

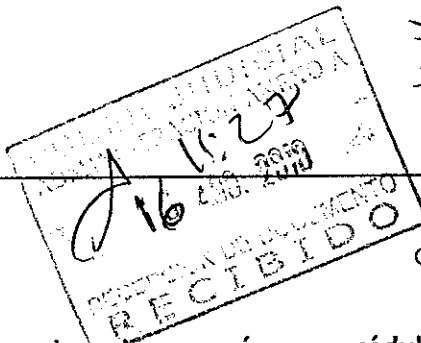
289

28 de julio 2010

Spanish Original

Señor Juez
Juzgado Contencioso Administrativo y Civil
de Hacienda.
San José

Exp.08-000139-0163-CA



FR
FOTOS + map
centro de plano
simple
oficio
cop oficio.
mapas
detalle

I.- ANTECEDENTES

Valuador: Marco Antonio Briceño Pizarro, ingeniero agrónomo cédula 5-187-487 miembro de C.I.A, numero de colegiado 3352, inscrito en el Registro de Perito y Tasadores de Colegio de Ingeniero Agrónomo, Teléfono 2680-1602, 8918-7480 dirección electrónica marcobpz@gmail.com.

Inmueble que se valúa:

Es parte de Finca inscrita en el Registro de la Propiedad Partido de Guanacaste, Folio Real 5-131866-000 con Número de Plano Catastrado G-0835928-2003.
Area según el Registro Público de La Propiedad: 24.270,20 m²
Area según el Plano Catastrado G0835928-2003: 24.270,20 m²

Propietario: KEEPING TRACK Cédula Jurídica 3-102-495476
Representante Legal: José Pablo Arce Piñar cedula 1-1166-0942

El área a expropiar mide tres mil novecientos cincuenta y cinco metros con ochenta y seis decímetros, según plano catastrado numero 5-1045235-2006.
Terreno necesario para se destinado como parte del Parque Nacional Marino Las Baulas.

Ubicación

Esta situado en Playa Grande, 625 metros Sur-Este de oficina del Parque Nacional Marino Las Baulas.
Distrito: 08 Cabo Vela
Canton : 03 Santa Cruz
Provincia : 5 Guanacaste

Coordenada:

Entre la coordenada latitud Norte 257.500 y 258.000.

Mario Briceño Pizarro

290

Longitud Este 334.000 y 335.000 de la hoja cartográfico de Matapalo del Instituto Geográfico Nacional.

Situación Legal: Al momento de la inspección no se detectan invasiones, ni construcciones.

Los linderos Norte, Este y Oeste presenta cerca con poste de madera muerta con tres hilos de alambre galvanizados en regular estado

Linderos

Norte Lote I A Banco Improsa S.A.

Sur Future Urban Developments STR.

Este Resto de finca.

Oeste Parque Marino las Baulas, Zona Publica inalienable de Zona Marítima Terrestre.

Situación Legal:

- Anotaciones: Presenta según documento 571-12254-001, referente a declaratoria de interés publico de la presente expropiación.
- Soporta reservas y restricciones según documento 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001 y 386-15831-01-0800-001
- Gravámenes: No presenta

Fecha de Inspección: 11 de mayo, 3. 8 de junio 2010.

Acompañantes: Beatriz Vanega Castillo, Álvaro Fonseca Matarrita, guarda Parque Parque Marino las Baula

Determinación del valor de la propiedad.

Para determinar el valor de la propiedad, se ha tomado en consideración y según su importancia, los siguientes aspectos:

- Ubicación
Característica de la zona, desarrollo turístico, servicios públicos, privado, vía de acceso.
- Su frente de calle, forma de la superficie, topografía.
- Uso Actual y potencial.
- Uso de suelo.
- Disponibilidad de agua
- Método De Antes y Después procedimiento técnico para realizar el avalúo.
- Estudios de Mercado de los valores de terrenos homólogos en la zona.
- Daño por fraccionamiento de inmueble
- Criterio y experiencia del que se suscribe.

