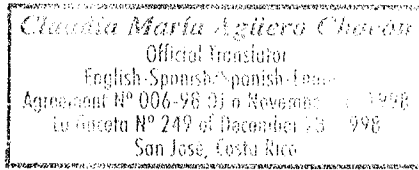


Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

Exhibit C-21g

English Translation
followed by original

OFFICIAL TRANSLATION

I, **Claudia Ma. Agüero Chacón**, identity card number 1614-520, Official Translator of the Ministry of Foreign Affairs and Worship of the Republic of Costa Rica, named by Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998, published in La Gaceta N° 249 of December 23, 1998, hereby CERTIFY that the pertinent parts of the document "notification" to be translated from Spanish into English reads as follows: -
04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07 Page 1-----
cdbfbkbbgdihdg44-----

NOTIFICATION WARRANT-----
Notifying: KEEPING TRACK LIMITED-----
Addressed to: Jose Pablo Arce Piñar, Representative-----
Notified by warrant, the resolution of eight hours and thirty minutes of February 29, 2012, of the -----
ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT (1028), II JUDICIAL CIRCUIT, SAN JOSE. -----

File: 08-000139-0163-CA-----Means of notification: FAX: 22018707

Copies: No -----

Let it be known: -----

FILE 08-000139-0163-CA-----

JUDICIAL PROCEEDINGS OF APPRAISAL FOR EXPROPRIATION-----

INITIATED BY THE STATE-----

AGAINST: Keeping track limited-----

No. 473-2012-----

CIVIL AND ADMINISTRATIVE TAX COURT OF THE SECOND JUDICIAL CIRCUIT OF SAN -----

JOSE, ANNEX A. District of Goicoechea, at eight hours and thirty minutes of February 29, -----

2012. -----

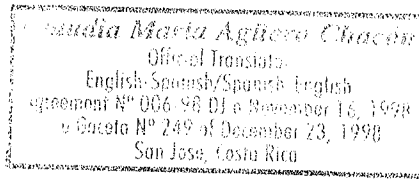
Appraisal proceedings for expropriation brought forth by THE STATE, represented by Adjunct -----

Attorney General Mr. Bernardo Lara Flores, adult, married, Attorney, resident of -----

FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101,
2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

2

04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 2-----
San Jose, identity number one – five hundred ninety eight – seven hundred ninety seven, - - -----
against ----- KEEPING TRACK LIMITED, S.A., legal entity number
one – 3-101-495476, represented by Juan Pablo Arce Piñar, adult, with identity number one – -----
one thousand one hundred and sixteen – zero nine forty two, and Mauricio Gonzalez Crespo, -----
adult, identity number one – zero nine fifty five – zero eight nine eight, each in their condition of -----
manager and with full general powers with no limit of sums. -----

RESULTING- -----

1) The State appears before this Court to promote expropriation proceedings and concomitantly, that through a verdict, the corresponding indemnity to be paid to Keeping Track Ltda., legal identification number 3-101-495476, be established for the partial expropriation of a property of their ownership, registered in the Public Registry of Properties under entry № 131866-000 of the Province of Guanacaste, measuring 24.270.20 square meters, according to cadastral map G-0835928-2003; which is land covered with secondary forest in process of natural regeneration, with tree species typical of the area, such as guacimo, chaperon, brasil, madero, naranjillo and saino, located in Cabo Velas District VIII, Canton III Santa Cruz, Province of Guanacaste, which borders to the North and South with Banco Improsa, S.A.; to the East with public gravel road on a front of 60,092 meters; and to the West with an inalienable strip of land of the Public Zone, with an approximate front of 60.01 meters, bordering on this side with Las Baulas National Maritime Park (See certification of the property and administrative valuation in pages 62 and 30 respectively, of the administrative file). -----

2) The strip to be expropriated measures 3,955.86 square meters, an vacant lot with location bordering the public zone of the Maritime Terrestrial Zone on a front of 60.01 meters towards the Maritime Terrestrial Zone; located on its western boundary, according to the plan. It has a regular shape, its topography is leveled evenly and is located at the same level with respect to its western boundary. Its boundaries, according to registered cadastral plan G-1045235-2006, prepared by Survey Engineer Esteban Arias Vega, are to -----

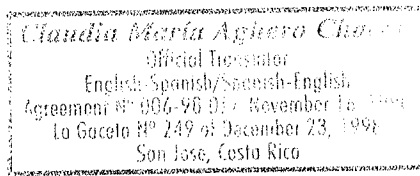
FILE: 06-00139-0163-CA- -----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 3-----

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Ma. Agüero Chacón".

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

3

the North: Banco Improsa, S.A., for a length of approximately 60.41 meters; to the South: Future Urban Developments, S.A., for a length of approximately 68.76 meters; to the East: Field on the Beach, S.A., with a length of approximately 60.41 meters; and to the West: inalienable Public Zone the Maritime Terrestrial Zone, which means, borders with Las Baulas Maritime National Park, for front is 60.01 meters; the Southern and Eastern borderlines are marked by fences, according to plan G-1045235-2006 (See administrative valuation and registered plan NoG-1045235-2006, pages 29 and 11 respectively, of the administrative file).-----

3) The expropriated party presents formal opposition to the price established in the administrative valuation AA-68-2007, inherent to the partial expropriation of property No 5-131866-000 (see document dated 4 September 2007, page 48 of the administrative file).-----

4) In the proceedings the legal prescriptions have been observed, with no defects or omissions that merit mention, and;-----

CONSIDERING-----

I. PROVIDING FOR A BETTER PROOF. The Attorney General initially requests that the Votes No 2008-008713 and 18529-08 emanating from the Constitutional Court be taken into consideration, insofar as the first annuls the Regulations for Zoning of the District of Cabo Velas, and the second, the construction permits initially authorized by the Local Corporation of the canton of Santa Cruz, province of Guanacaste, and suspends, in the same manner, the environmental viabilities given in that form within the buffer zone of 500 meters from Las Baulas Maritime National Park, in Playa Grande, Guanacaste. In this context, a study by the Leather Back Trust foundation is offered, which has been linked to the process of acquiring lands in the Las Baulas Maritime National Park, because of the great disparity, it adds, between the values obtained in administrative offices and the judicial appraisals. It says -----

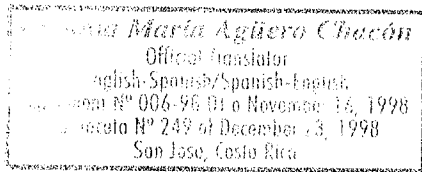
FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707---From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 4-----

additionally, that for these purposes an environmental economist and an anthropologist were contracted to conduct a study of the value of properties+ on the North Pacific shoreline (pages 166 to 212 of the principal). Later, Vote No. 202-2010-I, of 11 hours and 40 minutes of 7 April of 2010, pronounced by the First Section of the Court for Administrative Dispute (file 06-00151-0163-CA) (pages 257 to 275 of the principal) was introduced as part of the discussion. From the beginning, the study offered was of no use,

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

4

since by logic it is known that in more than a few cases the amount calculated in the administrative evaluation is doubled in one or another judicial valuation. Therefore, this is the role of the judge, to establish the evaluations in the light of sane criticism and rational logic, aided by science and technology. That is to say, "(...) the procedures of expropriation, are not approved, are not harbored nor are they declared to be correct. The function of the judge is limited only to fixing the indemnity that corresponds to the dispossession that has been incurred (...) The indemnity that has been agreed must be in accordance with present and real values in order to cover the replacement value. In relation to this, Francisco Pera Verdager has said, citing two verdicts of the Supreme Spanish Tribunal, that "... the primary end of all valuation systems is to attempt that the appraisal be at the same time the fair price, that is, the adequate and sufficient price so that the person expropriated can acquire with it something equal or similar to that which constituted the object of the expropriation (...)" (Boldface is replaced) (Vote №83-96 of the Court for Administrative Disputes, Section II, at 11 hours and 30 minutes of May 3, 1996). On the other hand, this person is conscious of what has been ruled in accordance with canon 40 of Law 7495, which allows the parts to "contribute to the process other elements of proof", plus take into consideration that the report which by general practice is presented to the expropriated part, has not yet been notified to him, on the contrary, it is estimated that his right to defense could be violated, together with the due process. On the other hand, without prejudice to what has been expounded, as Vote № 202-2010-I, of 11:40 hours of April 7, 2010, has been of general knowledge, the law office estimates that because of the important considerations therein included, they are of interest for dictating a resolution according to law. The same will occur in dealing with the precedents emanating from -----

FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 5-----

The Constitutional Court, cited supra. In consequence, the evidence for better provision is partially admitted. - -----

II.- PROVEN FACTS: Of interest to these proceedings we have: 1) That the 14th of February, 2007, the Executive Branch of government declared of public interest the partial acquisition, by means of expropriation, of the lot of the Guanacaste Registry Book numbered 131866-000, property –until then– belonging to The Truth About Heaven, Ltd., legal entity number 3-102-445779, lot to be expropriated situated in district 08 Cabo Velas, Canton 03 Santa Cruz, of the province of Guanacaste. It is described

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

5

by property registry number G-1045235-2006, with an area of 3955 meters and 86 decimeters square, with the following borders: North: Improsa Bank, S.A., South: Future Urban Developments STR SA, East: Field on the Beach, S.A., and West: inalienable Public Zone with for a front of 60 meters and one decimeter (See Declaration of Public Interest and publication in the Official Gazette № 73 of 17 April, 2007, pages 15 to 18 and 19 of the administrative file). -----

2) That the company Keeping Track Ltda., was established in its legal life on June 20, 2007, and is constituted in its board of directors by José Pablo Arce Piñar (manager), identification number 1-1166-0942, and by Mauricio Gonzalez Crespo (manager), identification number 1-0955-0898, and by Rodrigo Maffioli Márquez (Resident agent), identification number 1-1071-0589 (See certification of legal status № 0912456 of the company Fast Track Ltda. Page 72 of the administrative file).

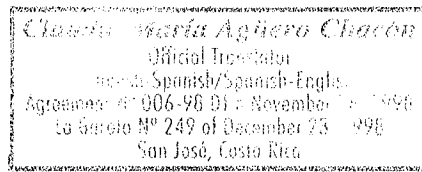
3) That by means of the Administrative Valuation number AA-68-2007, of June 21, 2007, carried out by the Fiscal Administration of Puntarenas, the strip of land to be expropriated was valued at the amount of CR colones 66,811,918.00 (SIXTY SIX MILLION EIGHT HUNDRED AND ELEVEN THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTEEN COLONES) (See administrative valuation in the main on page 27 of the administrative file). 4) That once placed in knowledge of the company Truth About Heaven Ltd., at the time registered proprietor of the estate 131866-000, the results of the administrative valuation that precedes, the August 24th of 2007, Jose Pablo Arce Piñar, general representative of GRANDE Beach Holdings Ltd., argues the nullification of the notification to the company The Truth -----

FILE: 06-00139-0163-CA- -----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012---07:17 PM---Forwarded to: 22018707---From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 6-----

About Heaven, Ltd., and also presents formal opposition to the price established in the administrative appraisal AA-68-2007, related to the partial expropriation of the property number 5-131866-000 (See Resolution № R-SINAC-DG-097-2007, dictated by the State National System of Conservation Areas, of 14 hours and 40 minutes of August 15, 2007, in relation to the notification carried out to the company The Truth About Heaven, Ltd. At 10:05 hours of August 24th and the formal opposition on the part of the representative of Beach Holdings, Ltd., in strict order to pages 40, 41, and 43 to 25 of the administrative file). 5) That on October 24, 2007, Mr. Jose Pablo Arce Piñar, general legal representative of the company Grande Beach Holdings, Ltd., and General Manager of the company Keeping Track Ltd, appears together with Mr Mauricio Gonzalez Crespo, also General Manager of the company Keeping

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



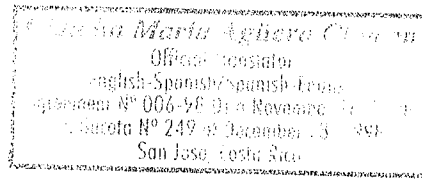
Legal stamps affixed at the end.

