

43

Original

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CIVIL DE HACIENDA  
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE**

**INFORME PERICIAL**

**PROCESO EXPROPIACION DEL ESTADO**

**EXP. N° 08-000138-0163-C.A.**

**ACTOR : El Estado.**

**CONTRA : Keeping Track Ltda.**

**Perito : Oscar Chang Estrada  
Ingeniero Civil  
Reg. N° IC-5617**

**Fecha : Viernes, 13 de Junio del 2008.**

Oscar Chang Estrada

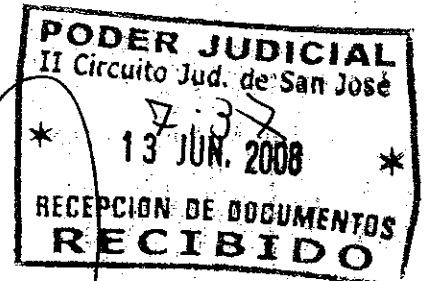
44

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA  
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE  
PROCESO EXPROPIACION DEL ESTADO  
EXP. N° 08-000138-0163-C.A.**

00050480

**INFORME PERICIAL**

SF/2008



**INTRODUCCION**

El presente informe se realiza a solicitud del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, fungiendo como Actor del Proceso de Expropiación del Estado, El Ministerio del Ambiente y Energía (MINAIE), representado por el Lic. Bernardo Lara Flores, cédula de identidad N° 1-0598-0797, Procurador Adjunto, quien representa al Estado, cédula Jurídica N° 2-000-045522-10, para revisar el Avalúo Administrativo del inmueble expropiado, inscrito en el Partido de Guanacaste, con Matrícula de Folio Real N° 5-131.865-000, según Plano Catastrado N° G-1045234-2006, propiedad de Keeping Track Limitada, Cédula Jurídica N° 3-102-495.476, actuando como Demandado en el Proceso.

**ANTECEDENTES**

Para la realización del presente informe, se dispuso del Avalúo Administrativo AA-67- 2007, Expediente N° 125-2006, del 27 de Julio del 2007, de la Administración Tributaria de Puntarenas. Plano Catastrado N° G-1045234-2006, y como antecedente de dominio, el Informe Registral del Registro Nacional, de la Finca con Matrícula de Folio Real N° 5-131.865-000, la cual indica anotación de expropiación, tiene gravámenes con reservas y restricciones sin que contra dichas restricciones conste anotación alguna.

El día sábado 24 de Mayo del 2008, se realizó inspección al inmueble, la propiedad es terreno apto para construir, no tiene edificaciones. Además de la inspección de campo, se realizaron observaciones y mediciones directamente en el lugar.

**DESCRIPCION DEL AREA**

El área se ubica entre la Coordenadas Latitud Norte 257.500 y 258.000. Longitud Este 334.000 y 334.500, de la Hoja Cartográfica Matapalo, del Instituto Geográfico Nacional. Está localizada en la Provincia de Guanacaste, Cantón N° 3, Santa Cruz, Distrito N° 8, Cabo Velas. Situado en Playa Grande. En el Parque Nacional Marino las Baulas.

Es un área de uso residencial turístico, colindante con el Parque Nacional Marino Las Baulas, con acceso a carretera pavimentada y a caminos vecinales, transitables en toda época del año y con todos los servicios públicos.

Entre los 0.0 y 5 m.s.n.m., la Topografía del terreno es plana, en su mayor parte de la franja costera.

El tipo de vegetación, es bosque primario del clima tropical seco, terrenos de pastizales con árboles frutales y maderables.

Los suelos son en su mayoría arcillosos, de baja plasticidad y del tipo aluvial, con una capa vegetal de 20 centímetros de espesor.

La hidrografía de la zona está formada por pequeños ríos y quebradas intermitentes en estación lluviosa, que drenan sus aguas al océano Pacífico.

Existen fincas que se dedican a actividades turísticas, predominando la construcción de hoteles, cabinas y casas de habitación, siendo la actividad principal, el comercio de bienes y servicios.

Su plusvalía se puede considerar creciente por las expectativas de desarrollo en el campo turístico, el estrato social principal lo forman en su mayoría familias de medianos a altos recursos económicos, así como turistas y extranjeros radicados en el país.

### **DESCRIPCION DEL TERRENO EXPROPIADO**

El inmueble se localiza en la Provincia de Guanacaste, Cantón N° 03, Santa Cruz, Distrito N° 08, Cabo Velas, su dirección es: De las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas, 1.0 Kilómetro al Sur-Este, en Playa Grande de Cabo Velas.

El Informe Registral del Registro Nacional, Matrícula de Folio Real N° 5-131.865-000, y el Plano Catastrado N° G-835929-2003, indican un área de 16.801.73 metros cuadrados.

El Plano Catastrado N° G-1045234-2006, indica un área de terreno de 2.642.81 metros cuadrados, el cual es parte del inmueble, siendo la superficie del terreno del lote a valorar, la que se tomará como verdadera para efectos del presente informe.

