

English Translation
followed by original

Cebgcfbbcgkkfh45 08-000138-0163-CA

**NOTIFICATION
FORM**

Notified:
KEEPING TRACK, LIMITADA.
Addressed to: MR.
IGNACIO
ESQUIVEL
SEEVERS.

Using this
form, notify the resolution
made at 2:13
pm on
10 May
2013 by the Court
OF APPEALS
ADMINISTRATIVE
AND CIVIL TAX COURT
SECOND CIRCUIT COURT OF
S.J.

Docket:
08-000138-0163-CA
Notification
Method: FAX:
22010002

Copies: NO

Hereby reporting:

DECISION

FILE:
SUBJECT: EXPROPRIATION
AGENT: THE STATE
RESPONDENT: KEEPING TRACK, LIMITADA, S.A.

**CIVIL AND ADMINISTRATIVE TAX COURT, COURT OF APPEALS, II CIRCUIT
COURT OF SAN JOSÉ, CALLE BLANCOS, at 2:13 pm on 10 May 2013.**

Pursuant to what is set forth in numbers 41 and 43 of the Expropriations Law, revised by article 215 of Law no. 8508 dated 28 April 2006, which promulgated the Administrative Procedural Process Code ("CPCA"), allows an appeal to reverse the decision, filed by the respondent against decision N° 360-2013 at 1:30 pm on twenty-six February, two thousand and thirteen, handed down by the Civil and Administrative Tax Court based upon the underlying rules and principles in numbers 85, 133 and 142 through 145 of the CPCA, *so that the parties may air their grievances and make conclusions in oral arguments, summoned to make oral and public arguments, which is scheduled for 8:30 am on the thirty-first of July, of the year two thousand and thirteen, in one of the trial rooms in the court house, Appendix A, located in front of "Café Dorado".* Each party will have a maximum of fifteen minutes to present their case, and five additional minutes to respond, subject to the schedule enforced by the Court. It may make use of any audio and visual aid, but that cannot substitute the verbal presentation; and in this case, the interested party will make arrangements at least three business days in advance with this Court's Office, so any setup necessary can take place. Statements made by people presenting in these hearings will be captured on a single audio-video file. Therefore, anyone interested in receiving a copy, should on the day bring a compact information storage disk to the hearing. Pursuant to what is established in article 133, items 3) and 4) of the CPCA, the appellant is advised that a failure to attend, without providing just cause at least three business days after notification, will lead to the challenge filed being considered abandoned. As such, if the appellant's attorney fails to attend, they will be sanctioned with a fine between one and five days, pursuant to CPCA number 144, without limitation to the disciplinary sanctions it may be levied by the Bar Association. If the parties wish to introduce evidence to better clarify the case before the court, they should provide a list of said evidence in writing, within the

five days of notification of this decision, for its consideration. Furthermore, the documents that are to be presented on the day of the hearing itself must be legible and complete, to be delivered to the other party. Please note that any decision made on the admissibility of this evidence will be made in the hearing. Pursuant to article 46, item 2 of the Independent Organisation and Service Rules set forth under Jurisdiction of the Administrative Courts, the parties are hereby informed that hearings with oral arguments should be attended by an attorney unless they themselves are legal professionals. The parties should arrive at Court fifteen minutes prior to the hearing, in order to insure everything is ready for a prompt start.

Yazmin Aragon Cambronero

Judge

FCHAVESC

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK



cebgtfbbcgkxfh45 08-000138-0163-CA

Spanish Original

**CÉDULA DE
NOTIFICACIÓN**

Notificando:
KEEPING TRACK
LIMITADA SA
Rotulado a: LIC.
IGNACIO
ESQUIVEL
SEEVERS.

Notifiqué mediante
cédula, la resolución
de las catorce horas
con trece minutos del
diez de Mayo del
2013 del T.
APELACIONES DE
CONTENCIOSO
ADM.Y CIVIL DE
HDA II CIR. JUD.
S.J.

Expediente:
08-000138-0163-CA
**Forma de
Notificación:** FAX:
22010002

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN

CARPETA:
ASUNTO: EXPROPIACIÓN
ACTOR: EL ESTADO
DEMANDADO: KEEPING TRACK LIMITADA S.A

EXP: 08-000138-0163-CA

Goicoechea, Calle Blanca, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0000 - 2545-0033, EXT.2728. Fax: 2241-3371.

Correo electrónico: apelacionesca-igdoc@poder-judicial.go.cr



TRIBUNAL DE APELACIONES DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, II CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, CALLE BLANCOS, a las catorce horas y trece minutos del diez de mayo del año dos mil trece.-