6

Track, Ltd, before Notary Public Rodrigo Maffioli Márquez – resident agent of the latter-, in virtue of which the former manifests that the company Truth About Heaven, Ltd. has merged with the company Grande Beach Holdings, Ltd., the latter prevailing, and which will take over all assets and liabilities of the former, and therefore requires that the registered proprietor of the property № 5-131866-000, among other properties under his name, so that from hereon the titular be Grande Beach Holdings Ltd., and in condition of fiduciary, the proprietor of the referenced estate (See copy of deed number one hundred ninety of the protocol of Notary Rodrigo Maffioli Márquez, given in the city of San Jose, at 16 hours of October 24th, 2007, pages 67 and 66 of the administrative file, relative to the certification of 18 hours 50 minutes of September 5, 2007, page 46 of the same file). 6) That in the same act, Mr Arce Piñera sells property № 5-131866-000 to Keeping Track Ltd., for the sum of US\$1,400,563.00 (ONE MILLION FOUR THOUSAND FIVE HUNDRED SIXTY THREE DOLLARS) (See copy of deed number one hundred ninety of the protocol of Notary, pages 66 and 65 of the administrative file). 7) That on February 19th, 2008, the Government dictated the resolution of the partial expropriation of the property registered in the Guanacaste chapter, registered under the system of Folio Real, Registration Number- ----- FILE: 06-00139-0163-CA- ----- Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr----- 04/09/2012-----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 7----- 131866-000 (See expropriation decree and publication in the Official Gazette №50 of March 11th of the year 2008, in order, files 57 to 55 and 58 of the administrative file). 8) That on March 19th, 2008, the State deposited in favor of the law office the sum of CR colones 66,811,918.00 (sixty six million eight hundred and eleven thousand nine hundred and eighteen colones) (See ticket of judicial deposit 37724888, deposit № 0673431 page 59 of the administrative file). 9) That on the property to be expropriated, partially, belonging to the company Keeping Track Ltd., there are reservations and restrictions under citations: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-0905-001; 386-15831-01-08000-001 (See Literal Certification of property № 5-131866-000 pages 62 and 61 of the administrative file). 10) That on June 27th, 2008, Engineer Oscar Chang Estrada – first expert evaluator designated by the Court – informs that the total value of the land to be expropriated, that is, 3,955.86 m2, amounts to CR colones 1,878,054,200.00 (ONE THOUSAND EIGHT HUNDRED SEVENTY EIGHT MILLION FIFTY FOUR THOUSAND TWO HUNDRED COLONES) (See expert valuation pages 34 to 38 of the judicial file or principal). 11) That on December 9th, 2008, the strip

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudia Ma. Agüero Ch.', located at the bottom right of the page.

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

of land object of this expropriation is put in possession of the State, by means of the person Mr. Hugo Blanco Araya, officer of the National System of Protected Areas (SINAC) (See minutes of placing in possession, of 11 hours of December 9th, 2008, page 123 front and back of the principal). 12) That on August 16th, 2010, the expert valuator mentioned established the amount for indemnity at the sum of CR colones 1.101.237.000.00 (ONE THOUSAND ONE HUNDRED AND ONE MILLION TWO HUNDRED AND THIRTY SEVEN THOUSAND COLONES) (See valuation pages 289 to 2998). -----

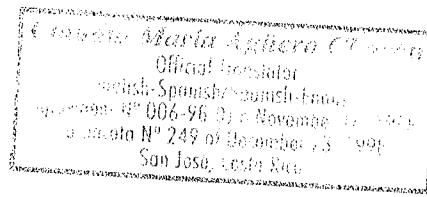
(TRANSLATOR'S NOTE: Two lines of text appear that do not seem to belong to the main text.)-----
...things in the most absolute way, as long one does not make a use of them forbidden by the Laws o
p...known common usefulness, take the property of an individual, won't be able to do so without the
same ...-----

"Every person, physical or moral, has the right of respect for their assets, nobody -----
FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101,
2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012---07:17 PM---Forwarded to: 22018707---From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 8---
can be deprived of their property except for reasons of public utility, and under the conditions provided by
Law and the general principles of International Law. // In the American Declaration of Rights and Duties of
People, approved at the ninth American International Conference in Bogotá, Colombia in 1948, article 21
clause 2 mentions that "No person can be deprived of their assets, except by means of payment of a just
indemnity, for reasons of public utility or social interest, and in cases and according to the forms
established by law." (CEDH, art. 1).-----

In our legislation, article 45 of the Constitution establishes that "Private property is inviolable; nobody can
be deprived of their belongings if not for legally proved public interest, prior indemnity according to law".
In any case, the expropriating entity does not negotiate with the person to be expropriated, since they
submit it to the jurisdiction of law. This is a judicial act of public law, thus the expropriation being a
manifestation of the will of the active administration, unilateral in its formation; in other words, the will of
the expropriated party does not enter in this conduct. In this way, we have that the judicial nature of the
expropriation is that of an act of "power" that excludes the participation of the will of the person. Thus, by

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

8

having available this faculty, the Public Administration, whether it be centralized or decentralized, institutional, corporative or territorial, will exercise an authority, not a right, always oriented towards the obtaining of a good for a public purpose (art. 132 of the General Law of Public Administration). Then, it converges into a limitation to the free disposition of the good, that being, the right to ownership, since it permanently breaks the apparent perpetuity of dominion. Notwithstanding, this limitation should not be capricious or arbitrary, since it is nurtured by the prevalence of the public interest over the interest of the administrated person, who must give way to this requirement. The truth is that, in dealing with an act of expropriation, the expropriating entity exercises a power -----

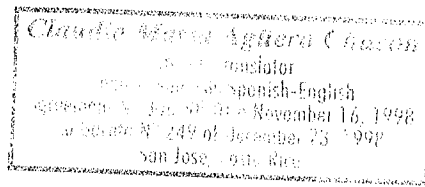
FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 9-----

“jus imperii”. With all, the decision adopted to expropriate must be based on preexisting conditions that have precipitated that “cause of public utility”, that is to say, it must have as a requisite sine qua non, the motive that forecasts this requirement, and leads to convincing that the expropriation is inexorable; that the public interest does indeed exist and is of such a stature as to justify the adoption of this exceptional measure. Of course, such a sacrifice has to be met by a fair, reasonable and proportional indemnity that impedes an unjust enrichment of the administration or for the person being expropriated and that is transparently tied to the expropriated object, given the special sacrifice to which the administered person in made to incur in (article 194 and 196 LGAP). Meanwhile, because of the act of expropriation we have, firstly, that the Las Baulas Marine National Park of Guanacaste is created by means of Executive Decree №20518-MIRENEM, of June 5th, 1991. Secondly, its creation is normalized by Law № 7524, of July 10th, 1995. Along these lines, by means of Law № 7906, Costa Rica ratifies the Inter American Convention for the Protection and Conservation of Marine Turtles, signed on January 31st, 1997, which establishes an obligation for the signing parties to establish restrictions on the activities of humans that can have an effect on the marine turtles, in particular, during periods of reproduction, incubation and migration , in addition to the restoration of the habitat and spawning sites of these amphibians, in order to establish protected natural areas. By possessing the Las Baulas of Guanacaste Marine Park, the most important beaches for hatching of this species in the Pacific Ocean, this imposes the need to reduce the direct impact on the sites for the protection of these turtles. This brought about as a consequence that the Executive Power would promulgate Decree №33704-MINAE, of February 14th, 2007 (La Gaceta № 73,

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

9

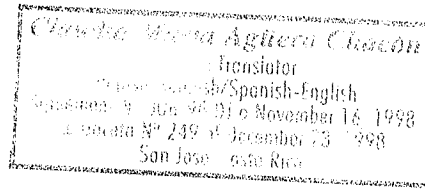
April 17th, 2007), to declare the public interest of acquiring part of property 5-131866-000, at the time belonging to The Truth About Heaven Ltd., today belonging to Keeping Track Ltd., according to legal deed 5-1045235-2006. -----

III.- CONCERNING THE ADMINISTRATIVE VALUATION. The work of the Judge, in addition to be seen FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707---From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 10---
materialized in the review of the administrative appraisal, has as its primary function the definition of the price that the State must pay to the owner for the asset expropriated. Since the definition of the fair price corresponds to technical criteria that at some times can be highly specialized, removed from the legal sciences, the Judge must seek the assistance of experts that can bring light on these fields, and based on the reports that they present, and after an integral analysis, together with them, attempt to define the amount of the indemnity. In this manner, we have an administrative appraisal and two expert reports, which will serve as a basis for the definition of a final fair price for indemnity. In hindsight we have an administrative valuation that describes not only the zone to be expropriated, but also the adjoining zones. It indicates that the asset is situated in Playa Grande, 600 meters southeast of the Offices of Marine National Park Las Baulas of Guanacaste. It points out that in its surroundings, in the zone of direct influence of the Park and Refuge – are villages and beaches of the districts of Cabo Velas and Tamarindo- there are approximately one hundred establishments, between hotels, cabins and houses; sites in which services of housing to tourists are offered. But, the majority of these sites have less than 15 rooms, while only 8% have more than 45 rooms. The result is that these establishments are characterized as small and medium. It establishes that the zone is of low density urban level, and the biological richness is visible (birds, fish, crabs). It should be commented that there are some urbanization projects in the neighborhood, like “Playa Grande Estates”, with 108 lots, “Villa Playa Grande”, with 360 lots and a hotel with 60 rooms, and “Palm Beach Estates”, with more than 175 lots. It shows also that the major part of the communities in Cabo Velas and Tamarindo have available potable water, offered by ICAA (The National Water Board) and through rural aqueducts, while 76% of the houses have septic tanks, electricity, public lighting and telephone service in 97%. The area has schools, EBAIS (Public Health services), churches, sports facilities, community recreational area, and police offices. There is public

A handwritten signature in dark ink, appearing to be the name of the translator, Claudia Ma. Agüero Ch.

