula jurídica número 3-101- 353175, el cual daba una valor de **¢442,000.00 el m²**, en un área de **2,736.77 m²**, para un total de **¢1,209,652,340.00 (UN BILLÓN DOSCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA COLONES)**

6. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Oscar Chang Estrada, de fecha 24 de marzo de 2008, que consta en el expediente judicial número 06-000108-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 137395- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Rhode Island SA.**, cédula jurídica número 3-101- 367820, el cual daba una valor de **¢550,000.00 el m²**, en un área de **2,404.35 m²**, para un total de **¢1,322,392,500.00 (UN BILLÓN TRESCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS COLONES)**

7. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Oscar Chang Estrada, de fecha 13 de junio de 2008, que consta en el expediente judicial número 06-000138-0163-CA. Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual

FACIO
ABOGADOS

valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 131865- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Keeping Track Ltda.**, cédula jurídica número 3-102- 495476, el cual daba una valor de **€470,000.00** el m², en un área de 2,642.81 m², para un total de **€1,242,120,700.00 (UN BILLÓN DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS COLONES)**

8. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Oscar Chang Estrada, de fecha 13 de junio de 2008, que consta en el expediente judicial número 06-000139-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 131866- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Keeping Track Ltda.**, cédula jurídica número 3-102- 495476, el cual daba una valor de **€470,000.00** el m², en un área de 3,955.86 m², para un total de **€1,878,054,200.00 (UN BILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS COLONES)**

9. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Franklin Sandí Solano, de fecha de estudio 07 de septiembre de 2008, que consta en el expediente judicial número 06-000110-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 1137394- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Crepuscular Light S.A.**, cédula jurídica número 3-101- 367832, el cual daba una valor de **€443,001.29** m², en un área de 1,151.09 m², para un total de **€511,263,362.12 (QUINIENTOS ONCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES)**. **NOTA: note señor juez que este avalúo es el realizado por el llamado perito tercero en discordia del proceso supra indicado y que representa al mismo proceso indicado en el punto 2 de la presente lista de avalúos cuyos originales constan en su despacho y además que ésta propiedad se encuentra a una propiedad de por medio entre la propiedad valorada y la propiedad por mí representada en este proceso**

FACIO
ABOGADOS

10. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Oscar Chang Estrada, de fecha 10 de Diciembre de 2008, que consta en el expediente judicial número 07-000439-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 42775- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **CBS Número Uno S.A.**, cédula jurídica número 3-101-163520 el cual daba una valor de **€616,000.00** el m², en un área de 930.50 m², para un total de **€573,188,000.00 (QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL COLONES)**

AVALÚOS JUDICIALES POSTERIORES AL 2009 (Ver anexo 16)

1. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Jorge Arturo Guardia Conejo, de fecha no precisada de **Julio de 2009**, que consta en el expediente judicial número 07-000421-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 42785- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Eco Flamingo S.A.**, cédula jurídica número 3-101-123612 el cual daba una valor de **€704,400.00** el m², en un área de 883.02 m², para un total de **€622,000,000.00 (SEISCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE COLONES)**
2. Avalúo elaborado por el perito judicial Ing. Oscar Chang Estrada, de fecha **5 de Noviembre de 2009**, que consta en el expediente judicial número 06-0001269-0163-CA, Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, II Circuito Judicial de San José, el cual valora una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmuebles, Partido de Guanacaste, Folio de matrícula real número 130538- (sub matrícula) 000, que pertenece a la empresa **Aceituno Mar Vista Estates A S.A.**, cédula jurídica número 3-101-3523255 el cual daba una valor de **€535,500.00** el m², en un área de 2838.41 m², para un total de **€1,519,968,555.00 (UN BILLÓN QUINIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES)**

FACIO
ABOGADOS

PETITORIA

Con vista en todo lo anterior, respetuosamente solicito, en nombre de mi representada lo siguiente:

- i) No sea utilizado como referencia para fijar el bien expropiado el avalúo administrativo pues no es conforme a derecho y no da un valor real del terreno ni su valor de reposición.
- ii) Se tomen las pruebas ofrecidas por ésta representación con el valor que le asigna la Ley de Expropiaciones y sean usadas como referencia para fijar el justiprecio.
- iii) Pido ajustar el valor de reposición conforme a la sana crítica tomando en cuenta el mosaico de avalúo de peritos judiciales hechos en la zona.
- iv) Pido que se condene en costas al estado y al pago de los respectivos intereses.

NOTIFICACIONES

Señalo para notificaciones el fax número 2201-8707 a la atención del Licenciado Rafael Enrique Cañas Coto.

San José, 17 de febrero del 2011.


JOSE PABLO ARCE P.

P/ GRANDE BEACH HOLDINGS, LTDA.

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





