

**ADMINISTRATIVE EXPROPRIATION
PROCEEDINGS. CASE #125-2006. THE
TRUTH ABOUT HEAVEN, LIMITADA.**

Messrs.

Legal Counsel

National Conservation System

Ministry of the Environment and Energy

This city

English Translation
followed by original

The undersigned, **JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR**, of age, single, student, resident of Cipreses de Curridabat, bearer of identification card number one-one thousand one hundred and sixty-six-nine hundred and forty-two, acting as the unlimited **LEGAL REPRESENTATIVE** of the company named **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, which is the bearer of legal entity taxpayer number three-one hundred and two-three hundred and seventy-eight thousand, nine hundred and eighty-five, which I demonstrate through the appended notary certification, I do hereby appear with all due respect, to request the nullification of notice made to the company The Truth About Heaven, Limitada, which held legal entity identification number three-one hundred and two-four hundred and forty-five thousand, seven hundred and seventy-nine, on twenty-four August, two thousand and seven, with respect to decision R-SINAC-DG-096-2007, by virtue of the following:

- The company The Truth About Heaven, Limitada was duly taken over through a merger by my client, and as such The Truth About Heaven, Limitada ceased to exist as a legal entity, and subsequently, lost its legal status.
- Because of that merger, my client assumed all of the assets, rights, commitments, obligations and liabilities of The Truth About Heaven, Limitada.
- That merger was duly registered on Public Record on twenty-one August, of the year two thousand and seven.
- Article 222 of the Commercial Code establishes that mergers are effective on mercantile issues.

- In light of the foregoing, I do hereby respectfully ask that you recognise my client as the owner of said property, and inform it of the expropriation process.

Moving on, acting on behalf of **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, as demonstrated through attached certification, I do appear with all due respect, **to present formal opposition to the price set in administrative appraisal AA-67-2007**, related to the expropriation of property under real estate folio number 5-131865-000.

My client's opposition to this matter will be explored in greater depth within the Special Expropriation Process, as covered in article 28 of the Expropriations Law, but at this point I base this opposition on the following aspects:

- When weighing the amount to pay to the party suffering expropriation, it is important to include the amount of investment made, as well as the appreciation of lands located within said zone. On this point, our Courts have stated: *"Courts should look to open estimation criteria when determining the market price of an asset or right undergoing expropriation. So often we have resorted to cost criteria, which is divided into the original cost (historical), which is the initial investment made to acquire a new asset, and the replacement (reproduction) cost, represented by the current market value as if it were new, then reducing that amount using depreciation. Doctrine has tended towards the latter, in the case of depreciable assets, because otherwise the party suffering the expropriation would lose money on the expropriation. The origin cost - historical - is irrelevant, because nothing is worth what it was, rather it has value for what it really is."*¹ Thus it is important to stress that market prices have increased on lots located in the zone, and that is quite easy to prove, all you have to do is obtain the opinions of people who are knowledgeable about the zone and the region, as the appraisal states as a valuation method, as well as letter a) of article 40 of the Expropriations Law.
- Both the administrative appraisal as well as the Expropriations Law establishes the possibility of obtaining evidence both from people who are knowledgeable about the zone, and especially people who work in local real estate, which is why my client is

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

asking that evidence be presented in a timely fashion from people who are wholly committed to this sector.

Please note that any notifications should be made to fax number 201-8707, care of the undersigned. San José, 4 September 2007.

JOSE P. ARCE

On behalf of GRANDE BEACH HOLDINGS, LTDA

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK

FACIO
ABOGADOS

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

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

OF COUNSEL
GREGORY J. PERRY
VANESSA RETANA B.

Spanish Original

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE
EXPROPIACIÓN. EXP. #125-2006. THE
TRUTH ABOUT HEAVEN, LIMITADA.

Señores

Asesoría Legal

Sistema Nacional de Áreas de Conservación

Ministerio del Ambiente y Energía

Presente



El suscrito, **JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR**, mayor, soltero, estudiante, vecino de Cipreses de Curridabat, portador de la cédula de identidad número uno-mil ciento sesenta y seis-novecientos cuarenta y dos, en condición de **APODERADO GENERALÍSIMO** sin límite de suma de la empresa denominada **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-trescientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y cinco, lo cual demuestro mediante certificación notarial adjunta, me presento atento y con el debido respeto, para solicitar la **nulidad** de la notificación realizada a la sociedad The Truth About Heaven, Limitada, la cual contaba con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos setenta y nueve, el día veinticuatro de agosto del año dos mil siete en relación con la resolución R-SINAC-DG-096-2007, en virtud de lo siguiente:

- Que la sociedad The Truth About Heaven, Limitada fue debidamente fusionada por absorción con mi representada, fusión en virtud de la cual The Truth About Heaven, Limitada dejó de existir como persona jurídica y consecuentemente de personería jurídica.
- Que en virtud de dicha fusión, mi representada asumió todos los activos, activos, compromisos, obligaciones y responsabilidad de The Truth About Heaven, Limitada.

FACIO
ABOGADOS

- Que dicha fusión fue debidamente inscrita en el Registro Público el día veintiuno de agosto del año dos mil siete.
- Que el artículo 222 del Código de Comercio establece la eficacia de las fusiones en materia mercantil.
- Que por lo anterior solicito respetuosamente se tenga como propietario de dicho inmueble a mi representada, y se notifique a la misma del proceso expropiatorio.

Acto seguido, en representación de **GRANDE BEACH HOLDINGS, LIMITADA**, tal y como se demuestra mediante certificación adjunta, atento y con el debido respeto, **presento formal oposición ante el precio fijado en el avalúo administrativo AA-67-2007**, relacionado con la expropiación de la finca bajo el número de folio real 5-131865-000.

Sin perjuicio de ahondar más en detalle la oposición de mi representada dentro del Proceso Especial de Expropiación, el cual se contempla en el artículo 28 de la Ley de Expropiaciones, fundamento la presente oposición en los siguientes aspectos:

- Que al considerar el monto a pagar al expropiado es importante agregarle el valor de inversión y apreciación con que cuentan los terrenos ubicados en dicha zona. En este sentido nuestros Tribunales han manifestado: *“Los Tribunales deben acudir a criterios estimativos abiertos en aras de la determinación del precio de mercado del bien o del derecho expropiado. Por ello en muchas oportunidades se ha acudido al criterio de los costos, el cual se subdivide en costo de origen (histórico), entendiéndolo como la inversión inicial para adquirir un bien nuevo, y el costo de reposición (reproducción), representado por el valor actual de mercado como fuere nuevo, al cual debe deducírsele su depreciación. La doctrina se ha inclinado por este último, tratándose de bienes depreciables, pues de lo contrario el expropiado se empobrecería con la expropiación. El costo de origen –histórico-, está desprovisto de contenido, pues nada vale por lo que fue, sino por lo que realmente es.”*¹ Es por esto que es importante recalcar el aumento del precio de mercado sobre lotes ubicados en la zona, situación la cual es sumamente fácil de apreciar con sólo obtener opiniones de personas conocedoras de la zona y región, como reza el avalúo a manera de criterio de valoración, así como el inciso a) del artículo 40 de la Ley de Expropiaciones.


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

FACIO
ABOGADOS

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

Señalo como lugar para recibir notificaciones el fax número 201-8707 a la atención del suscrito.

San José, 4 de septiembre 2007.



JOSE P. ARCE

P/ GRANDE BEACH HOLDINGS, LTDA

Aut: 