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

10

transportation from the villages of Matapalo and Villarreal – Playa Tamarindo. Notwithstanding, the major part of commercial development and of services, are centered in the villages of Matapalo and Villarreal –

FILE: 06-00139-0163-CA- -----

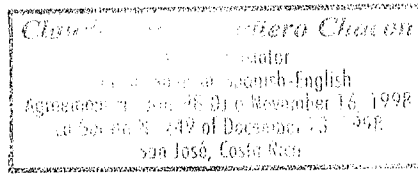
Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 11---

Tamarindo. It is mentioned that the topography seems to be level, with maximum elevations of 156 meters above sea level, in these villages, and level and undulated towards the West of Matapalo, with elevations as high as 259 meters. It is added that means of land communications, commonly, are of gravel in regular conditions, except for the main roads and access to the two towns previously mentioned. The region or zone of direct influence on the Park and Refuge includes beaches, for instance, Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real and Nombre de Jesus; these are all of grey sand, with outcrops of rocks on the edges. The services that do not exist in this zone and region, are obtained by the population from the city of Santa Cruz. In terms of the property to be expropriated, it is a lot that is vacant, with a location that makes it a divider, with front to the public road of 60.02 meters and 60.01 meters towards the public zone of the Terrestrial Maritime Zone. Additionally, the borders are towards the North and South with Banco Improsa, S.A.; towards the East with a public road of gravel, for a front of 60.02 meters; towards the West with the inalienable strip of the public zone, for a front of 60.01 meters, that is, at this point it borders with the Las Baulas Maritime National Park. The major part of the lot is covered by secondary growth of natural regeneration, with tree species typical of the zone, such as guacimo, chaperon, brasil, madero, naranjillo and saino. In addition, according to the Registry report, the fiscal value of the property is of US\$1,004,573.00, at the date of inscription, December 20th, 2006, from which we can extract a unitary value of US\$41.00 m2. Additionally, it can be deduced that the lot lacks services of electricity, public lighting, telephone and potable water, since these are available at a distance of approximately 412.00 meters, towards the East of the Western border. The lot to be expropriated borders to the North: Banco Improsa, S.A. for a length of 68.06 meters: the South: Future Urban Development, STR, S.A. for a length of 68.76 meters; to the East: Field on the Beach, S.A. for approximately 60.41 meters; and to the West: inalienable public zone, because it borders with the Las Baulas Marine Park, for a front of 60.01 meters. Both the East and South borders are fenced off. It has forest species typical of the coastal zone, - -----

FILE: 06-00139-0163-CA- -----

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

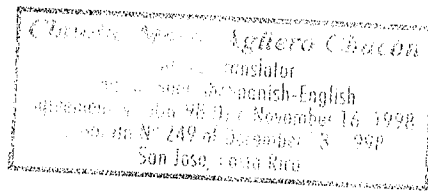
11

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 12---as indicated previously. It is considered that given the nature of the soil, the potential adequate use of the lot is the protection of the forest in natural growth that serves for the spawning of the Leatherback turtle, and the possible expansion of the National Park. Emphasis must be placed on the fact that the lot does not count with essential public services, since these are available closer to the public road. On the other hand, the unitary value of the property is justified based on the following factors: (1) Characteristics of the zone, that is, the presence of the National Park and the Wildlife Refuge, tourist development and availability of public services, private and urban, access roads, and closeness to the town of Matapalo. (2) Characteristics proper to the property and lot. The bordering with the Park or the public zone – location, topography, present nature of the vacant lot and potential use, due to the protection zone for the spawning of turtles and access to the public services that are available in the front, towards the public road. (3) "Before and After" method. According to the valuation manual of the Section of the National Tax Office, November, 1996. (4) Research of values and prices in the area. Such as offers and sales of property that are similar in the area, consultations with people who are familiar with the area and other valuations made recently. (5) Damages due to fractioning. (6) Reason for the evaluation. (7) Professional criteria. Consequently, a value per square meter is assigned at CR Colones of 9,200.00 (NINE THOUSAND TWO HUNDRED COLONES). On the other hand, the total amount is broken down in the following manner: With 3,955.86 m2 at colones 9,200.00 each m2, for a total of Colones 36,393,912.00 (THIRTY SIX MILLION THREE HUNDRED NINETY THREE THOUSAND NINE HUNDRED AND TWELVE COLONES). In terms of the damage to the remaining lot (partial expropriation), it is considered that this is the damage for fractioning the whole into pieces, and it is established by the values of the property before and after the segregation; the estimate for this focuses on the sum of Colones 30,418,006.00 (THIRTY MILLION FOUR HUNDRED AND EIGHTEEN THOUSAND AND SIX COLONES). Consequently, adding both sums we have a total of Colones 66,811,918.00 (SIXTY SIX MILLION EIGHT HUNDRED ELEVEN THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTEEN COLONES). With all this, it is assumed that this study is objective and transparent, given the conditions in the zone, particularly - -----

FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101,

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

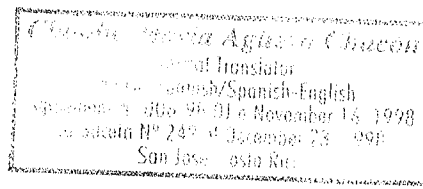
12

2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 13---
of the site to be expropriated. It should be noted how it coincides completely with what is consigned in the
judicial recognizance (pages 124 to 126). On substantive matters, notwithstanding that the surface of the
property is said to be even, in reality this condition is not uniform, with some radical variations to be
found. As is indicated in the judicial inspection, the property to be acquired lacks access to a public road,
meaning, it has restricted access. It must be added that the sector of the public zone in which the sea
runs aground, is covered by trees that do not allow direct sight of the sea, and it also coincides in the
sense that the ground is sandy, and therefore is not apt for agricultural or cattle exploitation. To be
mentioned separately, the proximity to Las Baulas Maritime National Park, an area whose nature is
inherent to the regeneration of the secondary forest. Along these lines, it must be observed from the
inspection mentioned, that the mother property lacks essential public services, which logically affects its
value. It should not be left aside that the appraisals follows the normative framework of section 22 of Law
No. 7495, given that it goes beyond and describes the mother property or the asset that is the object of
these proceedings, plus the adjoining zones, the services that they possess, among other aspects like the
topography of the zone, the condition and use of constructions in the neighboring communities, the
present use of the land (presently vacant), the population centers, commercial activities, among other
elements subject to valuation and indemnity. In this sense, it is estimated that the appraisal is
overwhelming, because just as Vote No. 202-2010-I, it concludes that the valuation of the asset must be
made in function of the special situations that are observed there, because this property is encircled,
without public services and since the view to the ocean has been sequestered by the forest, all of which
diminish the value in the commerce of mankind, logically. It should be noted that the Tribunal has
declared: "The analysis of the fixing of the fair price in each expropriation is special and must be adjusted
to the nature and particular specifications of the asset. This is important for the present cause, because
the property submitted to these proceedings has characteristics of its own, difficult to be equated and
compared with other lots located in other zones of the country (page 263). In a parallel manner, in the
criteria of the -----

FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101,
2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 14---

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

legal office, the expert is within reason when he indicates that this zone is not potentially apt to be used for any other activity than the spawning of Leatherback turtles, beside the fact that the Constitutional Court has considered the importance of saving it and limit the zone for a particular end: -----

“The Las Baulas National Park of Guanacaste has a very clearly defined purpose: the protection of the spawning areas of the Leatherback turtle, that according to Executive Decree № 20518-MIRENEM becomes necessary to assure the perpetuity of tourist and ecological activities, with respect to the nesting that occurs during the full year. It calls the attention of this Court that the Law for the Creation of the Park reiterates some of the criteria expressed by the Executive Decree, and the preoccupation of the hotel developers, since with this *we will face the implantation of illumination, waste material, transit of persons, noise of outboard engines, music, discos and automobiles that will come to destroy the natural habitat.* This is why initially it was proposed in the legislative proceedings to have a protective zone of two hundred meters from ordinary high tide, but the Affirmative Majority Decision, while still maintaining these same justifications, reduces the buffer zone to 125 meters from the ordinary high tide, in the same sense that does the Executive Decree mentioned. Since our country has agreed internationally to establish the protection and “habitats of the marine turtles” the action of unconstitutionality must be declared as standing, and according to the precautionary principle, as well as the linking of the environmental regulations, the Maritime Land Zone, also must be included as a protection area necessary for the different sea turtles that use the area as part of the environment used by them during their stages of their life cycle (...) (Resolution №2008-8713, given at nine hours and six minutes of May 23rd of 2008). -----

On the contrary, if this zone is not separated from any other human activity, the turtle populations could even disappear, with grave implications for the country because of the Treaties signed on this matter. The Court has already referred to this, indicating: -----

“VI.-In this manner, the environmental viabilities given in an individual manner by SETENA are not sufficient in the criteria of this Constitutional Court for the protection of the environment that is needed in the zone in question. It is clear that there has -----

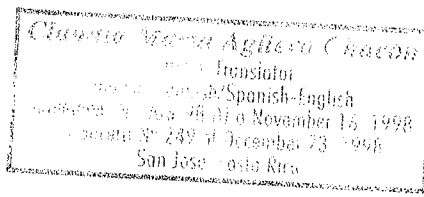
FILE: 06-00139-0163-CA- -----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM—Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 15---

not been an integral or comprehensive evaluation of the environmental impact that would be produced by constructions within the Las Baulas Maritime National Park and in its buffer zone in relation to the water

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

14

for human consumption, the treatment of sewage and served waters, and wild life; the effects that the lights would have, the human presence, the noise, the nautical equipment on the turtles and all the ecosystem. All this is interpreted by this Court, based on the precautionary principle that operates in relation to the environment (...)” (Resolution № 2008-018529 of eight hours and fifty eight minutes of December sixteenth of two thousand and eight) establishes an indemnity amount of CR colones 31,137,998.00 (thirty one million one hundred and thirty seven thousand nine hundred and ninety eight colones) – page 63 of the administrative file- in so much as the first judicial appraisal establishes the sum of CR colones 313,888,548.00 (three hundred and thirteen million eight hundred and eighty eight thousand five hundred and eight colones) – page 63 of the principal, and a second report for the quantum of CR colones 325,726,380.00 (three hundred and twenty five million seven hundred and twenty six thousand three hundred and eighty colones) – page 120 of the principal; there is a difference between the first of these appraisals and the last two mentioned of CR colones 294,588,382.00 (two hundred ninety four million five hundred and eighty eight thousand three hundred eighty two colones). This being the case, a process will be followed to define the just price. This legal body concurs with the administrative appraisal, in that the proximity of the lot to Las Baulas Maritime National Park, reduces not only its potential suitability to be used for any other human activity different from the regeneration of the secondary forest and the spawning of turtles, without leaving aside that the growth that covers the public zone does not allow good visibility to the ocean, and also that the lot is an enclave, lacks essential public services, is not altogether flat, its soil is sandy and therefore not apt for planting, as well as the access roads are of gravel. All these factors logically reduce to a great extent the value of the property, for they make it sterile, because its condition is that of a reserve forest and place of refuge for species in danger of extinction. -----

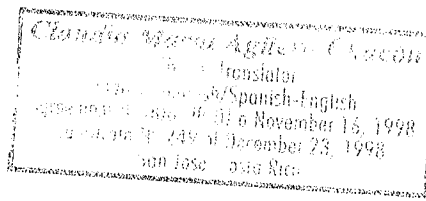
FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 16---