De conformidad con lo dispuesto por los numerales 41 y 43 de la Ley de Expropiaciones, reformados por el artículo 215 de la Ley N° 8508 de 28 de abril de 2006 que promulgó el Código Procesal Contencioso Administrativo (CPCA), se admite el recurso de apelación en efecto devolutivo interpuesto por la parte demandada, contra la resolución N° 360-2013 de las trece horas y treinta minutos del veintiséis de febrero del año dos mil trece, dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Con base en las normas y principios que subyacen en los numerales 85, 133 y 142 a 145 del CPCA, *a fin de que las partes expresen agravios y formulen conclusiones en forma oral, se les cita a la comparecencia oral y pública que se realizará a las ocho horas y treinta minutos del treinta y uno de julio del año dos mil trece*, en una de las Salas de debate del edificio que ocupa este Tribunal, Anexo A, situado frente a "Café Dorado". Cada parte dispondrá de un máximo de quince minutos para su exposición y cinco minutos adicionales para la réplica, sin perjuicio de la administración del tiempo que ejercerá el Tribunal. Podrá hacerse uso de cualquier soporte técnico de proyección, siempre que con ello no se sustituya la presentación verbal; en tal caso, la parte interesada coordinará al menos con tres días hábiles de antelación en la Secretaría de este Tribunal, a efecto de que se realicen las previsiones pertinentes. Las manifestaciones de quienes intervengan en dicha audiencia quedarán consignadas únicamente en un archivo de audio y video, por lo que quienes estén interesados en recibir una copia de aquel respaldo, deberán aportar el día de la audiencia, un dispositivo de almacenamiento de información, ya sea en disco compacto. Conforme lo establece el artículo 133, incisos 3) y 4) del CPCA, se advierte a la parte recurrente que en caso de inasistencia a este señalamiento sin justa causa acreditada dentro de los tres días hábiles posteriores a su convocatoria, se tendrá por desistida la impugnación interpuesta. Asimismo, la inasistencia del director del proceso será sancionada con uno a cinco días multa, de conformidad con el numeral 144 del CPCA, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que por ello pudiera acarrear ante el Colegio de Abogados. Se previene a las partes que si desean proponer prueba para mejor resolver en esta instancia, deberán exponerlo por escrito dentro de los siguientes

EXP: 08-000138-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0000 - 2545-0033, EXT.2728. Fax: 2241-3371.

Correo electrónico: apelacion@scj-sgdoc@podar-judicial.go.cr



cinco días a la notificación de esta resolución, para su consideración, sin perjuicio de que la documental se presente el propio día de la audiencia con las copias legibles y completas para la contraparte. Se advierte que la decisión acerca de la admisión o rechazo de esas pruebas, se hará en la audiencia.- De conformidad con el artículo 46 inciso 2 del Reglamento Autónomo de Organización y Servicio de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, se les hace ver a las partes que a las audiencias orales deberán ser asistidos por un abogado, salvo que sean profesionales en derecho. Se les previene a las partes apersonarse a este Tribunal quince minutos antes de la audiencia para efectos logísticos de la misma -

Yazmin Aragón Cambronero

Jueza

FCHAVESC

EXP. 08-000138-0163-CA

Goicoechea, Calle Blanca, 50 metros antes del EN/CB, Frente a Cofa Dorada. Teléfonos: 2545 0000 2545 0033, EXT. 3729 Fax: 2241 3371.
Correo electrónico: tapelacionesca-sgdoc@podar-judicial.go.cr

Sfera Legal

English Translation
followed by original

SPECIAL EXPROPRIATION PROCESS
DOCKET: 08-000138-163-CA
ADMINISTRATIVE AND CIVIL TAX
COURT OF APPEALS
SECOND CIRCUIT COURT
AGENT: THE STATE
RESPONDENT: KEEPING TRACK, LIMITADA.

The undersigned, **JOSÉ PABLO ARCE PINAR**, identified on record, acting as the **MANAGER WITH UNLIMITED LEGAL REPRESENTATION AUTHORITY** for the company **KEEPING TRACK LIMITADA**, in a timely manner and with all due respect, does appear before this Authority to present evidence to better resolve on the matter under appeal, presented in the motion filed against ruling N° 360-2013 at 1:30 pm on 26 February 2013, issued by the Administrative and Civil Tax Court of the Second Circuit Court of San José, with respect to the following:

ONE: To demonstrate that the amount set within the first process has a negative impact on my client's assets, which will be explained further on in greater detail, during oral arguments and a public recitation of grievances, please allow me to submit the following evidence:

- i) I am attaching a copy of public deed number one hundred and ninety granted before Notary Public Rodrigo Maffioli Márquez at four pm on twenty-four October two thousand and twelve, through which my client acquired ownership of the property subject to expropriation for the amount of **SIX HUNDRED AND NINETY-FIVE THOUSAND, FOUR HUNDRED AND THIRTY SEVEN DOLLARS EXACTLY**. (see appendix 1). 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.
- ii) I am attaching a certified copy of the proof of municipal taxes paid issued by the Municipal Government of Santa Cruz on twenty-two May two thousand and thirteen, which

demonstrates that my client has been paying taxes on the land in question, which is valued at THREE HUNDRED AND FIFTY-EIGHT MILLION, ONE HUNDRED AND FIFTY THOUSAND, FIFTY-FIVE COLONES, by virtue of the property's increase in value from the time it was acquired. (see Appendix 2).

TWO: In order to demonstrate the specific characteristics and merits that the property in question holds, we will make that argument using the following documentation as evidence:

a. Declaration of Tourism Interest in Playa Grande. Playa Grande has had noted tourism interest since 2 October 1970, which was duly published in the "La Gaceta" daily newspaper by the Costa Rican Tourism Institute ("ICT"), (see Appendix 3), which increases the value of the properties located therein, as it is considered a tourist destination.

b. Titled property adjoining the public zone. Neither the administrative appraisal or the first court appraisal found importance in the fact that my client's property is private registered land (NOT a concession) within the limits of the 50 metres non-transferable public zone; which is to say, registered as private property (hence the expropriation) on National Records, which is recognised as a restricted zone within the maritime terrestrial zone (**less than 3% of properties on Costa Rica's Pacific coast are like this, and include such beaches 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 property, which leads the property's price to be high (see appendix 4) – taken from the "La Nación" newspaper on 6 November 2006, which can be viewed at the Grupo Nación website at the address: http://www.nacion.com/ln_ee/2006/noviembre/06/economia883897.html

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

The details given above lead to the inescapable conclusion 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 economic crises being faced, the value appreciates over time owing to its excellent location and scenic beauty around it.

c). Infrastructure. As everyone knows, the infrastructure currently existing in the Guanacaste zone, increases market demand as accessibility improves.