291

II. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Lote de topografía plana, con respecto a Zona Publica inalienable de Zona Marítima Terrestre y con de 60.01 metros lineales de frente. De forma rectangular con orientación Este-Oeste, presenta cerca de madera muerta con alambre galvanizado únicamente Norte, Sur y Este, en muy buen estado.

Servicios:

Esta propiedad cuenta con acceso a los servicios básicos que brinda el estado como electricidad, correo, teléfono, cable, agua potable, educación Preescolar primaria y cerca de colegio secundaria, Sistema Bancario Publico como Privado, Centro de Salud EBAIS, clínica privada.

Localizado en un área de gran plusvalía por la colindancia al Parque Marino las Baulas y demás centro turístico como Tamarindo, Melia Conchal, Flamingo ubicados a menos de 15 minutos. Cuenta con una gran gama de servicios de hospedaje y transporte publico interno como externo desde San José. Así mismo con transporte aéreo desde playa Tamarindo.

Este Parque creado mediante decreto ejecutivo Numero 20518-MIRENEM de 5 de junio de 1991 y posteriormente confirmado por la ley de Creación de Parque Nacional Marino las Baulas ley número 7524.

Comprende Playa Grande, Carbón, Ventana, Playa Langosta, Zona pública de playa Tamarindo, cerro Morro, Isla Capitán e Isla Verde, la zona publica de 50 metros medida desde la pleamar ordinaria. Así como los Esteros de San Francisco, Tamarindo y Ventana, sus manglares, estos Humedales declarado Sitio Ramsar en 1993.

Este parque tiene gran importancia en el mundo por ser uno de los cuatro lugares de anidación de tortuga Baula (*Dermochelys coriacea*) en el Océano Pacifico Oriental y el más importante en Costa Pacifica de América.

Dentro de las atracciones se brinda servicio de tour para la observación desove de tortugas, recorrido por el manglar para observación de flora y fauna de gran riqueza, practica de surfing y buceo artificial.

Esta propiedad se encuentra a 60 minutos del aeropuerto Daniel Oduber.

Antecedentes:

Se realizo estudio de mercado de tres lotes en venta en el mismo sector, en condiciones similares en cuanto topografía, servicios y acceso de servicio público y equidistante area publica de la zona marítima terrestre en playa grande.

En general en el sector se observa una gran dinámica en cuanto oferta y venta de lotes por los proyectos urbanísticos o fraccionamientos de desarrollo tales como: Amanda Tierra, Las Colina, Pedregosa, Playa Grande State con 360 lotes al norte de area a valuar y Palm Beach 108 localizada a menos de 1 kilómetro al Sur, lo que se facilita la obtención del mercado de bienes comparables.

292

La superficie de terreno a valorar es de **3,955.86** metros cuadrados del cual es parte de finca Folio Real 5-131866-000 con plano catastrado G-1045235-2006.

III. INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE LOTES EN VENTA FRENTE A PLAYA

COMPARABLE	SUJETO	1	2	3
Ubicación	625 mts.Sur-este de oficina de Parque Marino Las Baula,frente a playa	1.5 Km Sur-oeste de Oficina Parque Marino Las Baula, Palm Beach, frente a playa.	100 Mts Sur de Oficina Parque Marino Las Baulas	Palm Beach frente playa
Tipo de inmueble	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Tipo de zona	Zona Maritima Terrestre	Zona Maritima Terrestre	Zona Maritima Terrestre	Zona Maritima Terrestre
Sup. Terreno	3,955.86 m ²	825 m ²	800 m ²	1800 m ²
Precio ¢				
Precio / m²		¢434,000	¢189,062.00	¢257,361
Fecha	3 de junio 2010	3 de Junio 2010	3 de junio 2010	3 de junio 2010
Condiciones de venta	Avaluo	Oferta	Oferta	Oferta
Referente	Ing. Marco A. Briceño Pizarro	Palm Beach	Tonny Chinchilla	Century 21 lote 149-2007
Teléfono			2654-4004	

