

Claudia Maria Agüero Chacón
Official Translator
English Spanish/Spanish-English
Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998
La Gaceta N° 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

Spanish Original
00000000
Original

146

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

2007 SEP 13 13:30

PODER JUDICIAL CIVIL

5711

INFORME PERICIAL

PROCESO EXPROPIACION DEL ESTADO

EXP. N° 06-001373-0163-C.A

ACTOR : El Estado.

CONTRA : Guácimo Mar Vista Estates S.A.

CONSTANCIA
Escrito agregado el día: _____
Agregado por: _____
FIRMA

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

Fecha : Jueves, 13 de Setiembre del 2007.

Camara Agrupada

Claudia Marta Agüero Chacón
Official Translator
English-Spanish/Spanish-English
Agreement Nº 006-98 DJ of November 16, 1998
La Gaceta Nº 249 of December 23, 1998
San José, Costa Rica

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE
PROCESO EXPROPIACION DEL ESTADO
EXP. Nº 06-001373-0163-C.A.**

INFORME PERICIAL

INTRODUCCION

El presente informe se realiza a solicitud del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, fungiendo como Actor del Proceso de Expropiación del Estado, El Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), representado por el Lic. Bernardo Lara Flores, cédula de identidad Nº 1-0598-0797, Procurador Adjunto, quien representa al Estado, cédula Jurídica Nº 2-000-045522-10, para revisar el avalúo administrativo de la expropiación parcial del inmueble, inscrito en el Partido de Guanacaste, con Matrícula de Folio Real Nº 5-130.540-000, propiedad de Guácimo Mar Vista Estates C S.A. Cédula Jurídica Nº 3-101-353.175, actuando como Demandado en el Proceso.

OBJETIVO

Según resolución de la ocho horas y cincuenta y seis minutos del seis de Diciembre del año dos mil seis.- El objeto del presente proceso es única y exclusivamente, la discusión de asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, para fijar el monto final de la indemnización (artículo 30 de la Ley de Expropiaciones).

ANTECEDENTES

Para la realización del presente informe, se dispuso del Avalúo Administrativo AA-114-2006, Expediente Nº 127-2006, del 22 de Setiembre del 2006, de la Administración Tributaria de Puntarenas. Plano Catastrado Nº G-1003295-2005, y como antecedente de dominio, la Certificación Literal del Registro Nacional, de la Finca con Matrícula de Folio Real Nº 5-130.540-000, la cual indica anotaciones sobre declaratoria de interés público, tiene gravámenes con reservas y restricciones sin que contra dichas restricciones conste anotación alguna.

El día sábado 17 de Marzo del 2007, se realizó inspección al inmueble, la propiedad es terreno para la agricultura y apto para construir, no tiene edificaciones. Además de la inspección de campo, se realizaron observaciones y mediciones directamente en el lugar.



DESCRIPCION DEL AREA

El área se ubica entre la Coordenadas Latitud Norte 256.500 y 257.000. Longitud Este 334.500 y 335.000, de la Hoja Cartográfica Villareal, del Instituto Geográfico Nacional. Está localizada en la Provincia de Guanacaste, Cantón N° 3, Santa Cruz, Distrito N° 8, Cabo Velas. Situado en Playa Grande. En el Parque Nacional Marino las Baulas.

- Es un área de uso residencial turística, colindante con el Parque Nacional Marino Las Baulas, con acceso a carretera pavimentada y a caminos vecinales, transitables en toda época del año y con todos los servicios públicos.
- Entre los 0.0 y 5 m.s.n.m., la Topografía del terreno es plana, en su mayor parte de la franja costera.
- El tipo de vegetación, es bosque primario del clima tropical seco, terrenos de pastizales con árboles frutales y maderables.
- Los suelos son en su mayoría arcillosos, de baja plasticidad y del tipo aluvial, con una capa vegetal de 20 centímetros de espesor.
- La hidrografía de la zona está formada por pequeños ríos y quebradas intermitentes en estación lluviosa, que drenan sus aguas al océano Pacífico.
- Existen fincas que se dedican a actividades turísticas, predominando la construcción de hoteles, cabinas y casas de habitación, siendo la actividad principal, el comercio de bienes y servicios.
- Su plusvalía se puede considerar creciente por las expectativas de desarrollo en el campo turístico, el estrato social principal lo forman en su mayoría familias de medianos a altos recursos económicos, así como turistas y extranjeros radicados en el país.

DESCRIPCION DEL TERRENO EXPROPIADO

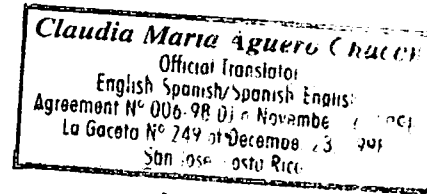
El inmueble se localiza en la Provincia de Guanacaste, Cantón N° 03, Santa Cruz, Distrito N° 8, Cabo Velas, su dirección es: De las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas, 2.95 Kilómetros al Sur-Este, Mojón N° 316 IGN. en Playa Grande de Cabo Velas.

El terreno es parte de la finca con Matrícula de Folio Real N° 5-130.540-000, siendo segregado y Catastrado, para su debida inscripción a nombre del Estado.

El Plano Catastrado N° G-1003295-2005, indica un área de 2.736.77 metros cuadrados, la que se tomará como verdadera para efectos del presente informe.

Los linderos actuales son: NORTE: Nance Mar Vista States B S.A. SUR: Tamarindo Mar Vista States S.A. ESTE: Guácimo Mar Vista Estates C.S.A. OESTE: Mojón N° 316 del I.G.N. y Zona Pública Inalienable, con un frente de 39.67 metros.

Según las observaciones de campo, el terreno está dentro de los 150 metros de Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, tiene forma de un polígono irregular, de topografía plana y sus linderos están bien definidos.



VALORACION DEL TERRENO EXPROPIADO

De acuerdo a la ubicación, área y topografía del terreno, acceso a servicios públicos, infraestructura existente, uso del suelo y tomando como referencia los precios por metro cuadrado de terreno, en el área Residencial Turístico del Cantón de Santa Cruz, se determina un precio unitario mínimo de ₡ 442.000.00/Mt2. (Cuatrocientos cuarenta y dos mil, con 00/100 Colones, el metro cuadrado de terreno).

AVALUO TERRENO SEGUN PLANO CATASTRO N° G-1003295-2005

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

$$\begin{array}{rcl} \text{TERRENO: } 2.736.77 \text{ Mts}^2 \times \text{₡ } 442.000.00/\text{Mt}^2 & = & \text{₡ } 1.209.652.340.00 \\ & & \hline \text{TOTAL} & = & \text{₡ } 1.209.652.340.00 \end{array}$$

TOTAL AVALUO: Mil doscientos nueve millones, seiscientos cincuenta y dos mil, trescientos cuarenta, con 00/100 Colones.

OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

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

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

3º El Inmueble según Plano Catastrado N° G-1003295-2005, perteneciente a la Finca con Matrícula de Folio Real N°5-130.540-000, se encuentra dentro de los 150 metros de la Zona Restringida de La Zona Marítimo Terrestre, está inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, como propiedad privada y por su ubicación colindante con la Zona Pública Inalienable, lo convierte en un terreno privilegiado y sumamente valioso.

4º Para obtener el precio final por metro cuadrado de terreno del Inmueble según Plano Catastrado N° G-1003295-2005, se tomaron como parámetro comparativo la siguiente documentación:



- Exp. Nº 06-001371-0163-C.A. Contra Nispero Mar Vista Estates H. S.A. Informe de Valoración, por \$ 800.00/Mt2. (Ochocientos con 00/100, Dólares, el metro cuadrado de terreno), con fecha 12 de Abril del 2007. Esta propiedad tiene idénticas características con la del presente informe.

- Exp. Nº 06-000110-0163-C.A. Contra Crepuscular Light S.A. Adición del Informe Pericial, por \$ 394.442.43/Mt2. (Trescientos noventa y cuatro mil, cuatrocientos cuarenta y dos, con 43/100 Colones, el metro cuadrado de terreno), con fecha 19 de Marzo del 2007.


- Exp. Nº 06-001369-0163-C.A. Contra Brigantina del Orfebre Espartano S.A. Informe de Valoración, por \$ 850.00/Mt2. (Ochocientos cincuenta, con 00/100, Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 21 de Febrero del 2007. Esta propiedad se ubica en el mojón Nº 317 del I.G.N. y es colindante con el del presente informe.

- Exp. Nº 06-001372-0163-C.A. Contra Saino Mar Vista Estates S.A. Informe de Valoración, por \$ 845.42/Mt2. (Ochocientos cuarenta y cinco, con 42/100, Dólares el metro cuadrado de terreno), con fecha 28 de Agosto del 2007. Esta propiedad se ubica entre el mojón Nº 318 y 319 del IGN. y es colindante con el del presente informe.

OBSERVACIONES AL AVALUO ADMINISTRATIVO

1º El avalúo Administrativo Nº AA-114-2006, del 22 de Setiembre del 2006, indica que para determinar el Valor Unitario de terreno, toma como referencia la investigación de valores de mercado en el sector, sin embargo no presenta ningún valor comparativo, para definir el valor del terreno. Tomando en consideración el criterio imparcial del suscrito, el Avalúo Administrativo Nº AA-114-2006-, no cumple con lo dispuesto en el Artículo Nº 22, de la Ley de Expropiaciones.

San José, 13 Setiembre del 2007.


Oscar Chang Estrada
Ingeniero Civil
Reg. Nº IC-5617

Notificaciones al Fax. Nº 662-0467.

Cc: Procuraduría General de la República.
Guácimo Mar Vista Estates S.A.
Archivo.