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

The advantage of having this airport so close to my client's property is that it has allowed for international flights from North America since December of 2002. In other words, a direct flight from Miami is just 2 hours and 24 minutes (faster than driving from San José). Furthermore, this airport has also received direct flights from Europe since May of 2007. As such, there are a tremendous number of round trip flights to the Tamarindo airport (approximately 6 kilometres away from my client's property, just 20 minutes by car), offered by the airlines Sansa or Nature Air, with connections to San José (45 minutes), Liberia (20 minutes) and the entire country.

The terrestrial infrastructure is equally quite good, and the roads to Liberia (recently paved) and to San José, which since 2003 has added very important infrastructure, when a bridge was opened over the Tempisque River, known as the Puente de la Amistad "Bridge of Friendship", which is half a 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 acts as one more of the area's attraction.

d. Proximity to high value sites. Guanacaste is recognised and promoted internationally as "The Gold Coast", as it has one of the most robust markets in Costa Rica. Investors know that market demand increases when you improve accessibility, which results from infrastructure (Airports, marinas, roads, etc.)

My client's property is located in a zone of Guanacaste that is the most exclusive in the province. Briefly summarising information about neighbouring sites to Playa Grande, which are widely known as being very high value, to the north we have places like Playa Potrero, Playa Flamingo, Playa Brasilito, Playa Conchal, etc.

And to the south of Playa Grande, we find sites that have just as good or even better tourism and development potential, the equal of the beaches mentioned above, and make up this high value "Gold Coast" zone. In other places, we have: Playa Tamarindo, Playa Langosta, Hacienda Pinilla, Playa Avellanas, Playa Negra, etc.

e. Availability of nearby services. As we have demonstrated throughout, the beaches located to both the north and south of Playa Grande are part of the zone with the highest value in the Guanacaste province. Each one of these sites has facilities and services that you just won't find on all of the beaches in Costa Rica.

These places, thanks to the multiple services and facilities they count on, have really caused neighbouring properties to benefit, since it makes access easier to these services, where you will find: legal services, large hotel chains (Best Western, JW Marriot, 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, among others), and a wide range of restaurants throughout the entire zone. You can see some examples on the maps below, which gives us a basic idea of what is available.

[picture – map and legend of Hotels and Lodging and Restaurants and Bars]

f. Public Services Contrary to what is indicated in the Administrative Evaluation and the Legal Recognition Instrument, my client's property does has basic public services. That judge failed to consider appraisals given in this court, which indicate the existence of such services. The following services are highlighted, to serve as evidence to better decide upon a fair price for the property that is the subject of this case.

1. Electricity
2. 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 court's agent registered the existence of water in the zone.
3. Land line and cell phones
4. High Speed Internet, Supermarkets, Hotels, Restaurants, Pay Phones, School, Doctor, etc.
5. Bus service from Santa Cruz de Guanacaste.
6. Waste collection by the company WPP and the Municipal Government of Santa Cruz, as you can see in the photos taken near my client's lot, on 16 June 2009.

[picture of trucks]

THREE: Appendix 5 presents as evidence a series of administrative appraisals for properties located in the same project and/or geographic zone where my client's property is located, and have garnered values much higher than the one that has been provided here. This is detailed below:

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 3-102-391-792 and Joeco Realty Investments Limitada, legal entity ID number 3-102-390725 respectively, which was valued by the Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Adolfo Araya Jimenez, dated 17 September 2008, where he appraised the land for the sum of $\text{¢}195,700.00 \text{ m}^2$ (nine hundred and thirty-five metres and five centimetres squared) for a total of $\text{¢}182,989,285.00$ (one hundred and eighty-two million, nine hundred and eighty-nine thousand, two hundred and eighty-five colones).
2. Administrative appraisal number AA-69-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042789-000 ACHSE SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-102-304366, which was valued by the Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Adolfo Araya Jimenez, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of $\text{¢}199,500.00 \text{ m}^2$ (one hundred and ninety-nine thousand, five hundred colones per metres squared), in an area the total size of 864.16 m^2 (eight hundred and sixty-four metres and 16 centimetres) for a total of $\text{¢}172,399,920.00$ (one hundred and seventy-two million, three hundred and ninety-nine thousand, nine hundred and twenty colones)
3. Administrative appraisal number AA-86-2008 for the lot 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 appraised by the Treasury Ministry, General Tax Department,

- Tax administration region of Puntarenas, by the appraisal expert Engineer Rodolfo Muñoz Montero, dated 18 September 2008, where the land is valued for a total sum of ¢182,400.00 m² (one hundred and eighty-two thousand, four hundred metres squared), in an area the total size of 1,149.68 m² (one thousand, one hundred and forty-nine point sixty eight metres squared) for a total of ¢209,701,632.00 (two hundred and nine million, seven hundred and one thousand, six hundred and thirty-two colones)
4. Administrative appraisal number AA-70-2008 for the lot registered to the District of Guanacaste, Real estate folio number 5-042793-000 AREZUKAY SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-352006, which was valued by the Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Adolfo Araya Jimenez, dated 17 September 2008, where the land is valued for a total sum of ¢201,400.00 m² (two hundred and one thousand, four hundred colones per metre squared), for an area of 828.23 m² (eight hundred and twenty-eight point twenty-three metres squared) for a total of ¢166,805,522.00 (one hundred and sixty-six million, eight hundred and five thousand, five hundred and 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer José Luis Palacios Alvarado, dated 18 September 2008, where the value of the land totalled the sum of ¢203,300.00 m² (two hundred and three thousand three hundred colones per metres squared), for an area of 817.39 m² (eight hundred and seventeen point thirty-nine metres squared) for a total of ¢166,175,387.00 (one hundred and sixty-six million, one hundred and seventy-five thousand, three hundred and eighty-seven)
 6. Administrative appraisal number AA-73-2008 for the land registered to the District of Guanacaste, real estate folio number 5-042795-000, registered in the name of INVERSIONES