Los linderos actuales son: NORTE: Acarigua S.A. SUR: Lote 1 B. ESTE: Keeping Track Limitada. OESTE: Zona Pública Inalienable, con un frente de 40.00 metros. Entre los Mojoneros ZMT-292 y el ZMT-293

Según las observaciones de campo, el terreno está dentro de los 150 metros de Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, tiene forma de un polígono irregular, de topografía plana y sus linderos no están definidos, por no tener cercas.

**VALORACION DEL TERRENO EXPROPIADO**

De acuerdo a la ubicación, área y topografía del terreno, acceso a servicios públicos, infraestructura existente, uso del suelo y tomando como referencia los precios por metro cuadrado de terreno, en el área Residencial Turístico del Cantón de Santa Cruz, se determina un precio unitario mínimo de ₡ 470.000.00/Mt2. (Cuatrocientos setenta mil, con 00/100 Colones, el metro cuadrado de terreno).

**AVALUO TERRENO FOLIO REAL N° 5-131.865-000**

Tomando en consideración el criterio imparcial del suscrito, la valoración del inmueble se determina de la siguiente manera:

TERRENO: 2.642.81 Mts2 X ₡ 470.000.00/Mt2	=	₡ 1.242.120.700.00
		-----
TOTAL	=	₡ 1.242.120.700.00

**TOTAL AVALUO: Mil doscientos cuarenta y dos millones, ciento veinte mil, setecientos, con 00/100 Colones.**

**OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES**

1º Para la valoración de terrenos, se utilizó el Método Comparativo o Método de las Ventas Comparables, fundamentado en el concepto de Valor de Mercado, el cual consiste en determinar el valor de un terreno en particular, a partir de su comparación con otro, cuyo valor, características y ubicación son comparables y similares.

2º La aplicación del Método descrito, se fundamentan en la Resolución N° 1-99 de la División Órgano de Normalización Técnica, del Ministerio de Hacienda, publicada en la Gaceta N° 232, del Martes 30 de Noviembre de 1999.

3º El Inmueble según Plano Catastrado N° G-1045234-2006, perteneciente a la Finca con Matrícula de Folio Real N° 5-131.865-000, se encuentra dentro de los 150 metros de la Zona Restringida de La Zona Marítimo Terrestre, está inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, como propiedad privada y por su ubicación colindante con la Zona Pública Inalienable, lo convierte en un terreno privilegiado y sumamente valioso.

4º Para obtener el precio final por metro cuadrado de terreno del Inmueble según Plano Catastrado N° G-1045234-2006, se tomaron como parámetro comparativo la siguiente documentación:

- Exp. N° 06-001371-0163-C.A. Contra Níspero Mar Vista Estates H. S.A. Informe de Valoración, por \$ 800.ºº/Mt2. (Ochocientos con 00/100, Dólares, el metro cuadrado de terreno), con fecha 12 de Abril del 2007. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.

- Exp. N° 06-000110-0163-C.A. Contra Crepuscular Light S.A. Adición del Informe Pericial, por ¢ 394.442.43/Mt2. (Trescientos noventa y cuatro mil, cuatrocientos cuarenta y dos, con 43/100 Colones, el metro cuadrado de terreno), con fecha 19 de Marzo del 2007.

- Exp. N° 06-001369-0163-C.A. Contra Brigantina del Orfebre Espartano S.A. Informe de Valoración, por \$ 850.ºº/Mt2. (Ochocientos cincuenta, con 00/100, Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 21 de Febrero del 2007. Esta propiedad se ubica en el mojón N° 317 del I.G.N.

- Exp. N° 06-001372-0163-C.A. Contra Saino Mar Vista Estates S.A. Informe de Valoración, por \$ 845.42/Mt2. (Ochocientos cuarenta y cinco, con 42/100, Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 28 de Agosto del 2007. Esta propiedad se ubica entre el mojón N° 318 y 319 del I.G.N.


- Exp. N° 06-001373-0163-C.A. Contra Guácimo Mar Vista Estates S.A. Informe de Valoración por \$ 850.00/MT2. (Ochocientos cincuenta con 00/100 Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 13 de Setiembre del 2007.

- Exp. N° 06-000108-0163-CA. Contra Rhode Island S.A. Informe de Valoración, por \$ 1.100.ºº/Mt2. ( Mil cien con 00/100, Dólares, el metro cuadrado de terreno), con fecha 24 de Marzo del 2008. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.

**OBSERVACIONES AL AVALUO ADMINISTRATIVO**

1º El avalúo Administrativo N° AA-67-2007, del 27 de Julio del 2007, indica que para determinar el Valor Unitario de terreno, toma como referencia la investigación de valores de mercado en el sector, sin embargo no presenta ningún valor comparativo, para definir el valor del terreno. Tomando en consideración el criterio imparcial del suscrito, el Avalúo Administrativo N° AA-67-2007, no cumple con lo dispuesto en el Artículo N° 22, de la Ley de Expropiaciones.

San José, 13 Junio del 2008.

  
Oscar Chang Estrada  
Ingeniero Civil  
Reg. N° IC-5617

Notificaciones al Fax. N° 2662-0467.

Cc: Procuraduría General de la República.  
Keeping Track Ltda.  
Archivo.