IV.- CONCERNING THE VALUATION REPORTS SUBMITTED: Prima facie, it stands out that none of judicial valuations discredit the administrative appraisal. They do not attack it; they divorce themselves from this document, a situation that actually leads to reasoning that such valuations rest on calculations that are strange to the reality of the asset to be expropriated. In order, the valuation of Engineer Oscar Chang Estrada, is not objective because in addition to reviewing the appraisal presented by the

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

Administration, even less does it fit what is laid down by canon 22 of the ritual Law, and only indicates textually that the appraisal of reference does not present "no comparative value" to determine the value of the property, and he continues to say that it does not comply with what is mentioned in number 22 above cited; thus he did not analyze the document, since he did not even mention any of the paragraphs contained in it. He does not offer the technical or tactical support as to why the property is apt for construction, appearing that the restrictions and limitations that weigh on it are not contemplated. Unfortunately he attributes to the area to be expropriated conditions that are proper to different environments, but not existing on this site, such as small streams and brooks. He does not offer a detailed description of the mother property nor of the lot, neither does he mention the non existence of the essential public services, which are lacking on the site. At the end, the prices also do not seem to correspond because of simple logic to a conservation area or protected zone, because he uses calculations that appear to correspond to another zone, like population centers. In the same manner, he omits the damage to the remaining piece from the mother property. Therefore the price of CR colones 470,000.00 per square meter has to be taken as unreasonable. I set myself aside from this appraisal, since it presents itself as indulgent. On the other hand, with regard to the valuation of Engineer Marco Antonio Briceño Pizarro, the situation is even more complicated, since he does not indicate know to arrive at the property, nor that it does not have clear sight to the sea. He incurs in the same error of his predecessor, that is to say, he establishes values without taking into consideration that the property lacks public services, and that these are more than 400 meters away; this, logically, merits a diminishing with respect to the quantum. In the same manner, he does not criticize nor mentions even remotely the administrative appraisal. He only limits himself to the presentation of a simple description of the zone according to tourism or economic activities that are not present in the -----

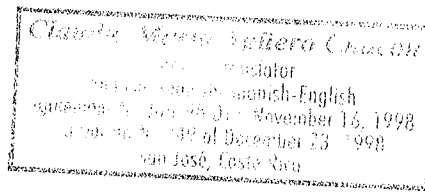
FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 17---

neighborhood of property 5-º131866-000. Notwithstanding that he employs the method of before and after, it is considered that the mere fact of not mentioning the administrative appraisal is a tremendous mistake, not only in this, but also in the first valuation. This report is very laconic, not in its extension, but in respect to the fundamental information required to establish criteria as delicate as a fair price for an exaction. In consequence, although this report does make reference to the damage to the remaining

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

mother property for the sum of CR colones 507.858.000.00, adding this damage to the remaining is, frankly, unreasonable. This report also presents itself as indulgent, and lacking in technical support. -----

V.- ESTABLISHMENT OF THE FAIR PRICE: It is known that in the supposition of a partial expropriation, indemnity must be offered for the damages derived from the diminishing of the size of the property as well as for those that limit its exploitation, without this indemnity becoming anti economic and capricious in detriment to the party being expropriated. However, it should be clear that if the expropriation cannot generate an undue benefit for the State, much less should it do so for the expropriated party; it is an equilibrium produced by this antithesis. According to canon 45 of the Political Code and № 30 of the Law of Expropriations, these judicial proceedings, aside from reviewing the administrative appraisal, serves to define the real price of the good that the State must pay to the expropriated party, so it is sought to leave both parties in equal conditions as they had before the fact occurs, so that the dispossessed party, in the assigned price, can at least compensate what he has lost, avoiding thus an unjust enrichment for either of the parties involved. For further reasoning, the First Court of the Supreme Court established within Resolution №359-F-02 of 11 hours of May 3rd, 2002, on this matter: - -----

"Understand that the fair price is a characteristic that is very difficult to establish, not so much at the level of legal doctrine but rather in its practice, since the expropriation is not an unlimited source of benefits, --

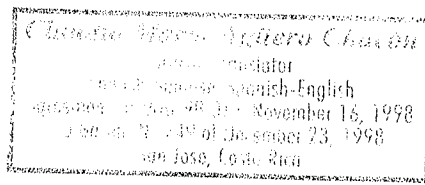
FILE: 06-00139-0163-CA- -----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707---From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 18---

where the expropriated party must not be the recipient of irreparable damage beyond the equivalent of what in reality is being lost. Indemnity is to repair, not to enrich and even less to impoverish, so that the indemnity is a guarantee and at the same time a right that corresponds to the party that is being expropriated. It should be considered as a compensation whose delimitation must satisfy certain limits of justice and equity in order to fulfill this purpose. This conceptualization should be accompanied perceptibly by the true motivation and justification that the judge gives to the fair price to be fixed. That is, to decide with reason the replacement value of the expropriated asset, that which is sufficient to acquire another good analogous to the one which he was deprived of, and for this, the fair price must coincide with the real economic value of the expropriated good, with the objective of providing enough money in order to obtain an adequate substitution. This supposes that the person being expropriated should

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

17

receive a value equivalent to that lost, in a manner real and comprehensive. Said value should represent a sum paid in cash or in terms reasonably equivalent, for which the proprietor of the good, wishing to sell but not being obligated to, would have sold to a willing purchaser wanting this, but not obligated to it. In summary, it will be said that the fair price is composed of two elements: the saleable value and the acquisition value of the expropriated; together, you arrive at the complete indemnity for the person expropriated, with the saleable value constituting the main element of appreciation, since what is pretended is to seek the equilibrium which will not result in harm to the expropriated by diminishing his assets, nor a source of profits, with the consequent loss for who expropriates. This can only be reached by a knowledgeable combination of the principles of equity and justice. In order to establish a fair price, it is necessary to take into account a series of factors of an objective character, so that the determining of the fair price will not be affected by subjective appraisals that by their very nature constantly affect this element, avoiding the arrival at a real definition. That is, the analysis of the verdict merits, in an obligatory manner, the express consideration of the motives of the value expressed." (Italics are supplied). For this reason, we proceed to define the fair price. Prima facie, at the outset the judicial appraisals are discarded, since both carry disproportionate valuations in relation to the administrative appraisal, aside from the fact that neither of the two offers a body of technical support - -----

FILE: 06-00139-0163-CA- -----

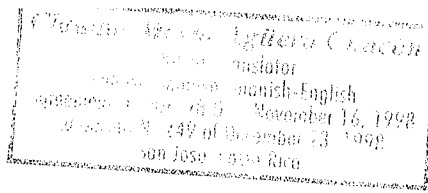
Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 19--

such as to buttress the statements made therein, they only contain the statements made by the professionals. Consequently, we will part from the base of the administrative appraisal carried out by the Tax Administration Office of Puntarenas. This is justified on the fact that technical review of the appraisal is an integral part of judicial valuations. It is advised that the object of the expert report in the judicial office is to "review the administrative appraisal so that the value of the good is adjusted to the moment in which it was carried out.//If the expert separates from the administrative appraisal, he should explain in detail the reasons for which the criteria vary and therefore the good has another value" (art. 36 L.E. in fine). This obligation is not only for the first expert, but rather is extensive for the third in discord, also. Different from this, the administrative appraisal determined the value of the good to be expropriated and the possible damages to the remaining property, due to the segregation of a piece, reasonably. And in every moment, described satisfactorily and with full transparency, the conditions of the property, which should

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Agüero".

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

18

be mentioned, is totally coincidental with the judicial visual recognition, according to the comparison expressed above. In the same manner, it filled the disposition of canon 22 of the procedural law, and minutely detailed the conditions of the property. Therefore, the expert reports escape reality, the administrative appraisal presents itself as objective and impartial. Consequently, this Judge fixes the fair price at CR colones 66,811,918.00 (SIXTY SIX MILLION EIGHT HUNDRED ELEVEN THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTEEN COLONES). This price breaks down in the following manner: per square meter, the sum of CR colones 9,200.00 (NINE THOUSAND TWO HUNDRED COLONES), and since the area to be expropriated is 3,955.86 square meters, this sum is multiplied by CR colones 9.200.00, arriving at the total sum of CR colones 36,393,912.00 (THIRTY SIX MILLION THREE HUNDRED AND NINETY THREE THOUSAND NINE HUNDRED AND TWELVE COLONES). And pertaining to the damage to the remaining plot, or damage due to fractioning, this is established according to the method of before and after the segregation; the sum of CR colones 30,418,006.00 (THIRTY MILLION FOUR HUNDRED AND EIGHTEEN THOUSAND AND SIX COLONES). -----

FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 20---

VI.- REGARDING THE LIENS: The property supports no liens, but does have restrictions due to the proximity of the Las Baulas Marine National Park. So, according to numerals 12 and 34 of the Expropriation Law, the land will be acquired, without prejudice of the affectations or restrictions that continue to be supported by the remaining lot or mother plot. In the same manner, such as is mentioned in article 49 of the Expropriation Law, the National Registry is obligated to cancel all annotations or encumbrances that weigh on the expropriated asset, as based on the deed, without need of any other procedure. -----

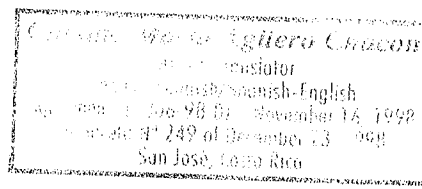
VII.- COSTS AND INTEREST: Regarding the procedural and personal costs, as well as the interests, at confirmation of the amount established in the administrative track, this is resolved without any special costs. Regarding the second, as there is no economic difference between the amount of the administrative appraisal and what was established in the verdict, there is no recognition of this item. -----

THEREFORE-----

The administrative appraisal is confirmed, which amounts to the sum of CR colones 66,811,918.00

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Ma. Agüero Ch.", located at the bottom right of the page.

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

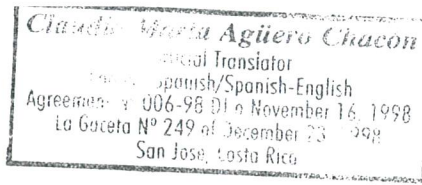


Legal stamps affixed at the end.

19

(SIXTY SIX MILLION EIGHT HUNDRED AND ELEVEN THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTEEN COLONES), corresponding to the judicial deposit slip 37724888, deposit № 0673431, deposit made on March 19th, 2008, to the account of the office. This constitutes the indemnity in favor of Keeping Track Ltd. For the plot of land to be expropriated, whose measurements are of 3,955.86 square meters, vacant land located adjoining a front of 60.01 meters towards the public zone of the Earths Sea Zone; located on the Western boundary, according to plan. It has a regular form, even topography and is situated on level with respect to the western boundary. Its boundaries according to registered cadastral plan G-1045235-20906, drawn by Engineer Esteban Arias Vega, are to the -----
FILE: 06-00139-0163-CA-----
Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----
04/09/2012----07:17 PM---Forwarded to: 22018707----From: FL3: 283-5403---To: 506 201 87 07---Page 21---
North: Banco Improsa, S.A., with a length of approximately 60.41 meters; to the South: Future Urban Development STR, S.A., with a length of 68.76 meters; to the East: Field on the Beach, S.A., with a length of approximately 60.41 meters and to the West: inalienable public zone of the Maritime Terrestrial Zone, meaning, it limits with the Las Baulas Maritime National Park, with a front of 60.01 meters. Its East and South boundaries are fenced off and in total occupy and area according to plan G-1045235-2006. The expropriated land is to be destined to the public end that has been described, without prejudice to the restrictions or reservations that will continue to be supported by the mother property. Once the present verdict is held firm, the Notary of the State is authorized to do the corresponding formalization of the pieces. The National Registry is obligated to cancel all notations and liens that weigh on the expropriated asset, based on the deed of formalization of the pieces, without need of any further proceedings. The price mentioned breaks down in the following manner: per square meter, CR colones 9,200.-00 (NINE THOUSAND TWO HUNDRED COLONES), and the area to be expropriated is 3,995.86 square meters, which multiplied by the price brings a total of CR colones 36,393,912.00 (THIRTY SIX MILLION THREE HUNDRED NINETY THREE THOUSAND NINE HUNDRED AND TWELVE COLONES). And with respect to the damages to the remaining mother plot, or damage by fractioning, this is established according to the method before and after the segregation; the sum is CR Colones 30,418,006.00 (THIRTY MILLION FOUR HUNDRED AND EIGHTEEN THOUSAND AND SIX COLONES). With no special condemnation in costs and interests. NOTIFY. -----

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

20

Billy Araya Olmos-----

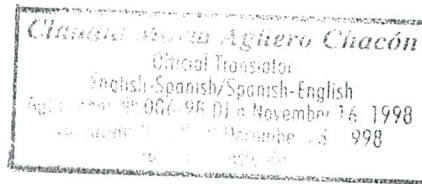
Judge-----

FILE: 06-00139-0163-CA-----

Goicoechea, Calle Blancos, 50 meters west of the BNCR, in front of Café Dorado. Telephones: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Email: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr-----

----- LAST LINE -----

In witness whereof at the request of the interested party, I issue the present Official Translation from Spanish into English, consisting of twenty-one pages, and I sign and seal it in San José, Republic of Costa Rica, on the twenty-fifth day of March in the year of the Lord two thousand thirteen. The stamps required by law are affixed and cancelled. I affix my raised seal at the foot of the translation. The twenty-one pages of the translation are written only on the obverse and the reverse has been annulled. -----



Handwritten signature

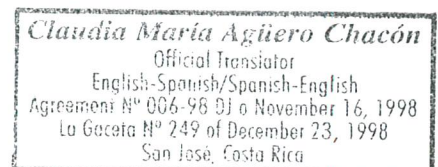


Exhibit C-21g

Spanish Original

cdbfbkbbgdihdg44

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificado: KEEPING TRACK LIMITADA

Rotulado a: Apod. José Pablo Arce Piñar.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las ocho horas con treinta y minutos del veintinueve de Febrero del 2012 del J. CONTENCIOSO ADM. (1028) II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 08-000139-0163-CA Forma de Notificación: FAX: 22018707

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN



EXPEDIENTE 08-000139-0163-CA

DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN

PROMUEVE: EL ESTADO

CONTRA: KEEPING TRACK LIMITADA

N° 473-2012

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, ANEXO A. Goicoechea, a las ocho horas treinta minutos del 29 de febrero de 2012.

Diligencias de avalúo por expropiación establecidas por EL ESTADO, representado por el señor Procurador Adjunto, Bernardo Lara Flores, mayor, casado, Abogado, vecino de

EXP: 08-000139-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Correo electrónico: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

San José, cédula de identidad uno - quinientos noventa y ocho - setecientos noventa y siete, - contra KEEPING TRACK LIMITADA, S.A., con cédula de persona jurídica número 3-101-495476, representada por Juan Pablo Arce Piñar, mayor, con cédula de identidad número uno-mil ciento dieciséis-cero nueve cuarenta y dos, y Mauricio González Crespo, mayor, con cédula de identidad número uno-cero nueve cincuenta y cinco-cero ocho nueve ocho, cada uno en condición de gerente y con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma.

RESULTANDO

1) El Estado ocurre ante estos estrados promoviendo diligencias expropiatorias y concomitantemente, para que en sentencia se fije la indemnización que le corresponderá pagar a Keeping Track Ltda, cédula jurídica 3-101-495476 por la expropiación parcial de un inmueble de su propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el sistema de folio Real matrícula N°. 131866-000 del Partido de Guanacaste, cuya medida según plano catastrado G-0835928-2003, es de 24.270,20 m²; que es terreno cubierto de bosque secundario en regeneración natural, con especies arbóreas típicas de la zona tales como guácimo, chaperno, brasil, madero, naranjillo y saíno, sita, distrito VIII Cabo Velas, cantón III Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y colinda al Norte y al Sur: Banco Improsa, S.A.; al Este: Calle pública en lastre, con un frente de 60,02 metros; y al Oeste: Franja inalienable de la Zona Pública, con un frente aproximado de 60,01 metros, en ese lindero colinda con el Parque Nacional Marino Las Baulas (Ver certificación de la propiedad y avalúo administrativo a folios 62 y 30, respectivamente, del expediente administrativo).

2) La franja a expropiar es un lote de 3.955,86 m², terreno vacante con ubicación medianera con frente de 60,01 metros hacia la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; localizada en su lindero oeste, según el plano. Posee forma regular, topografía plana y está situado a nivel respecto a su lindero oeste. Sus linderos de acuerdo al plano catastrado G-1045235-2006, elaborado por el Ing. Topógrafo, Esteban Arias Vega, son al

Norte: Banco Improsa S.A., con una longitud aproximada de 60,41 metros; al Sur: Future Urban Developments STR, S.A., con un longitud aproximada de 68,76 metros; al Este: Field On The Beach, S.A., con longitud aproximada de 60,41 metros; y al Oeste: Zona Pública inalienable de la Zona Marítimo Terrestre, es decir, limita con el Parque Nacional Marino Las Baulas, cuyo frente es de 60,01 metros; sus linderos este y sur están delimitados por cercas, según el plano G-1045235-2006 (Ver avalúo administrativo y plano catastrado N°. G-1045235-2006, a folio 29 y 11, respectivamente, del expediente administrativo).

3) La entidad expropiada presenta formal oposición ante el precio fijado dentro del avalúo administrativo AA-68-2007, intrínseco a la expropiación parcial de la finca N°. 5-131866-000 (ver escrito fechado 4 de setiembre de 2007, a folio 48 del expediente administrativo).

4) En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley, sin que existan defectos u omisiones que ameriten pronunciamiento, y;

CONSIDERANDO

I.- DE LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER. La señora Procuradora solicita inicialmente que se tomen en consideración los Votos emanados del Tribunal Constitucional, No. 2008-008713 , y el No. 18529-08. En tanto el primero, anula el Reglamento de Zonificación del Distrito Cabo Velas, y el segundo, los permisos de construcción inicialmente autorizados por la Corporación Local del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y suspende, asimismo, las viabilidades ambientales así otorgadas en la zona de amortiguamiento de los 500 metros del Parque Nacional Marino Las Baulas, en Playa Grande, Guanacaste. En ese contexto, aporta un estudio de la fundación Leather Back Trust, que se ha vinculado al proceso de adquisición de terrenos en el Parque Nacional Marino Las Baulas, con ocasión de la tremenda disparidad, agrega, entre los valores arrojados en sede administrativa y los peritajes judiciales. Manifiesta

además que para tales efectos se contrató un economista ambiental y una antropóloga para que hiciesen un estudio en tratándose de los valores de los terrenos en el litoral pacífico norte (folios 166 a 212 del principal). Posteriormente, aporta el Voto No. 202-2010-I, de las 11 horas 40 minutos del 7 de abril de 2010, dictado de la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo (exp. 06-00151-0163-CA) (folios 257 a 275 del principal). De antemano, el informe ofrecido no es de utilidad dado que por lógica se sabe que no son pocos los casos en donde el monto calculado dentro del avalúo administrativo se dobla en uno u otro peritaje judicial. De manera que para eso está el juez quien debe valorados a luz de la sana crítica y lógica racional, con el auxilio de la ciencia y la técnica. Es decir, "(...) las diligencias de expropiación, no se aprueban, no se acogen ni se declaran con lugar. La función del juzgador se limita únicamente, a fijar la indemnización que corresponda por la desposesión de que se es objeto (...) La indemnización que se acuerde debe ser acorde con los valores actuales y reales a fin de cubrir el valor de reposición. En relación con este extremo, ha dicho Francisco Pera Verdarger, citando dos sentencias del Tribunal Supremo Español, que "... el fin primordial de todos los sistemas de valoración es lograr que el justiprecio se a la vez el precio justo, esto es, el adecuado y suficiente para que el expropiado pueda adquirir con él una cosa igual o semejante aquella que constituyó el objeto de la expropiación (...)" (Negrita se suple) (Voto N°. 83-96 del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, de las 11 horas 30 minutos del 3 de mayo de 1996). De otra parte, este servidor está consciente de lo preceptuado al tenor del canon 40 de la Ley 7495, que faculta a las partes para "aportar al proceso otros elementos de prueba", más tómese en consideración que el informe de estilo, ni siquiera ha sido puesto en conocimiento del expropiado, contrario sensu, se estima, podría quebrantársele su derecho de defensa, amén del debido proceso. Por otro lado, Sin perjuicio de lo expuesto, al ser el Voto No. 202-2010-I, de las 11 horas 40 minutos del 7 de abril de 2010, de conocimiento general, estima el despacho que por las importantes consideraciones ahí vertidas, tales resultan de interés para dictar un fallo lo más acorde a Derecho. Igual sucederá en tratándose de los precedentes emanados del

Tribunal Constitucional, citados supra. En consecuencia, se admite parcialmente la prueba para mejor proveer.