- AVA DEL BOSQUE SOCIEDAD ANÓNIMA, legal entity ID number 3-101-148207, which was valued by the Treasury Ministry, General Tax Department, regional Tax Administration Office of Puntarenas, by the appraisal expert Engineer Adolfo Araya Jimenez, dated 17 September 2008 where the value of the land totalled the sum of ¢222.700,00 m² (two hundred and twenty-two thousand, seven hundred colones per metre squared), for an area of 792.08 m² (seven hundred and ninety-two point zero eight metres squared) for a total of ¢176,396,216.00 (one hundred and seventy-six million, three hundred and ninety-six thousand, two hundred and 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Adolfo Araya Jimenez, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of ¢199,500.00 m² (one hundred and ninety-nine thousand, five hundred colones per metres squared), in an area the total size of 862.42 m² (eight hundred and sixty-two metres and forty-two centimetres) for a total of ¢172,052,790.00 (one hundred and seventy-two million, fifty-two thousand, seven hundred and ninety colones)
 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Adolfo Araya Jimenez, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of ¢184,100.00 m² (one hundred and eighty-four thousand, one hundred colones per metres squared), in an area the total size of 1,154.49 m² (one thousand, one hundred and fifty-four metres and forty-nine centimetres) for a total of ¢212,541,609.00 (two hundred and twelve million, five hundred and forty-one thousand, six hundred and 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer José Luis Palacios Alvarado, dated 18 September 2008, where the value of the land totalled the sum of $\text{¢}199,500.00 \text{ m}^2$ (one hundred and ninety-nine thousand, five hundred colones per metres squared), in an area the total size of 861.49 m^2 (eight hundred and sixty-one metres and forty-nine centimetres) for a total of $\text{¢}171,867,255.00$ (one hundred and seventy-one million, eight hundred and sixty-seven thousand, two hundred and 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer José Luis Palacios Alvarado, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of $\text{¢}203,500.00 \text{ m}^2$ (two hundred and three thousand, five hundred colones per metre squared), which is for an area of 848.23 m^2 (eight hundred and forty-eight point twenty-three metres squared) for a total of $172,614,805.00$ (one hundred and seventy-two million, six hundred and fourteen thousand, eight hundred and five colones).
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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer José Luis Palacios Alvarado, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of $\text{¢}209,475.00 \text{ m}^2$ (two hundred and nine thousand, four hundred and seventy-five colones per metre squared), which is for an area of 865.11 m^2 (eight hundred and sixty-five point eleven metres squared) for a total of $181,218,917.30$ (one hundred and eighty-one million, two hundred and eighteen thousand, nine hundred and seventeen colones and thirty centavos).

- ¢219,824,128.00 (two hundred and nineteen million, eight hundred and twenty-four thousand, one hundred and twenty-eight 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer José Luis Palacios Alvarado, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of ¢209,475.00 m² (two hundred and nine thousand, four hundred and seventy-five colones per metre squared), for an area of 865.11 m² (eight hundred and sixty-five point eleven metre squared) for a total of 181,218,917.30 (one hundred and eight-one million, two hundred and eighteen thousand, nine hundred and 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 Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Arturo Morales Meza, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of ¢213.500,00 m² (two hundred and thirteen thousand, five hundred colones per metres squared), which is for an area of 833.77 m² (eight hundred and thirty-three, seventy-seven metres squared) for a total of ¢178,009,895.00 (one hundred and seventy-eight million, nine thousand, eight hundred and ninety-five colones exactly).
 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 ERAT IN VOTIS SOCIEDAD ANÓNIMA, legal ID number 3-101-202830, which was valued by the Treasury Ministry, General Tax Office, Tax Administration District of Puntarenas, by appraisal expert Engineer Arturo Morales Meza, dated 17 September 2008, where the value of the land totalled the sum of

¢229,600.00 m² (two hundred and twenty-nine thousand, six hundred colones per metre squared), for an area of 836.34 m² (eight hundred and thirty-six point four metres squared) for a total of ¢192,023,664.00 (one hundred and ninety-two million, twenty-three thousand, six hundred and 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 the Treasury, General Tax Department, Regional Tax Administration Office of Puntarenas – which will serve as the basis for commencing new expropriation cases - are quite far removed from the reality of values in the zone, we will further this argument using the following court appraisals that are before the Tax Administrative and Civil Court, copies of which are attached as appendix 6:

1. Appraisal prepared by court examiner Engineer Carlos Luis Gómez Saborío, dated 12 April 2007, which is part of court docket number 06-001371-0163-CA, Tax Administrative and Civil Court, II 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 130545- (sub-registration) 000, which belongs to the company **Nispero Mar Vista Estates H SA.**, legal entity ID number 3-101-353202, which was given a value of **\$800 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 ¢516.75 for purchase and ¢520.64 for sale), on an area of 2,2,830.91 m², for a total of **\$ 2,264,728.00 (two million, two hundred and sixty-four thousand, seven hundred and twenty-eight US dollars)**. NOTE: Your honour, please note that Engineer Gómez Saborío used the exchange rate for the total amount mentioned in colones, based upon the exchange rate of **¢520.00 PER ONE DOLLAR, FOR A TOTAL IN COLONES OF ¢1,177,658,560.00 (ONE BILLION, ONE HUNDRED AND SEVENTY-SEVEN MILLION, SIX HUNDRED AND FIFTY-EIGHT THOUSAND, FIVE HUNDRED AND SIXTY COLONES)**.
2. Appraisal prepared by court examiner Engineer Mario Alberto Solano Rodríguez, dated approximately 28 August 2007, which is listed on the court docket for the

Circuit Court of San José, which valued a property registered in the Property Records, Real Estate Section, District of Guanacaste, real estate folio registration number 42785- (sub-registration) 000, which belongs to the company **Eco Flamingo S.A.**, legal entity ID number 3-101-123612 which was for the amount of **¢704,400.00 per m²**, for a total area of 883.02 m², totalling **¢622,000,000.00 (SIX HUNDRED AND TWENTY-TWO MILLION COLONES)**

2. Appraisal prepared by court examiner Engineer Oscar Chang Estrada, dated **5 November 2009**, which is listed on court docket number 06-0001269-0163-CA, Tax Administrative and Civil Court, II Circuit Court 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 AND NINETEEN MILLION, NINE HUNDRED AND SIXTY-EIGHT THOUSAND, FIVE HUNDRED AND FIFTY-FIVE COLONES)**.

FIVE: In addition, attached in appendix 8 are copies of the following rulings made in recent years on different expropriation cases on lands close to and similar to the property that is the subject of this case:

1. I attach a copy of ruling number 713-2013, handed down by the Appeals Court of the Tax Administrative and Civil Court, Section One, at 11:28 am on 14 December 2012, through which the Court set the value of one hundred and twenty-five thousand colones (¢125.000,00) per metre squared as the partial value of the lot number 5-131866-000, which was my client's property, and set the remaining amount at three million, one hundred and forty-three thousand, four hundred colones. This ruling is extremely important, because the expropriated property is the land alongside the one subject to this case, and it has

the exact same characteristics, which is why it is logical that they have similar prices.

2. I attach a copy of ruling number 611-2010-I, handed down by the Tax Administrative and Civil Court at 1:15 pm on 23 December 2012, through which the Court set one hundred and seventy-five thousand colones (¢175,000.00) per metre squared as the value of lot number 5-042779-000, which was owned by LLC Blue Point Developments, Sociedad Anónima and was expropriated by the government. This land is located in the same location as my client's property, and has the same characteristics, which is why the price of both should be similar.
3. I attach a copy of ruling number 611-2010-I, dictated by the Administrative and Civil Tax Court at 1:15 pm on 23 December 2012, through which the Court set one hundred and seventy-five thousand colones (¢175,000.00) per metre squared as the value for lot number 5-042779-000, which was owned by LLC Blue Point Developments, Sociedad Anónima and was expropriated by the government. This land is located in the same location as my client's property, and has the same characteristics, which is why the price of both should be similar.
4. I attach a copy of ruling number 2011-2012, handed down by the Tax Administrative and Civil Court at 3:30 pm on 5 December 2012, through which the Court set one hundred and sixty thousand colones (¢160,000.00) per metre squared as the value of lot number 5-130539-000, which was owned by Mary Land Mar Vista State, Limitada, and was expropriated by the government. This land is located in the same location as my client's property, and has the same characteristics, which is why the price of both should be similar.

Based upon the foregoing, on behalf of my client, I expressly ask that the evidence presented above is accepted by this court, as proof to better resolve on the matter of the value assigned to the property by the Expropriations Law, as well as other current legislation, in order so that it may be used with the goal of setting a fair price.

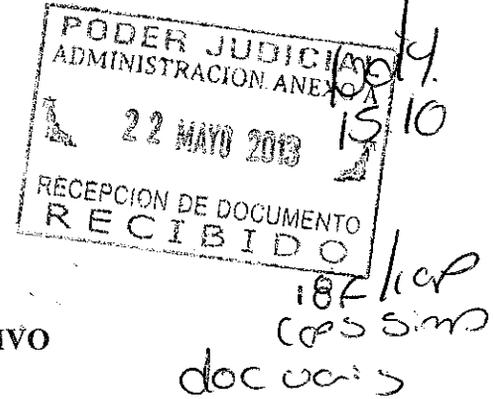
Please note that notifications should be made to fax number 2201-0002, attention to the undersigned or to Mr. Rafael Enrique Canas Coto.

San José, 22 May 2013.

JOSE PABLO ARCE P.
On behalf of KEEPING TRACK, LTDA



Spanish Original



PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN
EXPEDIENTE: 08-000138-163-CA
TRIBUNAL DE APELACIONES CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Y CIVIL DE HACIENDA
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL
ACTOR: EL ESTADO
DEMANDADO: KEEPING TRACK, LIMITADA.