Conclusiones de la investigación: De acuerdo a oferta de mercado, venta realizada, homologación de lotes, disponibilidad de agua, las restricciones de uso y explotación de suelos criterio estimo el valor por metro cuadrado en **¢150,000 colones.**

IV. AREA A EXPROPIAR:

El área a expropiar es de 3,955.86 metros cuadrados comprende 68.08 metros de fondo 60,02 metros de frente a Zona Publica inalienable de Zona Marítima Terrestre.

a) Terreno:

Valor del Terreno.					
FRACC.	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO.	FACTOR	VALOR RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
1	3.955,86	¢150.000,00	1	¢150.000,00	593.379,000
TOTAL	3.955,86	Valor unitario promedio por m²		¢150.000,00	

Investigación de mercado de lotes ubicados de 200 a 300 metros después de la pleamar ordinaria en Playa Grande con las misma características topográfica y acceso a los mismo servicios.

COMPARABLE	SUJETO	1	2	3
Ubicación	625 mts. Sur-este de oficina de Parque Marino Las Baula, frente a playa	Lote # 30 150 Mts Este 50 Norte Oficina Parque Marina Las Baula	Lote # 6 Playa Ventana	Lote B 31
Tipo de inmueble	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Tipo de zona	Rural	Rural	Rural	Rural
Sup. Terreno	24,270.20 m ²	785 m ²	800 m ²	800 m ²
Precio ¢		¢99.695,000		
Precio /m²		¢127,980	¢77,625	¢155,000
Fecha	3 de junio 2010	10 de Junio 2010	15 de junio 2010	10 de junio 2010
Condiciones de venta	Avaluo	Oferta	Oferta	Oferta
Referente	Ing. Marco A. Briceño Pizarro	Century 21 Vera Esquivel	Johnny Vigil	Century 21 lote 149-2007
Teléfono			8376-7899	

De acuerdo a investigación de campo, estimo el valor por metro cuadrado en ¢ 100,000.00 (cien mil colones) el metro cuadrado.

294
✓**VALOR ANTES:**

Terreno:

A. Valor del Terreno.	
Valor/ m ²	¢100.000,00

División Virtual.					
FRACC.	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO.	FACTOR	VALOR RESULTAN TE	VALOR DE FRACCIÓN
1	20.314,34	¢100.000,00	1		¢2031.434,000 ,00
TOTAL	20.314,34	Valor unitario promedio por m ²			
		Valor total del terreno			¢2031.434,000 ,00

VALOR DESPUÉS:

b) Terreno:

A. Valor del Terreno.	
Valor/ / m ²	¢ 75.000,00

División Virtual.					
FRACC.	SUPERFICIE (m ²)	VALOR UNITARIO.	FACTOR	VALOR RESULTAN TE	VALOR DE FRACCIÓN
1	20.314,34	¢ 75.000,00	1		1.523.575,500
TOTAL	20.314,34	Valor unitario promedio por / m ²			
		Valor total del terreno			1.523.575,500

VALOR DEL TERRENO EXPROPIADO = ₡ 593.379, 000,00

ÁREA DEL REMANENTE =ÁREA DE LA FINCA – ÁREA DE LA EXPROPIACIÓN

24.270,20 m² -
-- 3.955,86 m²
20.314,34 m²

VALOR DE LA AFECTACIÓN AL REMANENTE =

VALOR ANTES – VALOR DESPUÉS

₡ 2.031, 434,000.00
-- ₡1.523,575.500.00
₡ 507.858,500

RESUMEN:

₡507.858,000.00
+ ₡593.379,000.00
₡ 1.101.237, 000,00

Conclusión:

Estimo en base a mi conocimiento, análisis y estudio realizado el valor de la Expropiación y el daño al remanente en lote ubicado en Playa Grande, 625 metros Sur-Este de oficina del Parque Nacional Marino Las Baulas, inscrito bajo Folio Real 5-131866-000 (Partido de Guanacaste), es de ₡ 1.101.237.000 (mil cientos uno millones dos cientos treinta siete mil colones).

Santa Cruz ,28 de julio 2010

Atentamente


Ing. Agrónomo
Marco Antonio Briceño Pizarro