II.- HECHOS PROBADOS: De interés para estas diligencias tenemos: 1) Que el 14 de febrero del año 2007, el Poder Ejecutivo declara de interés público la adquisición parcial, por la vía de expropiación, la finca del Partido de Guanacaste Matrícula Folio Real 131866-000, propiedad -hasta entonces- de The Truth about heaven Ltda, cédula jurídica 3-102-445779, lote a expropiar situado en el distrito 08 Cabo Velas, Cantón 03 Santa Cruz de la provincia de Guanacaste. Lo describe el plano catastrado número G-1045235-2006, con un área de 3955 metros y 86 decímetros cuadrados; con los siguientes linderos: Norte: Banco Improsa S.A., al Sur: Future Urban Developments STR SA; al Este: Field on the beach S.A.; y al Oeste: Zona Pública inalienable con un frente de 60 metros y un centímetro (Ver Declaratoria de interés público y publicación en el Diario Oficial La Gaceta N°. 73 del 17 de abril de 2007, a folios 15 al 18 y 19 del expediente administrativo). 2) Que la empresa Keeping Track Ltda, nace a la vida jurídica a partir del 20 de junio de 2007, y está constituida su junta por José Pablo Arce Piñar (gerente), cédula 1-1166-0942, y por Mauricio González Crespo (gerente), cédula 1-0955-0898, y por Rodrigo Maffioli Marquez (agente residente), cédula 1-1071-0589 (Ver certificación de personería jurídica N°. 0912456 de la empresa Keeping Track Ltda, a folio 72 del expediente administrativo). 3) Que mediante el Avalúo Administrativo N°. AA-68-2007, del 21 de junio del año 2007, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas, la franja de terreno a expropiar fue valorada en el monto de €66.811.918,00 (SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COLONES) (Ver avalúo administrativo en lo medular a folio 27 del expediente administrativo). 4) Que una vez puesto en conocimiento de la empresa Truth About Heaven Ltda, entonces propietaria registral del fundo 131866-000, las resultas del avalúo administrativo que antecede, el 24 de agosto de 2007, José Pablo Arce Piñar, apoderado generalísimo de GRANDE Beach Holdings Ltda, alega la nulidad de la notificación efectuada a la sociedad The Truth

About Heaven, Ltda, asimismo, presenta formal oposición ante el precio fijado en el avalúo administrativo AA-68-2007, relacionado con la expropiación parcial de la finca número 5-131866-000 (Ver Resolución N°. R-SINAC-DG-097-2007, dictada por la Dirección General del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, de las 14 horas 40 minutos del 15 de agosto de 2007, en relación con la notificación realizada a la sociedad The Truth About Heaven, Ltda, a las 10 horas 05 minutos del 24 de agosto y oposición formal por parte del representante de Beach Holdings, Ltda, por su orden, a folios 40, 41 y 43 a 45 del expediente administrativo). 5) Que el 24 de octubre de 2007, el señor José Pablo Arce Piñar, apoderado generalísimo de la empresa Grande Beach Holdings, Ltda y gerente de la empresa Keeping Track Ltda, comparece conjuntamente con el señor Mauricio González Crespo, también gerente de la empresa Keeping Track Ltda, ante el Notario Público Rodrigo Maffioli Márquez -agente residente de ésta última-, y en virtud de lo cual el primero manifiesta que, la empresa Truth About The Heaven, Ltda, se ha fusionado con la empresa Grande Beach Holdings, Ltda, prevaleciendo esta última, la cual asumirá todos los activos y pasivos de la primera, por ende requiere que se modifique el propietario registral de la finca No. 5-131866-000, entre otras propiedades a su nombre, para que en lo sucesivo su titular sea Grande Beach Holdings Ltda, y en condición de fiduciaria, la propietaria del referido fundo (Ver copia de escritura número ciento noventa del protocolo del Notario Rodrigo Maffioli Márquez, otorgada en la ciudad de San José, a las 16 horas del 24 de octubre de 2007, a folios 67 y 66 del expediente administrativo, en relación con la certificación de las 18 horas 50 minutos del 5 de setiembre de 2007, a folio 46 de esa misma carpeta). 6) Que en ese mismo acto, el señor Arce Piñar vende la finca No. 5-131866-000 a Keeping Track Ltda, por la suma de US\$1.4000.563,00 (MILLÓN CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES) (Ver copia de escritura número ciento noventa del protocolo del Notario..., a folios 66 y 65 del expediente administrativo). 7) Que el 19 de febrero de 2008, el Poder Ejecutivo dicta el acuerdo referido a la expropiación parcial del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, inscrito bajo el sistema de Folio Real Matrícula número

131866-000 (Ver acuerdo expropiatorio y publicación en el Diario Oficial La Gaceta N°. 50 del 11 de marzo del año 2008, por su orden, a folios 57 al 55 y 58 del expediente administrativo). 8) Que el 19 de marzo de 2008, el Estado deposita a favor del despacho la suma de €66.811.918,00 (sesenta y seis millones ochocientos once mil novecientos dieciocho colones) (Ver boleta de depósito judicial 37724888, depósito No. 0673431 c, a folio 59 del expediente administrativo). 9) Que sobre la finca por expropiar, parcialmente, propiedad de la empresa Keeping Track Ltda, pesan reservas y restricciones bajo citas: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-0905-001; 386-15831-01-0800-001 (Ver Certificación Literal del inmueble No. 5-131866-000 a folios 62 y 61 del expediente administrativo). 10) Que el 27 de junio de 2008, el Ingeniero Óscar Chang Estrada -primer perito designado por el Juzgado-, informa que el valor total del terreno a expropiar, sean, 3.955,86m², asciende a €1.878.054.200,00 (MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS COLONES) (Ver peritaje a folios 34 a 38 del expediente judicial o principal). 11) Que el 9 de diciembre del año 2008, se pone en posesión al Estado de la franja de terreno objeto de esta expropiación, mediante la persona del señor Hugo Blanco Araya, funcionario del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) (Ver acta de puesta en posesión, de las 11 horas del 9 de diciembre de 2008, a folio 123 fte y vlto del principal). 12) Que el 16 de agosto de 2010, el perito en discordia fija el monto por concepto de indemnización por la suma de €1.101.237.000,00 (MI CIENTO UN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL COLONES) (Ver peritaje a folios 289 a 298).

las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las Leyes o p conocida utilidad común, tomar la propiedad de un particular, no lo podrá hacer sin que al mismo ti

"Toda persona física o moral, tiene el derecho al respeto de sus bienes, nadie

puede ser privado de su propiedad, más que por causa de utilidad pública, y en las condiciones previstas por Ley y los principios generales del Derecho Internacional. // Dentro de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; aprobada en la novena Conferencia Internacional Americana en Bogotá Colombia en 1948, se señala en su artículo 21 inciso 2 "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley" (CEDH, art. 1).

En nuestro ordenamiento, el artículo 45 de la Carta Fundamental dispone que, "La propiedad privada es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley". En todo caso, el ente expropiante no negocia con el expropiado puesto que lo somete a su potestad de imperio. Esto es, un acto jurídico de derecho público, siendo pues la expropiación una manifestación de la voluntad de la administración activa, unilateral en su formación; en otras palabras, la voluntad del expropiado no integra esa conducta. De esta forma, se tendrá que la naturaleza jurídica de la expropiación es la de un acto de "poder" que excluye el concurso de la voluntad del particular. En vista de ello, va de suyo que al disponer de ese instituto, la Administración Pública, sea ésta Central o descentralizada, institucional, corporativa o territorial, ejercerá una potestad plenamente dicha, no así un derecho, siempre orientada a la consecución de una finalidad pública (art. 132 de la Ley General de la Administración Pública). Entonces, converge en una limitante a la libre disposición del bien, sea, el derecho de propiedad por cuanto quiebra permanentemente la aparente perpetuidad del dominio. No obstante, dicha limitación no debe ser caprichosa o arbitraria puesto que abrevia de la prevalencia del interés público sobre el interés del administrado, el cual debe ceder ante aquél requerimiento. La verdad sea dicha, en tratándose de un acto expropiatorio el órgano expropiante ejerce un poder "jus

imperii". Con todo, la decisión adoptada por el ente deberá estarse a aspectos preexistentes no sobrevinientes que hayan propiciado esa "causa de utilidad pública", es decir, se requiere como requisito sine qua nom, el motivo que vaticine ese requerimiento, y lleve así al convencimiento de que la expropiación es inexorable; que la utilidad pública realmente existe y es de veracidad tal que justifique la adopción de esa medida excepcional. Desde luego, que tal sacrificio debe ir aparejado a una indemnización justa, razonable y proporcionada que impida un enriquecimiento injusto para la administración ni para la persona expropiada y que vaya diáfananamente ligada al objeto expropiado dado ese sacrificio especial en el que se hace incurrir al administrado (art. 194 y 196 LGAP). Entre tanto, como motivo del acto expropiatorio tenemos, primeramente, que el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste es creado mediante Decreto Ejecutivo N°. 20518-MIREMEN, del 5 de junio de 1991. Acto seguido, se normativiza su creación por conducto de la Ley N°. 7524, del 10 de julio de 1995. En ese tanto, mediante la Ley N°. 7906, Costa Rica aprueba la Convención Interamericana para la Protección y Conservación de las Tortugas Marinas, suscrita el 31 de enero de 1997, compromiso para los Estados signatarios de establecer restricciones a las actividades humanas que puedan afectar a las tortugas marinas, en particular, durante los períodos de reproducción, incubación y migración, amén de la restauración del hábitat y lugares de desove de esos anfibios, a la sazón de establecer áreas silvestres protegidas. De manera que al poseer el Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, las playas más importantes de anidación de dicha especie dentro del Océano Pacífico se impone la necesidad de reducir el impacto directo sobre los sitios de desove de esas tortugas. Ello trajo como consecuencia que el Poder Ejecutivo promulgara el Decreto N°. 33704-MINAE, el 14 de febrero de 2007 (Gaceta N°. 73, del 17 de abril de 2007), para declarar de interés público, la adquisición parcial del inmueble 5-131866-000, entonces propiedad de The Truth About Heaven Ltda, hoy de Keeping Track Ltda; esto, según plano catastrado 5-1045235-2006.

III.- DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO. La labor del Juzgador además de verse

EXP: 08-000139-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del BNCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Correo electrónico: jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

materializada en la revisión del avalúo administrativo, tiene como función primordial definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Dado que la definición del precio justo corresponde a criterios técnicos y algunas veces muy especializados, ajenas a la ciencia del Derecho, el Juez debe buscar auxilio de expertos que le den luz en esos campos y con base en los dictámenes que los profesionales rindan y luego de un análisis integral, en conjunto de los mismos, poder definir el monto definitivo de la indemnización. De esta forma, tenemos un avalúo administrativo y dos informes periciales, que servirán de base para la definición del precio justo final a indemnizar. En retrospectiva tenemos que el avalúo administrativo que describe, no sólo la zona a expropiar sino sus zonas aledañas. Indica que el bien está situado en Playa Grande, a 600 metros al sureste de las Oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Señala que en sus inmediaciones, en la zona de influencia directa del Parque y Refugio -poblados y playas de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo- existen alrededor de 100 establecimientos, entre éstos, hoteles, cabinas y casas; sitios en donde se prestan servicios de albergue a turistas. No obstante, la mayoría de esos sitios cuenta con menos de 15 habitaciones, mientras que sólo el 8% posee más de 45 habitaciones. Esto arroja que tales establecimientos se caracterizan como pequeños y medianos. Establece que la zona es de baja densidad urbana, y riqueza biológica visible (aves, peces, cangrejos). Comenta acerca de algunos proyectos urbanísticos aledaños, tales como "Playa Grande States", con 108 lotes, "Villas Playa Grande", con 360 lotes y un hotel de 60 habitaciones, y "Palm Beach Estates", con más de 175 lotes. Señala, además, que la mayor parte de las comunidades de Cabo Velas y Tamarindo, disponen de agua potable, suministrada por el ICAA y acueductos rurales, mientras que el 76% de las viviendas poseen tanque séptico, y abastecimiento eléctrico, alumbrado público y servicio telefónico en un 97%. El sitio posee escuelas, EBAIS, Iglesias, plaza de deportes, salón comunal, y oficina de la Policía de Proximidad, también. Existe transporte desde los poblados de Matapalo y Villarreal-Playa Tamarindo. Sin embargo, informa que el mayor desarrollo comercial y de servicios, se centra en los poblados de Matapalo y Villarreal -

Tamarindo. Comenta acerca de la topografía que a su parecer es plana, con elevaciones máximas de 156 metros sobre el nivel del mar, en aquellos poblados, y plana ondulada hacia el oeste de Matapalo, elevaciones máximas de 259 metros. Agrega que las vías de comunicación, comúnmente, son de lastre en estado regular, salvo los caminos principales y acceso a los dos poblados recién señalados. Afirma que la región o zona de influencia directa sobre el Parque y el Refugio, incluye playas, v.gr., Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa, Honda, Roble, Real y Nombre de Jesús; éstas son de arena gris, y con afloramiento rocoso en sus orillas, describe. Afirma que los servicios en esta zona y región, al ser inexistentes, son obtenidos por la población en la ciudad de Santa Cruz. Ahora, sobre el inmueble a expropiar informa que, es una parcela vacante con ubicación medianera; con frente a calle pública de 60,02 metros y 60,01 metros hacia la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre. Adiciona, los linderos son al norte y al sur con el Banco Improsa, S.A.; al este con calle pública en lastre, con un frente de 60,02 metros; al oeste con la franja inalienable de la zona pública, con un frente aproximado de 60,01 metros, esto es, colinda en este punto con el Parque Nacional Marino Las Baulas. Señala que la mayor parte de su extensión está cubierta de bosque secundario en regeneración natural, con especies arbóreas típicas de la zona como el guácimo, chaperno, brasil, madero, naranjillo y saíno. Añade que según el informe registral, el valor fiscal de la propiedad es de US\$1,004,573,00, para la fecha de su inscripción el 20 de diciembre de 2006, de lo que resulta un valor unitario de US\$41.00 m². Se desprende, además, que el inmueble carece de servicios de energía eléctrica, alumbrado, telefonía y agua potable, pues éstos están disponibles a 412,00 metros, aproximadamente, hacia el este del lindero oeste. En sí la franja a expropiar, colindaría al Norte: Banco Improsa, S.A., con una longitud de 68,08 metros; al Sur: Future Urban Developments STR, S.A., con una longitud de 68,76 metros; al Este: Field On The Beach, S.A., con una longitud aproximada de 60,41 metros; y al Oeste: Zona pública inalienable, pues limita con el Parque Marino Las Baulas, con frente de 60,01 metros. En tanto, el lindero este y sur está delimitado por cercas. Posee especies forestales típicas de la zona

costera, según se indicó líneas atrás. Considera que dada la naturaleza del suelo, el uso potencial adecuado de la parte del inmueble; es la protección del bosque en crecimiento natural que sirve para el desove de la tortuga Baula y la ampliación del Parque. Enfatiza que el terreno no cuenta con servicios públicos esenciales pues éstos se encuentran disponibles en el frente hacia la vía pública. De otra parte justifica el valor unitario del terreno, con base en los siguientes factores, (1) Características de la zona, sean, la existencia de un Parque Nacional y del Refugio de Vida Silvestre, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados y urbanos, vías de accesos y cercanía a Matapalo. (2) Características propias del inmueble y del lote. La colindancia con el Parque o con la zona pública -ubicación medianera, topografía, naturaleza actual del lote vacante y uso potencial, debido a la zona de protección al desove de las tortugas y acceso a los servicios disponibles al frente hacia la calle pública. (3) Método "Antes y Después". Según el Manual del Avalúo Administrativo, elaborado por el Sector de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, noviembre 1996. (4) Investigación de valores en la zona. Como compraventas y ofertas de terrenos similares, consultas con conocedores de la zona y avalúos realizados. (5) Daños por fraccionamiento. (6) Motivo del avalúo. (7) Criterio del profesional. En consecuencia, le asigna un valor al metro cuadrado de €9.200,00 (NUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES). Por su parte, el monto total lo desglosa de la siguiente forma: Siendo 3.955,86 m² a €9.200,00 cada metro², arroja un total de €36.393.912,00 (TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOCE COLONES). Y, en cuanto al DAÑO AL REMANENTE, considera que es el daño por el fraccionamiento, y se establece por los valores de la propiedad antes y después de la segregación; esto último lo enfoca en la suma de €30.418.006,00 (TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL SEIS COLONES). Por consiguiente, sumados sendos rubros se obtiene la suma de €66.811.918,00 (SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COLONES). Con todo, se adelanta que este estudio es objetivo y transparente de cara a las condiciones que imperan en la zona, en particular

del sitio a expropiar. Nótese como coincide a cabalidad con lo consignado dentro del reconocimiento judicial (folios 124 a 126). En lo sustancial, no obstante la superficie del terreno, advierte, es plana, esa condición no es uniforme pues varía radicalmente. Tal cual se indica dentro de la inspección judicial, el terreno por adquirir carece de acceso vía calle pública, es decir, es de acceso restringido. A eso debe sumársele que el sector de la zona pública en donde encalla la alícuota, está cubierta de árboles que no permiten observar el mar directamente, también coincide en el sentido de que el suelo es arenoso, de allí que no sea apto para la explotación agrícola o agropecuaria. Mención aparte, la proximidad con el Parque Nacional Marino Las Baulas, área cuya naturaleza es inherente para la regeneración del bosque secundario. En esa línea, obsérvese la inspección mencionada, dado que la finca madre carece de servicios públicos esenciales, lo cual lógicamente incide en su valor. No dejemos de lado, que el peritaje se apega al marco normativo del aparte 22 de la Ley N°. 7495, dado que no sólo se contenta con describir la finca madre o el bien objeto de estas diligencias, más aún las zonas aledañas, los servicios que poseen, entre otros aspectos, como la topografía de la zona, el estado y uso de las construcciones de las comunidades circunvecinas, el uso actual del terreno que es un sitio vacante, los centros de población, la actividad comercial, entre otros elementos susceptibles de valoración e indemnización. En ese sentido, se estima que el avalúo es contundente porque al igual que el Voto No. 202-2010-I, se llega a la conclusión de que la valoración del inmueble debe hacerse en función de las especiales situaciones que ahí se observan, porque este fundo está enclavado, sin servicios públicos, y al haber sido secuestrada por el bosque la panorámica del mar, todo ello disminuye el valor del inmueble en el comercio de los hombres, lógicamente. Nótese que el Tribunal ha dispuesto: "El análisis de la fijación del justiprecio en cada expropiación resulta especial y debe adecuarse a la naturaleza y especificaciones particulares del bien. Ello resulta de importancia en la presente causa, pues la finca sometida a estas diligencias tiene características propias, difícilmente equiparables y comparables con otros lotes ubicados geográficamente (sic) en otras zonas del país (folio 263). Paralelamente, a criterio del

despacho lleva razón el perito cuando indica que esta zona no potencialmente apta para cualquier otro uso que el desove de la Tortuga Baula, amén de que el Tribunal Constitucional, ha considerado la importancia de salvaguardar y delimitar esa zona para un fin particular:

"El Parque Nacional Las Bualas de Guanacaste tiene una finalidad muy clara: la protección del área de desove de la Tortuga Baula, que conforme al Decreto Ejecutivo No. 20518-MIRENEM se hace necesario para asegurar la perpetuidad de la colonia de la tortuga baula (*Dermochelys coriacea*) y otros recursos naturales, de la actividad turística y ecológica, respecto de la nidificación que se da durante todo el año. Llama a la atención de esta Sala que el proyecto de Ley de Creación del Parque reitera algunos criterios expresados por el Decreto Ejecutivo, y la preocupación por desarrollos hoteleros, pues con ello *se implantará la iluminación, desechos, tránsito de personas, ruido de motores fuera de borda, música, discotecas y automóviles que vendrá a destruir este habitat natural*. De ahí que se propuso inicialmente en el trámite legislativo una franja de protección de doscientos metros desde la pleamar ordinaria, sin embargo con el Dictamen Afirmativo de Mayoría, aún cuando se mantienen esas mismas justificaciones, reduce la franja de protección a 125 metros de la pleamar ordinaria, en el mismo sentido que lo hace el Decreto Ejecutivo mencionado. Como nuestro país se ha comprometido internacionalmente a observar la protección y "hábitats de tortugas marinas" la acción de inconstitucionalidad debe declararse con lugar, y conforme al principio precautorio, así como el de vinculatoriedad de la normativa ambiental, la Zona Marítimo Terrestre igualmente debe incluirse como área de protección necesaria para las diferentes tortugas marinas que utilizan esa área como parte del ambiente utilizado por ellas durante sus etapas de su ciclo de vida (...)" (Resolución N°. 2008-8713, de las nueve horas y seis minutos del veintitrés de mayo del dos mil ocho).

Caso contrario, de no separarse esa zona de cualquier otra actividad humana, las poblaciones de tortugas podrían, incluso, llegar a desaparecer con graves implicaciones para el país habida cuenta de los Convenios suscritos sobre el particular. A ello, ya se ha referido la Sala, indicando:

"VI.-De esta forma, las viabilidades ambientales otorgadas de forma individual por SETENA no resultan suficiente a criterio de este Tribunal Constitucional para la protección que el ambiente de la zona en cuestión requiere. Siendo claro que se ha

evaluado de forma integral el impacto ambiental que producirían las construcciones dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas ni dentro de su zona de amortiguamiento en cuanto al agua de consumo humano, el tratamiento de las aguas negras y servidas, la vida silvestre; ni cómo afectarían las luces, la presencia humana, el ruido, el equipo náutico a las tortugas y todo su ecosistema. Lo anterior es interpretado por esta Sala, con fundamento en el principio precautoria que opera en materia ambiental (...)" (Resolución N°. 2008-018529, de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho).

establece un monto indemnizatorio de ¢31.137.998,00 (treinta y un millones ciento treinta y siete mil novecientos noventa y ocho colones) -folio 63 de la carpeta administrativa-, en tanto el primer peritaje judicial establece la suma de ¢313.888.548,00 (trescientos trece millones ochocientos ochenta y ocho mil quinientos cuarenta y ocho colones) -folio 63 del principal-, y un segundo informe por el quantum de ¢325.726.380,00 (trescientos veinticinco millones setecientos veintiséis mil trescientos ochenta colones) -folio 120 del principal-; existiendo una diferencia entre el primero y estos dos últimos de ¢294.588.382,00 (doscientos noventa y cuatro millones quinientos ochenta y ocho mil trescientos ochenta y dos colones). De manera que se procederá a definir el precio justo.- En fin, con acuerdo, además, este órgano, con el avalúo administrativo, en cuanto a que la proximidad del fundo al Parque Nacional Marino Las Baulas, le resta no sólo la potencial aptitud de emplearlo para cualquier otra actividad humana, diversa a la regeneración del bosque secundario y desove de las tortugas, sin dejar de lado, que el manto que se cierne sobre la zona pública no permite divisar el océano, también que el fundo está enclavado, carece de servicios públicos esenciales, no es del todo plano, y su suelo es arenoso, no apto para la siembra, asimismo, las vías de acceso son calles de lastre. Todos esos factores, por supuesto que aminoran en gran medida el valor del inmueble, pues lo hace, incluso, estéril pues su condición es la de una reserva forestal y lugar de Refugio para especies en vías de extinción.

IV.- DE LOS PERITAJES RENDIDOS: Prima facie, llama la atención que ninguno de los peritajes judiciales desacrediten, realmente, el avalúo administrativo. No lo atacan, se divorcian de ese documento, situación que incluso lleva a razonar que tales pericias descansan sobre cálculos extraños a la realidad del inmueble a expropiar. En ese orden, el peritaje del Ing. Óscar Chang Estrada, no es objetivo porque a más de revisar el avalúo de la Administración, menos aún se ajusta a lo preceptuado por el canon 22 de la Ley de rito, sólo indica textualmente, que el referido avalúo no presenta "ningún valor comparativo" para determinar el valor del fondo, y se atreve a decir que incumple lo dispuesto en el numeral 22, arriba citado; así pues no analizó el documento, pues no hizo ni siquiera mención alguna de los apartes allí contenidos. No suministra el fundamento fáctico o técnico del por qué, el inmueble es apto para la construcción, parece ser que no contempla las restricciones y limitaciones que sobre este pesan. Lamentablemente le atribuye a la zona a expropiar condiciones propias de otros entornos, inexistentes en el sitio como pequeños ríos y quebradas. No realiza una descripción detallada de la finca madre, ni del lote, ni habla acerca de la inexistencia de los servicios públicos esenciales, de los cuales adolece el sitio. En fin, los precios tampoco parecen corresponder por simple lógica a un área de conservación o zona protegida, utiliza cálculos que aparentemente son de otra zona, como centros de población. Así mismo, omite el daño al remanente. De suerte que el precio de €470.000,00 por metro cuadrado se torna irrazonable. Me aparto de este peritaje pues se torna complaciente. Por otra parte, respecto al peritaje del señor Ingeniero Marco Antonio Briceño Pizarro, la situación se vuelve más preocupante puesto que no indica cómo se llega al sitio, ni que el inmueble no tiene vista al mar. Incorre en el mismo yerro de su predecesor, es decir, establece los valores sin tomar en consideración que el fundo adolece de servicios públicos, y que éstos están a más de 400 metros de distancia; ello lógicamente amerita una disminución respecto al quantum. De igual forma, tampoco critica ni hace la más remota mención del avalúo administrativo. Sólo se limita a efectuar una mera descripción de la zona de acuerdo a las actividades turísticas y/o económicas que no están presentes en las

cercanías de la finca 5-131866-000. No obstante, emplea el método de antes y después se considera que el solo hecho de haber siquiera mencionado el avalúo administrativo, se configura en un tremendo vicio no sólo en este, sino también en el primer peritaje. Este informe es sumamente lacónico, no en cuanto a su extensión sino respecto a la información medular que se requiere para dimanar un criterio tan delicado como lo es el justiprecio de una exacción. En consecuencia, aunque éste si hace referencia del daño al remanente por la suma de €507,858.000,00, se colige que el metro cuadrado en la suma de €150.000,00, que redunda en total de €593.379.000,00, aunado a ese daño al remanente, es francamente irrazonable. También se aprecia complaciente, y sin ningún fundamento técnico.

V.- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:

Sabido es que en el supuesto de una expropiación parcial deben indemnizarse los perjuicios que deriven de la disminución del bien y que perjudiquen su explotación, sin que esa indemnización llegue a ser antojadiza o antieconómica en perjuicio de la parte expropiada. Empero, téngase muy claro que si la expropiación no puede generar un beneficio indebido para el Estado menos aún a la parte expropiada; es un equilibrio producto de esa antítesis. De acuerdo al canon 45 del Código Político y el 30 de la Ley de Expropiaciones, estas diligencias judiciales, aparte de revisar el avalúo administrativo, sirven para definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado, por lo que se busca dejar a las partes en igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, de modo tal, que el desposeído, con el precio que se le asigne, pueda al menos compensar lo que le ha sido quitado, evitando de ese modo, un enriquecimiento injusto para cualquiera de las partes involucradas. Para mayor abundamiento, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, ha establecido dentro de la Resolución N°. 359-F-02, de las 11 horas del 3 de mayo de 2002, sobre el tema:

“Entiéndase que justiprecio es, una característica bastante difícil de concretar no tanto a nivel doctrinario cuanto en la práctica se refiere, puesto que la expropiación no es una fuente de beneficios

ilimitada, en donde el expropiado no debe soportar un perjuicio irreparable; pero tampoco pretender más que el equivalente de lo que en realidad se pierde. Indemnizar es reparar y no enriquecer y mucho menos empobrecer, así que partiendo de que la indemnización es una garantía y derecho a la vez, que le corresponde al particular expropiado; debe tenerse presente que se trata de una compensación cuya delimitación debe satisfacer ciertos límites de justicia y equidad para que cumpla tal propósito. Esta conceptualización debe estar acompañada preceptiblemente, de la verdadera motivación y justificación que el juzgador le otorgue al justiprecio a fijar. Esto es, acordar con razón, el valor de sustitución de la cosa expropiada, aquél que sea suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva, por ello, el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes, ello supone que el expropiado debe recibir un valor equivalente a aquél del cual se lo priva, de modo actual e integral. Dicho valor debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalente, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. En resumen, se dirá, que justiprecio está compuesto por dos elementos, el valor venal y el valor de adquisición del expropiado; juntos, se logra la indemnización completa al expropiado, constituyendo el valor venal el principal elemento de apreciación, pues lo que se pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio ni tampoco, una fuente de ganancias a su favor, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia. Para establecer un justo precio hay que tomar en cuenta una serie de factores de carácter objetivo, de manera que la determinación del justiprecio no se vea afectada por valoraciones subjetivas que por su naturaleza afectaría constantemente este elemento, evitando llegar a darle una definición real. Esto es, el análisis de la sentencia, ameritaba, de manera obligada, la consideración expresa, de aquellos motivos del valor expresado" (Itálica es suplida). Por tal motivo, se procede a definir ese precio justo. Prima facie, de viso se descartan las pericias judiciales en autos, dado que ambas conllevan valoraciones desproporcionadas en relación con el avalúo administrativo, amén de que en ninguna de las dos se aportan sustento técnico de

entidad para fundar los rubros ahí contenidos, solamente se cuenta con el dicho del profesional. Por consiguiente, se partirá de la base ínsita al avalúo administrativo elaborado por la Administración Tributaria de Puntarenas. Esto se justifica en el hecho de que la revisión técnica del avalúo es una parte integral de los peritajes judiciales. Se advierte, el objeto del informe pericial en sede judicial es "revisar el avalúo administrativo para que se ajuste al valor del bien en el momento en que fue valuado. // Si el perito se apartare del avalúo administrativo, deberá explicar pormenorizadamente las razones por las que varía de criterio y estima que el bien tiene otro valor" (art. 36 L.E., in fine). Dicha obligación no es sólo para el primer perito, sino que es extensiva para el tercero en discordia, también. Distinto a ello, el avalúo administrativo determinó el valor del bien a expropiar y los posibles daños al remanente, producto de la segregación, razonablemente. Y en todo momento, describió a cabalidad y con toda transparencia las condiciones del inmueble, que valga la pena mencionar es a todas luces coincidente con el reconocimiento judicial, según el parangón arriba expuesto. Así mismo, cumplimentó la disposición del canon 22 de la Ley de rito, y detalló las condiciones del bien minuciosamente. Por cuanto, los informes periciales escapan de la realidad, el avalúo administrativo deviene objetivo e imparcial. Consecuentemente, este juzgador fija el justiprecio en €66.811.918,00 (SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COLONES). Precio que se desglosa de la siguiente forma: por metro cuadrado la suma de €9.200,00 (NUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES), y siendo que el área a expropiar es de 3,955,86 m² esa suma se multiplicará por €9.200,00, lo cual arroja un total de €36.393.912,00 (TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOCE COLONES). Y, en cuanto al DAÑO AL REMANENTE, o daño por el fraccionamiento, éste se establece según el método antes y después de la segregación; suma de €30.418.006,00 (TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL SEIS COLONES).

VI.- **SOBRE LOS GRAVÁMENES:** El inmueble no posee gravámenes, más sí tiene restricciones por la proximidad al Parque Nacional Marino Las Baulas. De manera tal que, de conformidad con los numerales 12 y 34 de la Ley de Expropiaciones, el terreno expropiado se adquirirá, sin perjuicio de las afectaciones o restricciones que siga soportando el remanente o la finca madre. Asimismo, tal y como lo señala el artículo 49 de la Ley de Expropiaciones, el Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite.

VII.- **COSTAS E INTERESES:** Respecto a las costas procesales y personales, así como de los intereses, al confirmarse el monto establecido en vía administrativa, se resuelve sin especial condenatoria en costas. En cuanto a lo segundo, al no existir diferencia económica entre el monto del avalúo administrativo y lo establecido en sentencia, no procede el reconocimiento de ese rubro.-

POR TANTO

Se confirma el avalúo administrativo, el cual asciende a la suma de en ¢66.811.918,00 (SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO COLONES); correspondiente a la boleta de depósito judicial 37724888, depósito No. 0673431 c, depósito efectuado el 19 de marzo de 2008, en las arcas del despacho. Ello constituye la indemnización a favor de Keeping Track Limitada, por la franja a expropiar cuya medida es de 3.955,86 m², terreno vacante con ubicación medianera con frente de 60,01 metros hacia la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; localizada en su lindero oeste, según el plano. Posee forma regular, topografía plana y está situado a nivel respecto a su lindero oeste. Sus linderos de acuerdo al plano catastrado G-1045235-2006, elaborado por el Ing. Topógrafo, Esteban Arias Vega, son al

Norte: Banco Improsa S.A., con una longitud aproximada de 60,41 metros; al Sur: Future Urban Developments STR, S.A., con un longitud aproximada de 68,76 metros; al Este: Field On The Beach, S.A., con longitud aproximada de 60,41 metros; y al Oeste: Zona Pública inalienable de la Zona Marítimo Terrestre, es decir, limita con el Parque Nacional Marino Las Baulas, cuyo frente es de 60,01 metros; sus linderos este y sur están delimitados por cercas y en total ocupa un área según el plano G-1045235-2006. Destínese lo expropiado al fin público indicado e inscribese a nombre del Estado libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones, sin perjuicio de las restricciones o reservas que seguirá soportando la finca madre. Una vez que la presente sentencia se encuentre firme, se autoriza a la Notaria del Estado a fin de que realice la protocolización de piezas correspondiente. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite. El supracitado precio se desglosa de la siguiente forma: por metro cuadrado la suma de €9.200,00 (NUEVE MIL DOSCIENTOS COLONES), y siendo que el área a expropiar es de 3,955,86 m² esa suma se multiplicará por €9,200,00, lo cual arroja un total de €36.393,912,00 (TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DOCE COLONES), Y, en cuanto al DAÑO AL REMANENTE, o daño por el fraccionamiento, éste se establece según el método antes y después de la segregación; suma de €30.418.006,00 (TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL SEIS COLONES). Sin especial condenatoria en costas e intereses. NOTIFÍQUESE.

Billy Araya Olmos
Juez