El suscrito, **JOSÉ PABLO ARCE PIÑAR**, de calidades conocidas en autos, actuando en mi condición de **GERENTE CON FACULTADES DE APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA** de la compañía **KEEPING TRACK LIMITADA**, en tiempo y forma, me apersono ante esta Autoridad a aportar prueba para mejor resolver en relación con la apelación presentada por esta representación en contra de la sentencia N° 360-2013 de las 13:30 horas del 26 de Febrero del año 2013, emitida por el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, en cuánto a lo siguiente:

PRIMERO: Para demostrar que con el valor fijado en primera instancia no se dejaría incólume el patrimonio, lo cual se explicará aún más a detalle durante la comparecencia oral y pública de expresión de agravios, me permito aportar la siguiente prueba:

- i) Aporto copia certificada de la escritura número ciento noventa otorgada ante el Notario Público Rodrigo Maffioli Márquez a las dieciséis horas del día veinticuatro de octubre del año dos mil doce, escritura mediante la cual mi representada adquirió, la propiedad objeto de expropiación por un monto de SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIETE DÓLARES EXACTOS. (ver Anexo 1). Con lo anterior es evidente como 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.
- ii) Aporto copia certificada del comprobante de pago de impuestos municipales emitido por la Municipalidad de Santa Cruz el día veintidós de mayo del año dos mil trece, en el



cual se hace constar que mi representada ha venido pagando los impuestos, sobre la finca en cuestión que se encuentra valorada en TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL CINCUENTA Y CINCO COLONES, en virtud de la apreciación con que ha contado el inmueble desde su adquisición. (ver Anexo 2).

SEGUNDO: Para demostrar las características y méritos propios con los que cuenta la propiedad en cuestión explicamos y aportamos la siguiente prueba documental:

a. Declaratoria de Interés Turístico de Playa Grande. Playa Grande tiene declaratoria de interés turística desde el día 2 de octubre del año 1970, debidamente publicado en el Diario Oficial La Gaceta, por parte del Instituto Costarricense de Turismo ICT) (ver Anexo 3) lo cual le eleva el valor a las propiedades ubicadas dentro de ellas al considerarse destino turístico.

b. Propiedad titulada contiguo 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, ente 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 4) – extracto del periódico La Nación del 6 de noviembre de 2006 y que es extraíble en la dirección de la pagina Web del Grupo Nación http://www.nacion.com/ln_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 mí 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.

c. 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.

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 Río 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 Flamingo, el cual es un atractivo más de la zona.

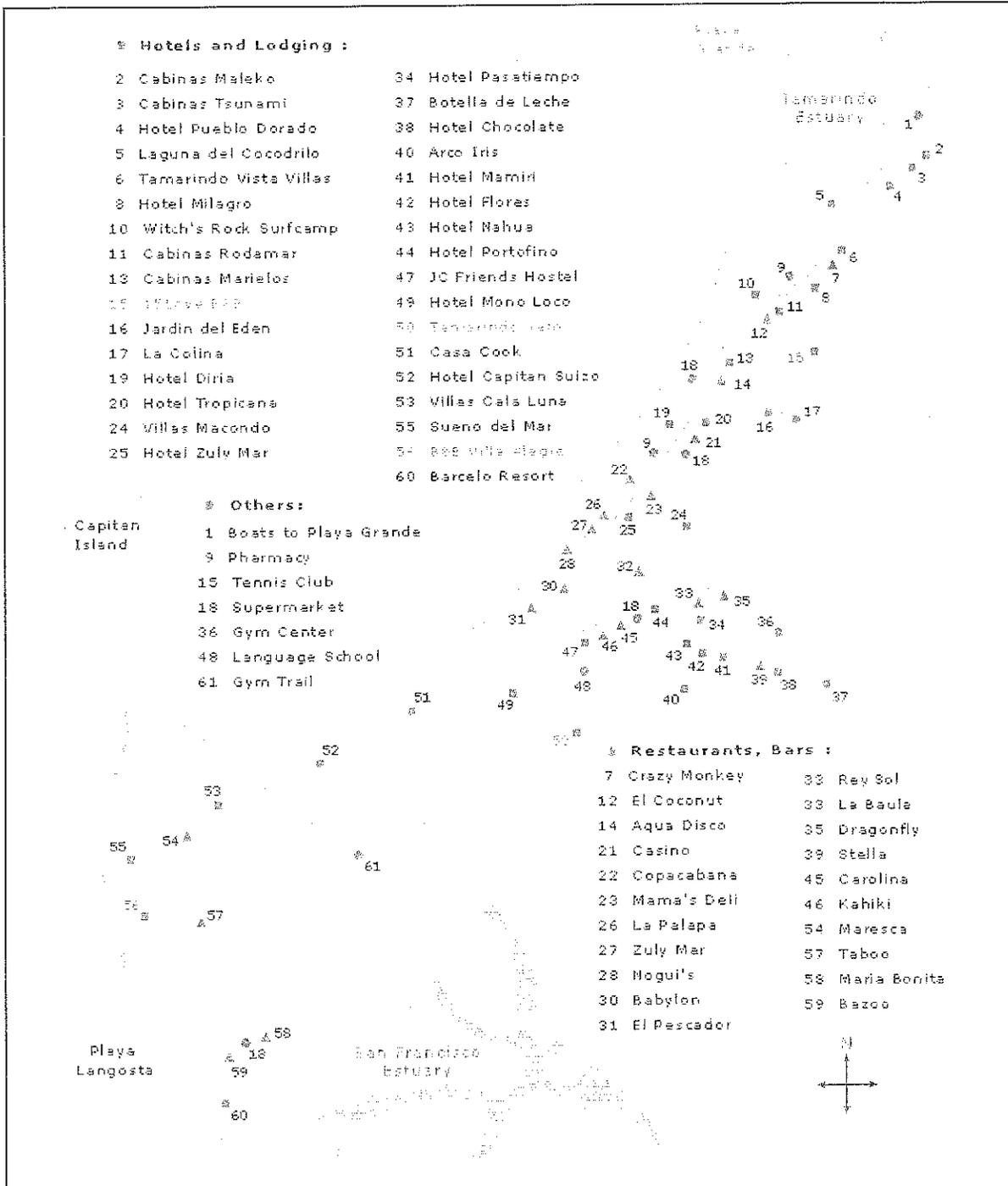
d. Cercanía con sitios de alta plusvalía. Guanacaste es reconocida y promocionada a nivel internacional como “La Costa Dorada”, por ser uno de los mercados más robustos en Costa Rica. Los inversionistas saben que la demanda del mercado incrementa cuando se mejora la accesibilidad, lo cual proviene de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

La propiedad de mi representada se localiza en una zona de Guanacaste que es más exclusiva 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 Flamingo, Playa Brasilito, Playa Conchal, etc.

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.

e. Disponibilidad de servicios cercanos. Como se ha demostrado hasta el momento, las Playas que se ubican tanto al norte como al sur de Playa Grande, son incluidas 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.

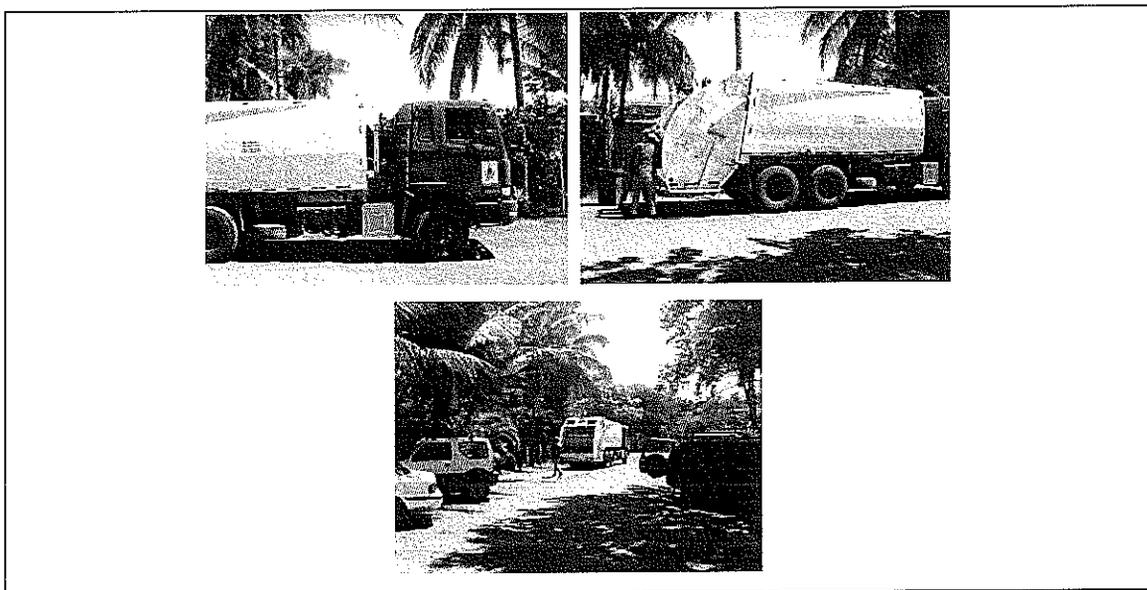
Estos lugares, gracias a los múltiples servicios y facilidades con que cuentan, han empujado para que las propiedades aledañas se vean beneficiadas, ya que facilita al acceso a éstos servicios, entre los cuales se encuentran: servicios de Abogados, grandes cadenas de Hoteles (Best Western, JW Marriot, 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, 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





f. Servicios Públicos. Contrario a lo que se indica en el Avalúo Administrativo y en el Acta de Reconocimiento Judicial, la propiedad de mi representada cuenta con servicios públicos básicos. El Juzgador de instancia omitió lo indicado en lo avalúos rendidos en esta sede judicial, que indicaban la existencia de éstos. Con la prueba para mejor resolver que debe tomarse en cuenta en esta instancia, a fin de otorgar un precio justo al valor de la propiedad objeto del presente proceso, se demostrará que se cuenta con los siguientes servicios:

1. Electricidad.
2. 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.
3. Telefonía fija y celular
4. Internet de Avanzada, Supermercados, Hoteles, Restaurantes, Cabinas, Escuela, Médico, etc.
5. Servicio de bus desde Santa Cruz de Guanacaste.
6. 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.





TERCERO: En el anexo 5 se aportan como prueba, una serie de avalúos administrativos que se refieren a propiedades ubicadas dentro del mismo proyecto y/o zona geográfica en la cual se encuentra la propiedad de mi representada, y los cuales arrojan valores muy por encima de lo otorgado por el a-quo. Se detallan a continuación:

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 $\$195,700.00 \text{ m}^2$ (ciento noventa y cinco mil setecientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 935.05 m^2 (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 $\$199,500.00 \text{ m}^2$ (ciento noventa y nueve mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 864.16 m^2 (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 $\text{¢}182,400.00 \text{ m}^2$ (ciento ochenta y dos mil cuatrocientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de $1,149.68 \text{ m}^2$ (mil ciento cuarenta y nueve punto sesenta y ocho metros cuadrados) para un total de $\text{¢}209,701,632.00$ (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 $\text{¢}201,400.00 \text{ m}^2$ (doscientos un mil cuatrocientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 828.23 m^2 (ochocientos veintiocho punto veintitrés metros cuadrados) para un total de $\text{¢}166,805,522.00$ (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 $\text{¢}203,300.00 \text{ m}^2$ (doscientos tres mil trescientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 817.39 m^2 (ochocientos diecisiete punto treinta nueve metros cuadrados) para un total de $\text{¢}166,175,387.00$ (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)

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 $\text{¢}199,500.00 \text{ m}^2$ (ciento noventa y nueve mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 861.49 m^2 (ochocientos sesenta y uno punto cuarenta y nueve metros cuadrados) para un total de $\text{¢}171,867,255.00$ (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 $\text{¢}203,500.00 \text{ m}^2$ (doscientos tres mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 848.23 m^2 (ochocientos cuarenta y ocho punto veintitrés metros cuadrados) para un total de $\text{¢}172,614,805.00$ (ciento setenta y dos millones seiscientos catorce mil ochocientos cinco colones)

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 $\text{¢}204,800.00 \text{ m}^2$ (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 m² (doscientos nueve mil cuatrocientos setenta y cinco colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 865.11 m² (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 m² (doscientos trece mil quinientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 833.77 m² (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).

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



¢229.600,00 m² (doscientos veintinueve mil seiscientos colones el metro cuadrado), el cual cuenta con un área de 836.34 m² (ochocientos treinta y seis punto treinta y cuatro metros cuadrados) para un total de ¢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 6:

1. 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 realizo 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)**.
2. 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



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)**.

QUINTO: Adicionalmente, se adjunta en el anexo 8, copias de las siguientes sentencias dictadas en años recientes en diferentes procesos de expropiación sobre terrenos cercanos y similares a la propiedad objeto de este proceso:

1. Aporto copia de la sentencia número 713-2013, dictada por el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Primera, a las once horas veintiocho minutos del día catorce de diciembre del año dos mil doce, mediante la cual el Tribunal fijó en ciento veinticinco mil colones (€125.000,00) por metro cuadrado el valor parcial de la finca número 5-131866-000, que era propiedad de mi representada, y fijo en doscientos tres millones ciento cuarenta y tres mil cuatrocientos colones la afectación al remanente. Esta sentencia es de es gran relevancia ya que la propiedad expropiada es la finca contigua a la objeto del presente proceso y tiene



exactamente las mismas características que ésta, por lo que es lógico que ambas tengan precios similares.

2. Aporto copia de la sentencia número 331-2011-I, dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda a las diez horas treinta minutos del día veintiuno de julio del año dos mil once, mediante la cual el Tribunal fijó en ciento setenta y cinco mil colones (¢175.000,00) por metro cuadrado el valor de la finca número 5-42783-000, que era propiedad de Grande Beach Holdings, Limitada y fue expropiada por el Estado. Dicha finca se encuentra ubicada en la misma localía que la propiedad de mi representada y posee las mismas características por lo que el precio de ambas debe ser similar.

3. Aporto copia de la sentencia número 611-2010-I, dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda a las trece horas quince minutos del día veintitrés de diciembre del año dos mil diez, mediante la cual el Tribunal fijó en ciento setenta y cinco mil colones (¢175.000,00) por metro cuadrado el valor de la finca número 5-042779-000, que era propiedad de LLC Blue Point Developments, Sociedad Anónima y fue expropiada por el Estado. Dicha finca se encuentra ubicada en la misma localía que la propiedad de mi representada y posee las mismas características por lo que el precio de ambas debe ser similar.

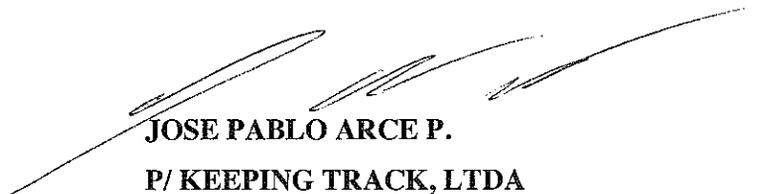
4. Aporto copia de la sentencia número 3011-2012, dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda a las quince horas treinta minutos del día cinco de diciembre del año dos mil doce, mediante la cual el Juzgado fijó en ciento sesenta mil colones (¢160.000,00) por metro cuadrado el valor de la finca número 5-130539-000, que es propiedad de Mary Land Mar Vista State, Limitada y de la cual el Estado segregó y expropió una parte. Dicha finca se encuentra ubicada en la misma localía que la propiedad de mi representada y posee las mismas características por lo que el precio de ambas debe ser similar.

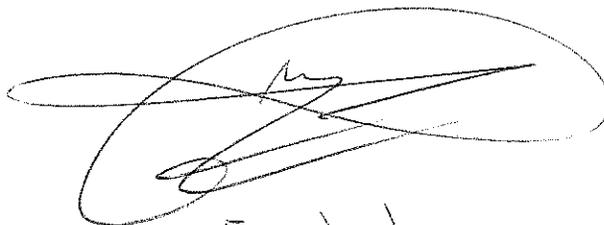


Con base en lo anterior, expresamente solicito en nombre de mi representada, se tengan por aportadas las pruebas anteriormente mencionadas, y que las mismas sean acogidas por este Tribunal como prueba para mejor resolver con el valor que les asigna la Ley de Expropiaciones así como el resto de la legislación vigente, para que sean utilizadas con el fin de fijar el justiprecio.

Señalo para notificaciones el fax número 2201-0002 a la atención del suscrito o del Licenciado Rafael Enrique Cañas Coto.

San José, 22 de mayo de 2013.


JOSE PABLO ARCE P.
P/ KEEPING TRACK, LTDA



Es auténtica:

