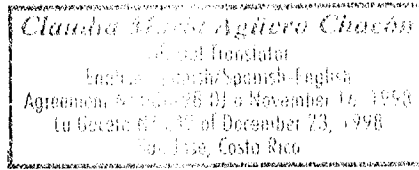


Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.  
Official Translator  
English-Spanish  
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

Exhibit C-24g1

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: -

02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 1 -----

Notifying: GUACIMO MAR VISTA ESTATES C S.A. -----

Addressed to: Lic. VIANNEY SABORIO H. -----

Notified by warrant, resolution of eleven hours thirty minutes of February seventh of 2013 of the TAX ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT (1028), II JUDICIAL CIRCUIT, SAN JOSE.

File: 06-001373-0163-CA-----**Means of notification:** FAX: 22287014

Copies: No-----

Let it be known: -----

**FILE: 06-001373-0163-CA**-----

**SPECIAL PROCEEDINGS FOR EXPROPRIATION**-----

**PLAINTIFF: THE STATE**-----

**DEFENDANT: GUACIMO MAR VISTA STATES C S.A.**-----

**FIRST INSTANCE RULING № 242 – 2013**-----

**TAX ADMINISTRATIVE AND CIVIL COURT, ANNEX A**-----

**SECOND JUDICIAL CIRCUIT.- GOIGOECHEA.-** At eleven hours thirty minutes of February seventh of two thousand and thirteen.- -----

Proceedings for expropriation appraisal established by **THE STATE**, represented by Georgina Inés Chaves Olarte, of age, single, attorney, identification number 9-085-583, against **GUACIMO VISTA MAR STATES C. S.A.**, legal identity number 3-101-353175, represented by Vianney Saborío Hernandez, of age, attorney, legal identity number 1-1112-0342, in condition of Attorney Acting as Special Counsel.-----

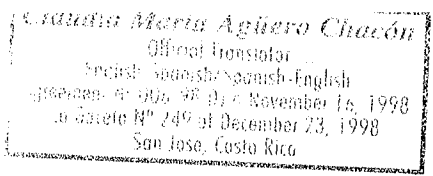
**RESULTING**-----

FILE: 06-001373-0163-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-----

02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 2 -----

*clm*



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

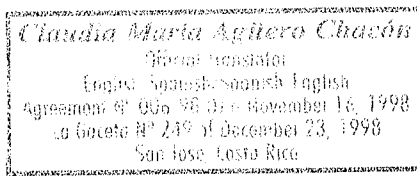
Legal stamps affixed at the end.

1. That The State established these proceedings in order to obtain a verdict that establishes the amount of compensation to be paid for the property to be expropriated, which will be destined to the preservation of the "Las Baulas Marine Park", and ordering for it to be legally registered in the name of the Costa Rican State. -----
2. That the expropriated party opposed the administrative appraisal Nº AA-114-2006 of administrative file Nº 127-2006. -----
3. In the proceedings the prescriptions of law have been observed, and there are no defects, blemishes or omissions that would be capable of invalidating actions taken, or that could produce defenselessness for any of the parties. -----

**CONSIDERING** -----

**I. PROVEN FACTS:** For the correct resolution of the case, the following important facts are listed: 1. That the company named GUACIMO MAR VISTA STATES C SOCIEDAD ANONIMA is owner of the property registered in the Party of Guanacaste, Computerized Numbered Page 5-130540-000, Use: agricultural land; located in the Eighth District Cabo Velas, third Canton, Santa Cruz, Province of Guanacaste, measures: seven thousand one hundred and seventeen meters with fifty three decimeters square, cadastral plan Nº G – 0815474 – 2002. Borders: North: Lot 2; South: Lot 4; East: Lot 14 with agricultural easement in the middle and a front of 36 meters and 31 centimeters, West: public zone of 50 meters in favor of the State with a front of 39 meters 52 centimeters; on this land there is a lien of reservations and restrictions, notes: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001; right-of-way easement references 514-11409-01-0028-001; first degree mortgage certificate 532-11844-01-0001-001 (folios 06 to 10 of the administrative file). 2- That by means -----

FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 3 -----  
of Agreement Nº 32666-MINAE of July 1st, 2005, published in La Gaceta Nº 232 of December 1st of 2005, the Executive Branch decides to carry out the expropriation of the property described supra (numbered page 13 of administrative file) to be destined to the Project for the preservation of Las Baulas

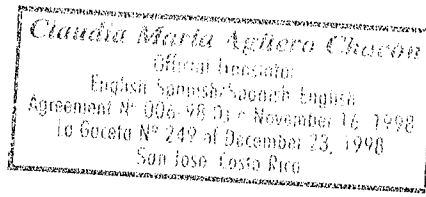


**Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.**  
Official Translator  
English-Spanish  
Spanish-English

Legal stamps affixed at the end.

Marine Park. 3.- That according to administrative appraisal № AA – 114 – 2006 of administrative file №127-2006, dated September 22nd of 2006, performed by Engineer Arturo Morales Meza, staff member of the National Tax Office of Puntarenas, Ministry of Finance, indicated that the value per square meter is CR colones 7,300 (seven thousand three hundred colones), for a total for the property to be expropriated of CR colones 19,978,421.00 (nineteen million nine hundred and seventy eight thousand four hundred and twenty one colones), (folios 85 to 95 of the administrative file). 4- That in conformity with cadastral plan №G – 1003295-2005, the part to be expropriated consists of an area of two thousand seven hundred and thirty six square meters with seventy seven square decimeters (folio 001 of the administrative file). 5.- That the defendant has been duly notified of the expropriation process in these administrative offices, as they approached the administrative process, objecting to the appraisal practiced by the Tax Administration Office of Puntarenas, of the Ministry of Finance, (folio 108 of the administrative file). 6- That the property subject to expropriation is located directly within the zone of influence of Las Baulas Marine National Park (see administrative appraisal at folios 86 to 95 of the administrative file). 7- That the Constitutional Court, in Vote 2008-8713 of nine hours and six minutes of May twenty third of 2008, annulled the Zoning Regulations of the District of Cabo Velas, dictated by the Municipality of Santa Cruz (ruling of public access on the web page of the Constitutional Court). 8- That the Constitutional Court, in Vote 2008-18529 of -----  
FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 4 -----  
eight hours and eight minutes of December 16th of 2008, annulled all environmental activity granted within the National Park and ordered the Environmental Technical Secretariat to not process new environmental viabilities within the Park, suspending and subjecting all construction permits granted to properties located within the buffer zone (ruling of public access on web page of the Constitutional Court). 9- That by means of Vote № 2012-8892 of 16:03 hours of June 27th of 2012, the Constitutional Court indicated that the criteria matrix for use of the soil according to the vulnerability of the contamination of the aquifer for the protection of water resources in the Canton of Poas applies for all cantons or zones for which vulnerability maps have been approved or drawn up by SENARA (ruling for public access on the web page of the Constitutional Court). 10- That the judicial expert appointed in the judicial decree, Engineer Oscar Chang Estrada, in report delivered on September 13th of 2007, declared that the value

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



*Legal stamps affixed at the end.*

per square meter is of CR colones 442,000.00 (four hundred and forty two thousand colones exactly), for a total for the property to be expropriated of CR colones 1,209,652,340.00 (one thousand two hundred and nine million six hundred fifty two thousand three hundred and forty colones net) (folios 196 to 199 of the judicial decree). 11- That on the May 13th of 2008, a judicial reconnaissance was performed of the property to be expropriated, and the property was placed in possession of the State (see record in folios 326 and 327 of the judicial decree). -----

II. One of the individual guarantees consecrated in our Constitution is that which seeks the constitutional protection contained in Article 45, which protects private property. Despite private property being inviolable, dispossession is allowed, but only in specific cases, prior payment of an -----

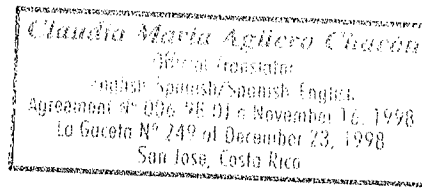
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 5 -----

indemnity, since the particular interest of citizens gives way in benefit of the collectivity, and this is why, insofar as the legally proven public interest requires it, the State can expropriate goods and rights, under the condition that the affected party be paid a just indemnity in order to compensate for the loss of assets incurred. This is a principle that has been reiterated by the Constitutional Court, called "**Principle of Social Function of Property**". What is sought is that the parts end up in a condition equal to before the act took place, so that the dispossessed with the price paid can at least compensate what has been taken from him, and that just payment be made by the State at a current and real price, so as to eliminate the possibility of incurring in unjust enrichment of either side. If the party being expropriated and the one expropriating do not agree on the determination of the "just price", the law establishes the proceedings of appraisal by expropriation, so that the jurisdictional venue resolves the disagreement. In order to comply with the purpose of these proceedings – payment of a fair price – and considering that it is dealing with a matter of appraisal and specialized knowledge that is foreign to Law, far from the science of judges, the help of judicial experts is sought, so that by means of study and analysis of the reports presented by them, be able to determine an amount for the definitive indemnity. Previously and for more and better support of the present resolution, it must be indicated that the national jurisprudence has continually confirmed the evidence of others on this theme, and the Court of Administrative Litigation in resolution No 81 – 2001 of eleven hours of March 20 of 2001, citing jurisprudence of the Court of Appeals, has indicated that "**...VII.- The exercise of the expropriation administrative authority, including at the constitutional level, as a means or instrument for -----**

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



Legal stamps affixed at the end.

5

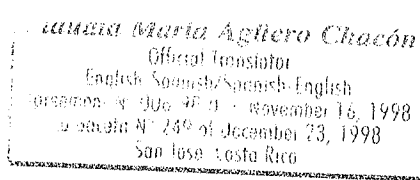
FILE: 06-001373-0163-CA -----

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 -----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 6 -----  
***the satisfaction of the socio-economic ends of the State, and above all, in seeking the common good, understanding this to be the public interest, which reverts into collective needs and social ends. In the latter, before their objective, their own fundamentals. Notwithstanding, in the daily application of this coercive mechanism, the Public Administration must be subjected - as well as any other – to the strict compliance of the legal block. In this sense, since the forced expropriation implies the coercive removal of a private good or right, in the hands of a public entity, operates only in the cases provided by law and with attributes exclusive to the public authority. For this same reason, it demands compensation at an equivalent economic value for the sacrifice of the private property, which additionally, is not absolute or unconditional. Therefore, it is necessary to apply the principle of equality in terms of public loads in order to reestablish, in the measure that is possible, the preexisting equilibrium of personal patrimony, although for this, it must not be confused with the extra-contractual civil responsibility for licit conduct. As can be observed, the figure is exalted by the following characteristics: 1) it implies the removal or deprivation of the right to property (or any of the attributes) over a good (sacrifice), because the expropriation supposes the elimination of faculties of enjoyment and disposition; 2) the legally proven public interest must be present as the invariable cause for expropriation; 3) there should be previous indemnity according to law; this being the differentiating elements with the so called limitations of social interest for reasons of public need (see ruling of the first Court of the Supreme Court, number 189 of 14:20 hours of October 30 of 1991). VIII.- This special process, as is known, is directed fundamentally to establish the value of the “thing” expropriated, with the support of expertise brought in at the time. This implies that the administrative act of expropriation decomposes its effects in two different projections: That which is strictly judicial, that subtracts the good from the private patrimony of an individual once the act is -----***

FILE: 06-001373-0163-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 -----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 7 -----

A handwritten signature in black ink, appearing to be "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.

*final and has been communicated, and the economic, which to the extent that it is questioned, looses, in this exclusive sphere, the attributes of execution and enforceability, to defer them to the jurisdictional decision. It is precisely around this latter aspect that this type of controversy revolves, because nothing that is foreign to the process produces reasons for the debate on the value to get stuck or locked. In effect, the economic compensation that in this case is assigned, is a central aspect of the principle under discussion, since it must be an integral reparation, which includes the real value of the good or right that is expropriated, as well as the damage produced (emerging and ceasing gain by the deprivation of property). In this aspect, the attempt is to reestablish the equilibrium of values, altered by the administrative act of divesture of property). It is, as has been said by the First Court of the Supreme Court in its verdict Nº166 of 16:20 hours of December 18, 1992, "...a technique of conversion of rights to maintain unharmed the patrimony of the owner...the value of the good or right expropriated, and the damages substituted by its economic or monetary value. For this, the idea that guides the expropriation is constituted by the principle of leaving the patrimony of the party expropriated in a state equal to that before the divesture, by means of a conversion, commutation or substitution of values (value of the goods expropriated for an equivalent value in money)". And this is important to draw into the argument, with regard to the damages that are formulated by both parties, since the State considers the price established to be very high for the property, while the representative of the expropriated party considers it to be very low. In the face of this, it is vital to remember that, by fair price it should be understood that it is real and current, that which maintains intact and unharmed the patrimony of the expropriated party, supported by objective criteria, that allows the establishment, by means of preexisting parameters, criteria of comparative prices, according to the present market. It is about, in the end, replacing the value of the object expropriated (replacement value), that is translated, as has been signaled repeatedly----*

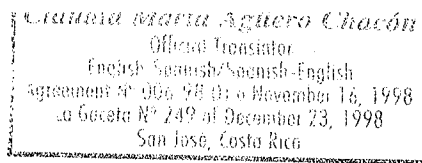
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 8 -----

*in jurisprudence, into the possibility that the expropriated party can acquire a similar good (Court of Appeals Nº 92 of 14:45 hours of October 7, 1970)..." -----*

III- ON THE EXPROPRIATION IN THIS CONCRETE CASE. -As has been indicated previously, article 45

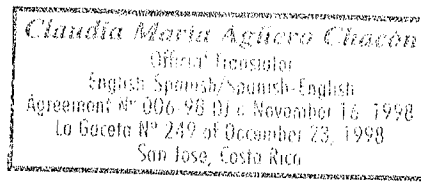


*Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.*  
*Official Translator*  
*English-Spanish*  
*Spanish-English*

*Legal stamps affixed at the end.*

of the Constitution signals the following: **“Private property is inviolable; nobody can be deprived of his if it is not for legally confirmed public interest, prior indemnity according to law.”** From this norm extracted from the supreme legal code we can conclude that, as a general rule, private property is inviolable, that is, nobody can illegally interfere in the attributes proper to property law, attributes materialized in possession, transformation, transfer or any other form of disposition of the same. Now, said rule has an exception, and the same norm transcribed signals that in order to deprive a person of property there must be a legally proven public interest and a previous indemnity according to law. Consequently, from the previous constitutional disposition we can, in the present case, arrive at the following conclusions with respect to the expropriation: **a) DEPRIVATION OF THE PROPERTY:** The deprivation or removal of the attributes of property rights, and so the expropriation is not considered as a limitation of the attributes of property rights, but rather a depriving of these, and therefore, subject to indemnity. An expropriation differentiates from the limitation of the property rights because in the latter, the proprietor reserves for himself the possibility of normally exploiting the good, excluding the part or the function affected by the limitation imposed by the State. If the attributes of property rights are deprived or if we fall outside of the parameters seen -----  
FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 9 -----  
in the simple limitations, if the social well being demands the sacrifice of one or various attributes, these must be subjects of indemnity. In the present case we are not before a social limitation, since the good passes in totality to be part of the State, for which we are clearly in a situation of expropriation. **b) ON PART OF THE STATE:** The expropriation begins with the declaration of public interest on the part of the State, for which the motives must be made public, and it must be notified and published in La Gaceta (Nº 232 of December 01, 2005), and afterwards, the Government agrees to expropriate the asset (La Gaceta Nº 94 of May 17th , 2006): therefore, the expropriation is a unilateral act of public law, both in its initiation as well as in its structure, since the will of the expropriated party does not concur or form part of it. Both article 1 and article 5 (Both from Expropriations Law Nº7495) signal that this is done by means of a power of empire of the Public Administration, that is, the Executive Power as the highest organ of the expropriating party. **c) BY PUBLIC INTEREST:** The third conclusion that we arrive at with respect to article 45 of the Constitution is the necessary existence of a **“legally proven public interest”**. This disposition can be joined with article 50 of the Constitution, which establishes the non renounceable

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



*Legal stamps affixed at the end.*

obligation of the State to obtain the highest wellbeing for the inhabitants of the country, wellbeing that according to article 74 of the Constitution, is a right and social guarantee that cannot be resigned, and in the case under discussion, there is not only a proven social interest, but also a national and international public interest, as is the protection of the marine species known as Leatherback turtles. Thus it is like a harmonic relationship of articles 50 and 74 of the Constitution that brings about a result that we know as the "Social State of Law", in the spirit of the jurisprudence norms and criteria that have been established by the Constitutional Court,-----

FILE: 06-001373-0163-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-----

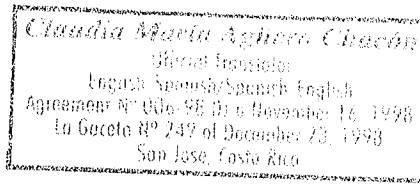
02/10/2013----09:19 PM---Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 10-----

which precisely in its Vote 1441-92 of 15:45 hours of June 2, 1992, stated: "**The basic general principle of the Constitution is embodied in article 50, which sets out that "the State shall seek the highest wellbeing for all inhabitants of the country, organizing and stimulating the production and the most adequate sharing of wealth", which together with the declaration of joining the Costa Rican State with the Christian principle of social justice, included in article 74 ibidem, determines the very essence of the political and social system that we have chosen for the our country and which is defined as a Social State of Law**". The starting point of the expropriation is then the existence of a public interest; it is in this way that the social function of the expropriated good under discussion is given by the imminent protection of the Leatherback turtles, protection that in the first instance came about by the creation of the Las Baulas Marine Park of Guanacaste, through Executive Decree № 20518-MIRENEM of June 05, 1991, and later by Law №7524 of August 16, 1995. Since the prior actions of the State came up short, the need was seen to expand the protection zone, which gave origin to the present process of expropriation. **d) PRIOR INDEMNITY:** We must establish equilibrium between the particular and the public interest. The doubt is in whether to transfer possession of the good to the State only if the totality of the indemnity has been paid, or if only a partial cancellation is made, the taking of possession is ordered, and then in the verdict the amount to be paid is established and the definitive transfer is ordered. Our Courts have opted for the second, according to article 31 of the Expropriation Law, which signals in its last paragraph that the evacuation of the property on the part of the expropriated party shall be done (in two months), if and -----

FILE: 06-001373-0163-CA-----



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



Legal stamps affixed at the end

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 -----

02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 11-----

when the Administration has deposited the amount of the administrative appraisal. In other words, the deposit of the administrative appraisal constitutes a provisional "prior indemnity", which allows the Administration (prior resolution by the jurisdictional organ) to enter into possession, but not as proprietor of the expropriated good. Notwithstanding, the same law foresees that if the amount of the administrative appraisal is considered prudential and summarily by the judge as too low, he can order that possession is not entered into. If the part is not in accordance with the amount deposited by virtue of the of the administrative appraisal, the job of the Judge will lead to a revision of said appraisal, as well as to define the present value of the good that the State must pay to the expropriated party. Once that difference (if it exists) is defined in verdict and it is paid, the property is definitively transferred to the State, to be used in the satisfaction of the public interest. **In conclusion, the expropriation is given when the following suppositions are satisfied: a) a party is deprived of a good; b) this is done because of a unilateral action of the State; c) by a proven public interest; d) prior indemnity to the expropriated party.** This being the case, from an analysis of the case, it is clearly seen that the above suppositions are met in full, for which we shall pass onto the following stage of the special expropriation process, which is the analysis of the elements of proof that allow a just and clear manner for determining the fair price that the State must pay to the expropriated party. -----

**IV- ELEMENTS FOR PROOF.** In addition to the responsibility for reviewing the administrative appraisal, the Judge has a primary function in the definition of the price that the State must pay for the expropriated property. Since the definition of fair price corresponds to technical criteria, which at times can be very specialized and foreign to the legal sciences, the Judge must seek help from experts that can shine light on -----

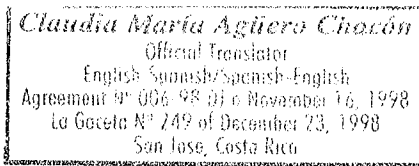
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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 -----

02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 12-----

those fields, and based on the reports rendered by the professionals that have been consulted, and after an integral analysis together with them, establish a definitive amount for indemnity. As a result, we have an administrative appraisal, two reports by specialists, written and photographic documents of different

*Handwritten signature*



Legal stamps affixed at the end.

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

nature that have been contributed by the parts according to article 40 of the Expropriations Law, which authorizes the parts to contribute elements of proof that the Judge, based on the criteria of article 22 of the same normative body, will value for the definition of the final fair price to be paid for indemnity. The administrative appraisal established in September, 2006, a sum for indemnity of CR colones 19.978.421.00 (nineteen million nine hundred and seventy eight thousand four hundred and twenty one colones exactly) (see numbered pages 86 to 95 of the administrative file); the judicial valuation, done on September 13, 2007 by Engineer Oscar Chang Estrada established a sum of CR colones 1.209.652.340.00 (one thousand two hundred million six hundred and fifty two thousand three hundred and forty colones exactly), see numbered pages 196 to 199 of the main file.- Since there is a difference in the amounts of the administrative appraisal and the first judicial expert, we will proceed with an evaluation of all that has been done in the file for the definition of the fair price. --

**V.- APPRAISAL AND SPECIALIZED REPORTS RENDERED:** The administrative appraisal and both specialized reports constitute the maximum and minimum limits that the Judge has for fixing the just price; in this case there is the administrative appraisal and a specialized report to be analyzed, and according to articles 22, 30, 36, and 40 of the Expropriations Law, define the total amount that the State must pay as indemnity. **A) Administrative appraisal:** The report starts by indicating the reason for the appraisal, identifying the owner, its location and the surface of the property. Within the general conditions -----

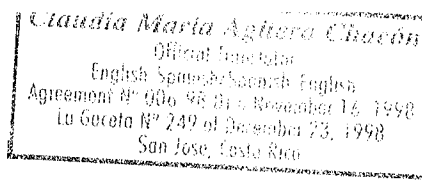
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 13-----

of the zone, the property is located in Playa Grande, 1250 meters Southeast of the offices of Las Baulas Maritime National Park. The zone in which the property is located is defined, for descriptive purposes, as the zone of direct influence of Las Baulas Marine Park and the Tamarindo Wildlife Refuge. It is accessed by traveling 15 kilometers on road No 21, with pavement in regular state, and then 17 kilometers by road No 155, with pavement in bad condition for the majority of the trip, to the town of Matapalo, from where on a public road in good condition for 5 kilometers, you arrive at Playa Grande. In general, the zone is influenced by tourism, which allows for the establishment of small hotels, cabins and houses. The majority of the communities of Cabo Vela and Tamarindo are serviced with potable water, supplied mainly by A & A (national water authority) and secondly by rural aqueducts. The largest commercial development and tourist services are observed in Playa Tamarindo and the towns of Villareal and Matapalo, head of the districts of Tamarindo and Cabo Velas, respectively. In the characteristics of the

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



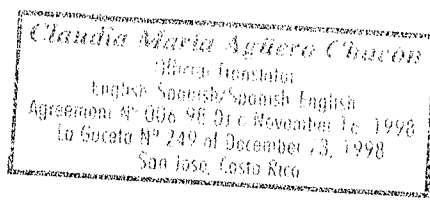
*Legal stamps affixed at the end.*

11

property object of the report, it is indicated that it is located at 1250 meters from the offices of Las Baulas Marine Park. It is a vacant lot, located on a lateral alley, with front to agricultural rights of way and public zones of the Terrestrial Maritime Zone, delimited on the Western border by fences with dead posts with four strands of barbed wire, all in regular condition, the Northern and Southern borders are signaled with various dead posts situated at 10 meter intervals, the Eastern border is not signaled. The general topography of the property is flat and on the same level with respect to the agricultural rights of way and the terrestrial maritime zone, towards which it has fronts of 36.31 meters and 39.52 meters, respectively. The major part is covered by secondary forest in natural regeneration, with tree species typical of the zone, such as: guacimo, -----  
FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 14-----  
chaperno, brasil, madero, naranjillo and saino. In order to establish the unitary value of the lot, the following aspects were taken into consideration: 1) characteristics of the zone, such as the existence of Las Baulas Maritime National Park, the Tamarindo Wildlife Refuge, tourist development, and availability of public services and private ones such as access roads and neighboring population centers; 2) characteristics proper to the lot, such as adjoining Las Baulas Maritime National Park, dividing condition, location at the end of an alley, front of 36.30 meters towards the agricultural right of way, topography, present nature of the vacant lot, and potential use as part of a protection zone for the spawning of Baula turtles, and access to available services at a distance of 483.59 meters; 3) Comparative method and technical procedures for carrying out appraisals; 4) research to discover values in the zone, such as offerings of properties for sale, sales consummated, opinions of specialists and persons in the know of the zone and region and appraisals by the Tax Administration, to arrive at the conclusion that the per square meter value of the property is CR colones 7,300.00; **b) Expertise report of Engineer Oscar Chang Estrada:** In this study the expert describes the land, takes into consideration the location, area and topography, access to public services, infrastructure, use of soil, as well as the reference price per square meter of land in the tourist residential area of the Canton of Santa Cruz, and additionally indicates the use of the comparative method or method of comparative sales, based on the market value, taking into consideration what has been appraised in other properties with identical characteristics that are in process of expropriation, to assign a value of CR colones 442,000.00 per square meter, for a total of CR

*Claudia Ma. Agüero Ch.*

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



*Legal stamps affixed at the end.*

colones 1,209,652,340.00.- In applying the principles of sane criticism, equity, logic and experience, we proceed to the analysis of the expertise -----

FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 15-----

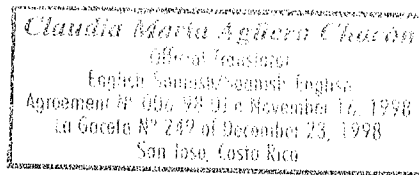
both of the administrative appraisal as well as the judicial expert valuation, and found them to coincide in aspects of the property taken into consideration. Among the generalities of the sector, both appraisals valued the proximity to the town, its access and location, the available services in the zone: electricity, potable water, telephone, closeness to other types of public and private services, such as education and commerce, as well as the influence of the Las Baulas Maritime National Park and the Tamarindo Wildlife Refuge. In terms of the geography of the property they are equally coincidental in describing the land as being of regular topography, a divisional lot and uncultivated, but the first judicial expert does not indicate in any instance if he reviewed or not the administrative appraisal, nor does he indicate the reasons for separating from it in order to give a higher value per square meter, that has a direct bearing on the total amount of the indemnity. By not complying with the law, this report cannot be accepted in full for fixing the final amount for the just price, but only as the maximum limit that can be allowed according to the parameters of the guidelines in vogue. Indicating the above, in the present case it is interesting to outline that there are two independent reports that do not coincide in the value per square meter, and curiously the most recent appraisal assigns a value per square meter that is less than the first, and this obligates the Judge to review with care each of the points and arguments used by the judicial evaluators with respect to the administrative appraisal, to fix the amount of the indemnity in accord with national and foreign doctrine, and above all, with the national jurisprudence in terms of the “fair price.”-----

**VI- ON THE DOCUMENTAL PROOF:** According to article 40 of the Expropriation Law, the parts have the faculty to contribute proof that will assist the Judge in fixing the just price, but it should be clarified that said proofs does not have the character -----

FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 16-----

of legal proof, but rather as indicated in the article cited, the valuation of said proofs should be based on the system of “sane criticism”. It is important to have the parts see that although it is true that the cited



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

*Legal stamps affixed at the end.*

norm allows for the presentation of additional proof in order to assist the Judge in fixing the just price, this authority considers that from the same norm it can be interpreted that the procedural moment for this is before sentencing, but with the limitation of the hearing of the last expert report, the parts could be continuously presenting proof and proof abundantly on facts that have already happened, instead of on new situations. If this stage of the proceedings is left open so that with each brief proof can be presented, this could be a never ending process. It is also important to clarify that it can be considered, if there is any relevant proof that has recently occurred in the process, the parts can present it as additional light on the situation. Indicating this, and for purposes of clarity, the proof of both parties will be analyzed separately. **A) On the proof presented by the defendant.** 1) Of the list of proofs presented by the party being expropriated, visible in numbered pages 90 to 183, in the criteria of the undersigned, after a detailed study of these, it is clear that these are certified copies of administrative appraisals in similar processes, as well as simple copies of offerings of lots on sale in places close to the property object of the present case. The same criteria applies to the other proofs presented by the party throughout the process, and as has been indicated before, it is not possible to be presenting and presenting abundant proofs on the same theme, except if any of them sheds new light or present relevant facts that have appeared after the initiation of the judicial process. Now, as has already been indicated, the proofs contributed by the parts are of help to the Judge when establishing-----

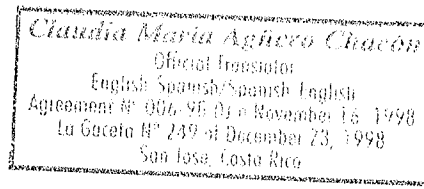
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 17-----

the fair price. **b) On the proof presented by the State.** 1) The State representative mentions two votes of the Constitutional Court referring to the protection of the Leatherback turtles. We can see that these resolutions effectively order, on the one hand, the Municipality of Santa Cruz to cancel the Zoning Rulings, and on the other, the annulment of the environmental viability, facts that in the opinion of the state representative, reduce the value of the property, since because of these restrictions there could be no commercial or civil attraction. In this respect, it is pointed out to the State representative that these votes, in the strict sense, are not proof, but only a jurisprudential reference that has already been referred to supra; 2) The State also presents an administrative study used in another similar trial, however, it is the criteria of this court that these do not in any manner help the State in its argumentations, since this study was not accepted in the fixing of the fair price in that trial. The representative of the state should see the final verdict of that case, which was judged by the undersigned, and that has since been declared to be

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



*Legal stamps affixed at the end.*

14

firm. In summary, all the proofs presented, by both parties, have been valued by the Judge, and have arrived at the conclusion that they contribute nothing to the process that has not already been said by the judicial experts. In consequence, they will be taken into consideration in their dimensioning of the price to be fixed, without this meaning that they will be the only references, since with this there is an increment in the documentation that helps the judge to make a decision that is closer to the existing norm.

**VII.- ESTABLISHING THE FAIR PRICE:** The expropriation cannot generate a benefit for the State that expropriates, nor for the person who is being expropriated. There should be equilibrium between both. In conformity with article 45 of the Constitution -----

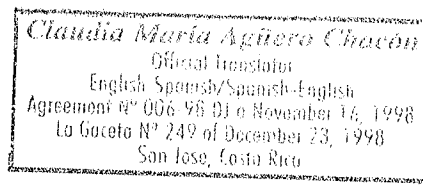
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013----09:19 PM---Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 18-----

and 30 of the Expropriation Law, these judicial proceedings, aside from reviewing the administrative appraisal, serve to define the present price of the property that the State pretends to expropriate, so the search is to leave the parts on par with the conditions as they were before the act was produced, so that the dispossessed, with the price assigned, can at least compensate what has been taken from him, thus avoiding the unjust enrichment of any of the parts involved. This is why we define the price, once both studies have been analyzed. **On the characteristics of the property:** The analysis for the fixing of the fair price for each expropriation is special, and should be adjusted to the nature and particular specifications of the good. This is important for the present cause, because the property subject to these proceedings exhibits characteristics of its own, which are hard to put on the same level with others for comparison with lots geographically located in the same zone. For the correct analysis of the determination of the price per square meter, the nature and the characteristics that compose the property should be reviewed in an integral manner, which should take into consideration: **1) Rights over the property:** Even when the property is located within the two hundred meters of the terrestrial maritime zone, outside of the public zone, the expropriated part is not under concession, but with property rights duly inscribed in the Public Registry, under the system of Royal Folio 5-130539-000. **2) Geographic location:** The property is located in Tamarindo, Santa Cruz, province of Guanacaste, district of Cabo Velas, in Playa Grande, without direct front to the sea, with limitations on the surface since it is within the Las Baulas Maritime National Park. This is an area of tourist expansion, due to its scenic beauty and the

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



Legal stamps affixed at the end.

15

coastal region of the Northern Pacific. In the surroundings  
there are hotels, cabins and houses, in conditions-----

FILE: 06-001373-0163-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-----

02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 19-----

of semi isolation, low urban density, and quiet and attractive beaches. **3) Nature, topography,**

**measurement and boundaries:** This is a property of seven thousand one hundred and seventeen  
meters with fifty three decimeters square, level, dividing, with no constructions, its vocation is agricultural,  
and the boundaries are defined by barbed wire fences on dead posts. **4) Access to services:** There is

no access to all types of services: potable water, electricity, public lighting, telephone services, banking,  
education and hospital. **5) Access roads:** There is access to the property by means of a pathway that is

on private property and there is no direct access to the public road. There is a front to the sea. **6)**

**Possibilities of use:** Taking into consideration that the land is located within a protected area, as  
disposed by the Law of Creation of Las Baulas Marine Park of Guanacaste – Law 7524 – of August  
fifteen of 1995, as well as the votes of the Constitutional Court numbers 2008-8713 and 2008-18529, the

possibilities real and present of use of the land remain severely limited, as there is no possibility of  
erecting constructions for habitation or touristic exploitation or commercial use of the property under  
discussion. It is also important and of great relevance that the last vote of the Constitutional Court

contributed by the representation of the State, in relation to the property being discussed is located within  
the zone of vulnerability and protection of the aquifers, which limits access to water service and this  
includes the excavation wells, a factor that reduces the desirability of the property and therefore of future

developments of any sort on it. Having stated the above, we will proceed to detailing the elements taken  
into consideration to define the final price: **a) Terrain:** The administrative appraisal defines the value per  
square meter of the property at CR colones 7,300.00 and the judicial valuation fixes the price per square

meter-----

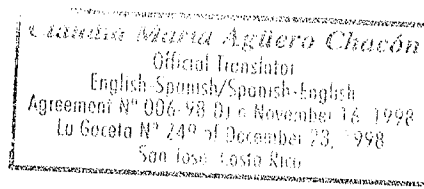
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 20-----

at CR colones 440,000.00. After a detailed reading of the expert reports as indicated *ut supra*, this Judge  
considers that the judicial expert has been succinct in his report, as he does not indicate from where he

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



Legal stamps affixed at the end.

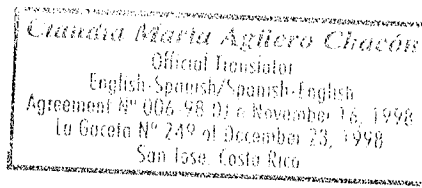
16

got the values to fix the per square meter price. This does not mean that the expert is adding false data, but for purposes of proof this authority needs references and proof of data, which is not complied with in this valuation. In the same manner, he does not indicate if he reviewed the administrative appraisal and the reasons why he separated from it, therefore this report cannot be taken as a reference for fixing the just price. In the same manner, doctrine indicates that the judge should indemnify the present price of the good to be expropriated. The undersigned Judge considers that because above all our legislation, as found in the Constitution, which embodies the principle of just indemnity when faced with the removal of the attributes of property rights; nobody should have to support that their property be taken away from them or affected in the name of the general public interest, but by the its nature, the general interest prevails over the particular (*article 113 of the General Law of Public Administration*) and this bother or load, should be subject of indemnity in a just manner and above all, present value, so that the expropriated party can, in this moment, obtain another property or construct another house in conditions as similar as possible to what was expropriated by the State. The acquisition of a new property or the development of construction works evidently will not cost the same as the moment that the price is set in the administrative valuation; the price of property rises, as does materials, salaries and others, and to pretend indemnity or that the price be established with automatic compensation scales at the moment of fixing the price, will not be in accord with the principles of just indemnity that has been established constitutionally. This thesis is supported by sentences 461-2006 and FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM---Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 21-----  
528-2006 of the Administrative Litigation Court and by sentences 2004-8015 and 2002-4878 of the Constitutional Court, in which the latter established in its Considering VII that "***The indemnity is an economic compensation for the sacrifice imposed on the owner in the public interest, and it matters to restore completely to the proprietor the same economic value that he is deprived of and additionally cover the damages and detriments that are a consequence of the expropriation. This must be just and prior, and for this must include payment of the objective value of the expropriated good, the damages and detriments caused directly and indirectly for the divestment, maintaining economically unharmed the patrimony of the expropriated party.***" *The Administrative Litigation Court continues saying in its verdict 528-2006 that: "These precedents (...) defining with absolute clarity the contents of article 45 of the Constitution, relating to the theme of*



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



Legal stamps affixed at the end.

17

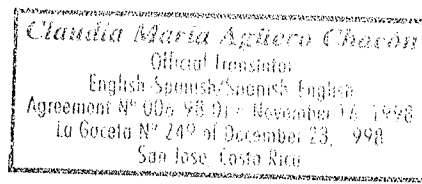
**expropriation, and fix the basic principles that must guide the administrative and judicial proceedings of this. From these we can take the following: a) that the Administration must reinstate to the proprietor the same economic value that is deprived of him, together with the damages and detriments brought about, that are a consequence of the divesting; b) that the indemnity must be fair and prior and should include the objective value of the good; c) that the judicial proceedings have the purpose, only, of discussing the fair price of this divestiture, that is, define the definitive amount of the "indemnity"; and d) that the fair price shall always be the present value of the good expropriated." (What is highlighted is not from the original.) The same verdict of the Court states that: "According to what has been presented, this collegiate organ understands that, contrary to what has been argued by the distinguished representative of the state, the Judge of-----**

FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM—Forwarded to: 22287014----From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 22-----

**Administrative Litigation, in this type of matters, does have full competence to determine the fair price, with expert help, and not only to "review", if the appraisal carried out by the Administration, in a determined historical moment, was correct for that date, independent of the time that it takes to conclude the matter in the jurisdictional seat. To harbor this last interpretation, would imply to gravely jeopardize the validity of the fundamental norm previously cited. " And finally, we should say that the First Court in its verdict 166-F-92 indicated in its Considering XIX that: "The indemnity constitutes the cornerstone of the expropriation. The expropriated party has the right to integral reparation, that being the comprehensive economic equivalent of the real value of the good or right expropriated, and the consequent damage (emerging and lost profits) from the depriving of his property. The idea is to maintain equilibrium in values, because of this is broken, in detriment of the party expropriated, a confiscation would be produced." For matters of fact and of law indicated *supra*, in criteria of the undersigned the administrative appraisal of the property object of this process is obsolete, note that more than six years have passed since this valuation was practiced, carrying this judge to the conviction that the price per square meter in administrative appraisal N° AA-114-2006, does not fit the reality of the value of land in this moment. Now, this judge, due to the reasons indicated *ut supra*, separates from the criteria of the judicial expert, since the report presented is not the most appropriate for the legal demands of this type of process, as it does not indicate for sure if he reviewed or**

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



Legal stamps affixed at the end.

18

did not, the administrative appraisal and the reasons why he separates. In the same way the judicial expert does not indicate if he took into consideration the legal restrictions that this lot carries. Neither does it take-----

FILE: 06-001373-0163-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-----

02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 23-----

into consideration because it is recent, the new vote of the Constitutional Court that makes reference to the vulnerability of the zone with respect to the water, and being so, and seeing the proof in the proceedings, takes into consideration that the property does not have vocation for tourism, has legal limitations, and the vulnerability of the zone, and that neither does the expropriation cover all the lot of the proprietor, rather only a part, and because of this there is no effective remaining damage. For this reason the Judge, based on the constitutional principle of just indemnity, finds that the value per square meter must be adjusted to the time transpired from its realization in the administrative appraisal to the dictating of the present sentence. For this, a mathematical formula utilized *sub judice* and applying sane criticism, justice and the logic of science and technique, is that the initial value per square meter of the administrative valuation will be increased in proportion by each year passed, so that as the initial value was of seven thousand three hundred colones per square meter (CR colones 7,300.00 square meter), and to the day of the present resolution it must be established prudentially at the sum of CR colones 44,000.00 per square meter. That being indicated, doing the basic arithmetical operation we have: CR Colones **44,000.00 x 2,736.77** square meters, will give a total sum for indemnity for expropriation of the property of CR colones **119,870.526**. **Conclusions:** Once the arguments of the parts are seen and the reports presented and in conformity with articles 22, 30, 36, and 40 of the Expropriations Law, it is decided that ONE HUNDRED AND TWENTY MILLION FOUR HUNDRED AND SEVENTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND EIGHTY COLONES EXACTLY (CR Colones 120,417,880.00) is the indemnity that the State must pay to the company **GUACIMO MAR VISTA ESTATES S.A.** -----

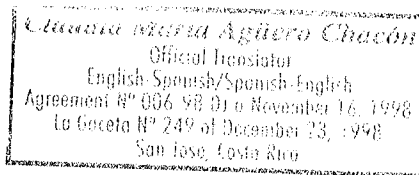
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----

02/10/2013---09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 24-----

**VIII- ABOUT THE LIENS:** Through updated consultation in the electronic page of the Public Registry, it is observed that the property supports liens according to the following citations: a) Reserves and

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



*Legal stamps affixed at the end.*

19

restrictions: 2909-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-905-001; 386-15931-01-800-001; b) easement, citations: 514-11409-01-0028-001; mortgage backing in first degree, citations: 532-11844-01-0001-001; so that in conformity with articles 121, 34, and 49 of the Expropriations Law, the expropriated property will be acquired free of liens and demands. -----

**IX- ABOUT THE COSTS:** The State is condemned to the payment of both costs of the process. The payment of personal and procedural costs of the action does not respond to the fact that the State has unjustly delayed or not the payment of the indemnity due, but rather on the fact that it obligated the other part to go to the judicial courts to obtain just indemnity for the divesture of the property. (**Administrative Litigation Court, Section II, Verdict N° 102-97 OF August 4, 1997**). -----

**X- ABOUT THE INTEREST:** According to article 11 of the Expropriations Law, "the administration is obligated to recognize interests to the expropriated party, ex-officio and at the current interest rate, from the dispossession of the good and until cash payment. When there is a deposit of the administrative appraisal, the interests will be calculated on the difference between this and the just price. "Note that the dispossession of the good from the owner was made on 13 May, 2008, according to minutes put in visible position on page 326. -----

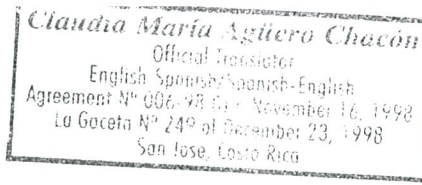
FILE: 06-001373-0163-CA-----

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-----  
02/10/2013----09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 25-----

**THEREFORE** -----

The total indemnity that the State must pay is the sum of **ONE HUNDRED AND TWENTY MILLION FOUR HUNDRED SEVENTEEN THOUSAND EIGHT HUNDRED AND EIGHTY COLONES EXACTLY (CR colones 120,417,880.00)**, for the expropriation of a part of the lot corresponding to the company MARY LAND MAR VISTA ESTATE LIMITADA, represented by John Joseph Gill and that is the property registered in the Public Registry, party of Guanacaste, royal page registration number 130539 – 000 which is land for agriculture, with a measurement of seven thousand one hundred and eighty six meters with seventeen decimeters square. Borders: North: Lot 1, South: Lot 3, East: Lot 15 with agricultural easement in the middle and a front of 36.30 meters, West: public zone with 50 meters in favor of the State. From this property a lot is segregated with the following characteristics according to cadastral plan N° G-1006601-2005: lot with a measurement of two thousand seven hundred and eighteen meters with fifty nine decimeters square, borders: North: Aceituno Mar Vista Estate, S:A South: Guacimo Mar Vista

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



Legal stamps affixed at the end.

Estate C S.A.; East: Mary Land Vista Estate, Ltd.; West: inalienable public zone. The State must pay interests at the legal rate, established by Banco Nacional de Costa Rica, on the difference between the administrative appraisal and the indemnification established here, starting from the entering in possession of the property, till the payment of the indemnity. The expropriated lot must be dedicated to the public interest indicated, and it will be registered in favor of the State in the property section of the Public Registry, free of liens and demands. Personal and procedural costs are charged to the State. **NOTIFY. MSc. Rodolfo Marengo Ortiz, Judge.** -----

FILE: 06-001373-0163-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-----  
02/10/2013----09:19 PM---Forwarded to: 22287014---From: FL5: 283-7152---To: 0000000--- Page 26-----

-RMARENCOO -----

----- 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 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 pages of the translation are written only on the obverse and the reverse has been annulled. -----

*Handwritten signature/initials*

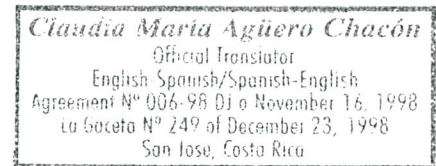
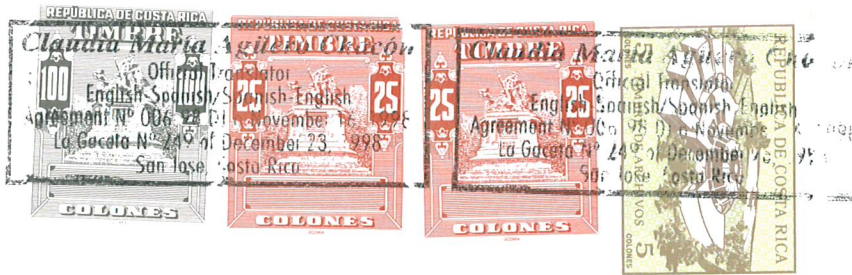


Exhibit C-24g1

Spanish Original

cebdbkbbcdgbii44

## CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: GUACIMO MAR VISTA ESTATES C SA  
Rotulado a: Lic. VIANNEY SABORÍO H.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las once horas con treinta y minutos del siete de Febrero del 2013 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

**Expediente:** 06-001373-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22287014

**Copias:** NO

**Se hace saber:**

## RESOLUCIÓN



**EXPEDIENTE:** 06-001373-0163-CA  
**PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACION**  
**ACTOR:** EL ESTADO  
**DEMANDADO:** GUACIMO MAR VISTA STATES C. S.A.

## SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA N° 242 - 2013

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, ANEXO A  
SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL.- GOICOECHEA.- A las once horas treinta minutos del  
siete de febrero de dos mil trece.-

Diligencias avalúo de expropiación establecidos por el **EL ESTADO**, representado por  
Georgina Inés Chaves Olarte, mayor, soltera, abogada, cédula de identidad número  
9-085-583, contra **GUACIMO MAR VISTA STATES C. S.A.**, cédula de persona jurídica  
N° 3-101-353175, representada por Vianney Saborío Hernández, mayor, abogado, cédula  
de identidad número 1-1112-0342, en su condición de Apoderado Especial Judicial.-

RESULTANDO

EXP: 06-001373-0163-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

1. Que El Estado estableció estas diligencias, para que se dicte sentencia fijando el monto de indemnización a pagar por el terreno a expropiar el cual se destinará para la preservación del "Parque Marino Las Baulas", y se ordene la inscripción del mismo a nombre del Estado Costarricense.-
2. Que la expropiada se opuso al avalúo administrativo N° AA-114-2006 del expediente administrativo N° 127-2006
3. En los procedimientos se han observado las prescripciones de Ley, y no se notan vicios u omisiones que sean capaces de invalidar lo actuado, o puedan producir indefensión para alguna de las partes.-

### CONSIDERANDO

**I. HECHOS PROBADOS:** Para la correcta resolución del caso se enlistan los siguientes hechos de importancia. **1-** Que la Sociedad denominada GUACIMO MAR VISTA STATES C SOCIEDA ANONIMA es propietaria de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, Folio Real Mecanizado No. 5 - 130540 - 000, Naturaleza: terreno para agricultura; situada en el Distrito octavo Cabo Velas, Cantón tercero, Santa Cruz, de la Provincia de Guanacaste, mide: siete mil ciento diecisiete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados, plano catastrado N° G - 0815474 - 2002. Linderos. Norte: Lote 2; sur: Lote 4; este: Lote 14 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros y 31 centímetros; oeste: zona pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros 52 centímetros; sobre dicho inmueble pesa el gravamen de reservas y restricciones, citas: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001; servidumbre de paso citas 514-11409-01-0028-001; cédula hipotecaria de primer grado citas 532-11844-01-0001-001 (folios 06 al 10 expediente administrativo) **2-** Que mediante

acuerdo N° 32666-MINAE del 01 de julio de 2005, publicado en la La Gaceta N° 232 del 01 de diciembre de 2005, el Poder Ejecutivo acuerda realizar la expropiación del inmueble descrito supra.(folio 13 del expediente administrativo) para ser destinado al Proyecto de preservación del Parque Marino Las Baulas. **3-** Que de acuerdo al avalúo administrativo N° AA - 114 - 2006 del Expediente administrativo N° 127-2006 con fecha 22 de setiembre de 2006, practicado por el Ing. Arturo Morales Meza, funcionario de la Administración Tributaria de Puntarenas, Ministerio de Hacienda, indicó que el valor del metro cuadrado es de **¢ 7.300.00 (siete mil trescientos colones)**, para un total del inmueble a expropiar de **¢ 19.978.421.00(diecinueve millones novecientos setenta y ocho mil cuatrocientos veintiún colones exactos)**, (folios 85 a 95 expediente administrativo) **4-** Que de conformidad con el plano catastrado N° G - 1003295-2005 la porción a expropiar consta de un área de dos mil setecientos treinta y seis metros con setenta y siete decímetros cuadrados (folio 001 del expediente administrativo). **5-** Que la sociedad demandada fue debidamente notificada del proceso expropiatorio en sede administrativa al apersonarse al procedimiento administrativo, oponiéndose al avalúo practicado por la Administración Tributaria de Puntarenas, del Ministerio de Hacienda (folio 108 del expediente administrativo). **6-** Que la finca sujeta a expropiación se encuentra dentro de la zona de influencia directa del Parque Nacional Marino Las Baulas (ver avalúo administrativo a folio 86 a 95 del expediente administrativo). **7-** Que la Sala Constitucional, en Voto 2008-8713 de las nueve horas y seis minutos del veintitrés de mayo del dos mil ocho, anuló el Reglamento de Zonificación del Distrito de Cabo Velas, dictado por la Municipalidad de Santa Cruz (sentencia de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **8-** Que la Sala Constitucional, en Voto 2008-18529 de las

ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho anuló toda actividad ambiental otorgada dentro del Parque Nacional y ordenó a la Secretaría Técnica Ambiental no tramitar nuevas viabilidades ambientales dentro del parque, suspendiendo y supeditando todos los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento (sentencia de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **9-** Que mediante voto N° 2012-8892 de las 16:03 hrs. del 27 de junio de 2012 la Sala Constitucional indicó que la matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuífero para la protección del recurso hídrico en el cantón de Poás es de aplicación en todos los cantones o zonas en donde se encuentre con mapas de vulnerabilidad aprobados o confeccionados por el SENARA (sentencia de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **10)** Que el perito judicial nombrado en autos, Ingeniero Oscar Chang Estrada en informe rendido el 13 de setiembre de 2007 dictaminó que el valor por metro cuadrado es de **¢ 442.000.00 (cuatrocientos cuarenta y dos mmil colones exactos)** para un total del terreno a expropiar de **¢ 1.209.652.340.00 (mil doscientos nueve millones seiscientos cincuenta y dos mil trescientos cuarenta colones netos)** (folios 196 a 199 de los autos). **11-** Que el día 13 de mayo del 2008 , se llevó a cabo el reconociendo judicial del bien a expropiar y se puso en posesión al Estado del inmueble a expropiar (ver actas de folios 326 y 327 de los autos).-

**II.-** Una de las garantías individuales consagradas en nuestra Constitución Política, es la que procura la protección constitucional contenida en su artículo 45 y que ampara la propiedad privada. A pesar de que la propiedad privada es inviolable, se permite la desposesión, pero solo en casos específicos, previo pago de una



indemnización, en vista de que el interés particular de los ciudadanos cede en beneficio de la colectividad, y es por esto, que en el tanto lo requiera un interés público legalmente comprobado, el Estado puede expropiar bienes y derechos, con la condición de que se pague al afectado una indemnización justa para que así se compense la pérdida patrimonial en que incurre, es principio ha sido reiterado por la Sala Constitucional, denominándole "**Principio de Función Social de la Propiedad**". Lo que se busca es que las partes queden en igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, para que el desposeído con el precio otorgado pueda por lo menos compensar la propiedad que le ha sido quitada, y que se realice el pago justo por parte del Estado de un precio actual y real, para así eliminar la posibilidad de que incurran en un enriquecimiento injusto. Si el expropiante junto con el expropiado no concuerdan en la determinación del "*Precio Justo*", la ley establece las diligencias de avalúo por expropiación, para que sea en la vía jurisdiccional que se resuelva tal desacuerdo. Para poder cumplir con la finalidad de tales diligencias -pago de un precio justo- y por tratarse de una materia de valoración y de conocimientos especiales extraños al Derecho, ajenos a la ciencia de los juzgadores, se busca la ayuda con el auxilio de los peritos, para que por medio del estudio y análisis de los dictámenes que ellos rindan, lograr determinar el monto de la indemnización definitiva. De previo y a mayor abundamiento y fundamentación de la presente resolución se debe de indicar que la jurisprudencia nacional ha sido conteste sobre este tema, y el Tribunal Contencioso Administrativo en la resolución No. 81 - 2001 de las once horas del veinte de marzo del dos mil uno, citando la jurisprudencia de la Sala de Casación ha indicado que: "*... VII.- El ejercicio de la potestad administrativa expropiatoria, está dispuesta, inclusive a nivel constitucional, como un medio o instrumento para*

*la satisfacción de los fines socio-económicos del Estado, y ante todo, en procura del bienestar común, entendido éste como el interés público, que se revierte en necesidades colectivas y en fines sociales. Es este último, antes que su objetivo, su propio fundamento. No obstante, en la aplicación cotidiana de este mecanismo coactivo, la Administración Pública debe sujetarse –como en cualquier otra–, al estricto cumplimiento del bloque de legalidad. En este sentido, siendo que la expropiación forzosa implica la sustracción coactiva de un bien o derecho privado, en manos de un ente público, opera únicamente en los casos previstos por la ley y con atribución exclusiva a la autoridad pública. Por esto mismo, exige una compensación a valor económico equivalente por el sacrificio dispuesto a la propiedad privada, que por demás, no es absoluto ni irrestricto. Por ende, se hace necesaria la aplicación del principio de igualdad en las cargas públicas a fin de restablecer, en la medida de lo posible, el equilibrio patrimonial preexistente, aunque por ello, no debe confundirse con la responsabilidad civil extracontractual por conducta lícita. Como se puede observar, se decanta la figura por las siguientes características: 1) implica privación o ablación del derecho de propiedad (o cualquiera de sus atributos) sobre un bien (sacrificio), pues la expropiación supone eliminar las facultades de goce y disposición; 2) el interés público legalmente comprobado ha de estar presente como la causa expropriandi invariable; 3) debe haber indemnización previa conforme a la ley, siendo éste el elemento diferenciador con las llamadas limitaciones de interés social por motivos de necesidad pública (véase la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, número 189 de las 14:20 hrs. Del 30 de octubre de 1991). VIII.- Este especial proceso, como se sabe, está dirigido fundamentalmente a establecer el valor de la “cosa” expropiada, con el apoyo de las experticias evacuadas al efecto. Esto implica que, el acto administrativo expropiatorio descompone sus efectos en dos proyecciones diversas: la estrictamente jurídica, que sustrae el bien del patrimonio privado una vez que el acto ha sido*

*comunicado y se encuentra firme, y la económica, que en tanto cuestionada, pierde, en esa exclusiva esfera, los atributos de ejecutividad y ejecutoriedad, para diferirlos al fallo jurisdiccional. Es precisamente alrededor de este último aspecto sobre el que gira este tipo de controversias, pues ninguna extrañeza produce que el debate se trabee en torno al valor por cubrir. En efecto, la compensación económica que en este caso se asigna, es un aspecto medular del instituto en comentario, ya que debe ser una reparación integral, que comprenda el valor real del bien o derecho expropiado, así como el daño producido (emergente y lucro cesante con la privación de la propiedad). En este aspecto, se trata de restablecer el equilibrio de valores, alterado por el acto administrativo de despojo. Es, como ha dicho la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia N° 166 de las 16:20 hrs. Del 18 de diciembre de 1992, "...una técnica de conversión de derechos para mantener incólume el patrimonio del propietario...el valor del bien o derecho expropiado, y el daño, es sustituido por su valor económico o monetario. Por ello, la idea rectora de la expropiación la constituye el principio de dejar el patrimonio del expropiado en un estado igual al precedente a la privación, mediante una conversión, conmutación o sustitución de valores (valor de los bienes expropiados por un valor equivalente en dinero)". Y esto es importante traerlo a colación, a propósito de los agravios que formulan ambas partes, ya que el Estado considera muy elevado el precio establecido para el inmueble, mientras que el representante de las expropiadas lo estima muy bajo. Ante esto, es vital recordar que, por indemnización justa (justiprecio), ha de entenderse aquella que es real y actual, esa que mantiene intacto o incólume el patrimonio del expropiado, sustentado sobre criterios objetivos, que permitan establecer, mediante parámetros preexistentes, criterios de precio comparativo, conforme al mercado actual. Se trata en definitiva, de reponer el valor de la cosa expropiada (valor de reposición), que se traduce, tal y como lo ha señalado reiteradamente la*

*jurisprudencia, en la posibilidad de que el expropiado pueda adquirir una cosa similar (Sala de Casación N° 92 de las 14:45 horas del 7 de octubre de 1970) ...”*

**III- SOBRE LA EXPROPIACIÓN EN EL CASO CONCRETO.** Conforme se indico en el considerando anterior, el artículo 45 de nuestra Constitución Política señala lo siguiente: **"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"**. De esa norma extraída de nuestro ordenamiento jurídico supremo podemos llegar a la conclusión de que, por regla general, la propiedad privada es inviolable, o sea, nadie puede ilegítimamente interferir en los atributos propios del derecho de propiedad, atributos materializados en la posesión, transformación, enajenación y cualquier otra forma de disposición de la misma. Ahora bien, dicha regla posee su excepción, y la misma norma transcrita señala que para privar a una persona de su propiedad debe existir un interés público legalmente comprobado y una previa indemnización conforme a la ley. Por consiguiente, de la anterior disposición constitucional podemos en el presente caso llegar a las siguientes conclusiones respecto a la expropiación: **a) PRIVACIÓN DE LA PROPIEDAD:** Se da la privación o ablación de los atributos del derecho de propiedad, de ahí que la expropiación no sea considerada como una limitación a los atributos del derecho de propiedad, sino una privación de los mismos, por ende indemnizable. Una expropiación se diferencia de la limitación del derecho de propiedad porque en esta última, el propietario reserva para sí la posibilidad de explotar normalmente el bien, excluida la parte o la función afectada por la limitación impuesta por el Estado. Si se privan los atributos del derecho de propiedad o si caemos fuera de los parámetros vistos

en las simples limitaciones, si el bienestar social exige el sacrificio de uno o varios atributos, éstos deben ser indemnizados, en el presente caso no estamos ante una limitación social ya que el bien pasa en su totalidad a propiedad del Estado, por lo que estamos en la clásica expropiación. **b) POR PARTE DEL ESTADO:** La expropiación inicia con la declaratoria de interés público por parte de la Administración respectiva, la cual debe ser motivada, notificada y publicada en la Gaceta (N° 232 del 01 de diciembre del 2005); posteriormente, el Poder Ejecutivo acuerda expropiar el bien (Gaceta N° 94 del 17 de mayo de 2006 ); por lo tanto, la expropiación es un acto unilateral de derecho público, tanto en su fase de formación como en su estructura, ya que la voluntad del expropiado no concurre a integrarlo. Tanto el artículo 1 como el artículo 5 (ambos de la Ley de Expropiaciones No. 7495) señalan que la misma se da a través de un poder de imperio de la Administración Pública, sea el Poder Ejecutivo como el órgano superior del ente expropiador. **c) POR INTERÉS PÚBLICO:** La tercera conclusión a que llegamos respecto al artículo 45 constitucional es la necesaria existencia de un **"interés público legalmente comprobado"**. Esta disposición podemos aunarla con el artículo 50 constitucional, que le establece la obligación irrenunciable al Estado de procurar el mayor bienestar de todos los habitantes del país, bienestar que a tenor del artículo 74 constitucional, es un derecho y garantía social irrenunciable, en el caso de marras, no solamente hay un interés social comprobado sino también un interés público nacional e internacional como es la protección de una especie marina como las tortugas baulas. Es así entonces como la relación armónica de los artículos 50 y 74 de nuestra Constitución Política, da como resultado lo que conocemos hoy como el "Estado Social de Derecho", a tenor del espíritu de las normas y los criterios jurisprudenciales que ha establecido la Sala

Constitucional; precisamente en su Voto 1441-92 de las 15:45 horas del 2 de junio de 1992, dispuso: "El principio general básico de la Constitución Política está plasmado en el artículo 50, al disponer que "el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza" lo que unido a la declaración de adhesión del Estado costarricense al principio cristiano de justicia social, incluido en el artículo 74 ibidem, determina la esencia misma del sistema político y social que hemos escogido para nuestro país y que lo definen como un Estado Social de Derecho" (Lo subrayado es nuestro). El punto de partida de la expropiación es entonces la existencia de un interés público; es de esta manera que la función social del bien expropiado en el caso de marra, se da por la inminente protección de las tortugas baulas, protección que en primera instancia se dio por la creación del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, mediante Decreto Ejecutivo No. 20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991, y posteriormente por Ley No. 7524 del 16 de agosto de 1995. Siendo que las anteriores acciones del Estado resultaron cortas, se vio la necesidad de ampliar la zona de protección, a lo cual dio como origen y justificación el presente proceso de expropiatorio. **d) PREVIA INDEMNIZACIÓN:** Debemos hacer un equilibrio entre el interés particular y el interés general; la duda está si se traspasa la posesión del bien al Estado sólo si ya se pagó la totalidad de la indemnización o si le cancelamos parcialmente, se ordena la entrada en posesión y luego en sentencia se fija el monto a cancelar y se traspasa la propiedad en definitiva. Nuestros Tribunales han optado por la segunda opción, a tenor del artículo 31 de la Ley de Expropiaciones, que señala en su párrafo final que se dará el desalojo del inmueble por parte del expropiado (en dos meses), siempre y

cuando la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo. Dicho en otras palabras, el avalúo administrativo depositado constituye una "indemnización previa" provisional, que faculta a la Administración (previa resolución del órgano jurisdiccional) a entrar en posesión, pero no como propietario de la cosa expropiada. Sin embargo, la misma ley preve que si el monto del avalúo administrativo es considerado prudencial y sumariamente por el Juez como muy bajo, puede ordenar la no entrada en posesión. Si la parte no está de acuerdo con el avalúo administrativo depositado, la labor del Juez estará encaminada a revisar dicho avalúo así como definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Una vez que se defina en sentencia esa diferencia (si la hay) y la misma es cancelada, se traslada la propiedad definitiva al Estado, para utilizarla en la satisfacción de ese interés público. **En conclusión, la expropiación se da cuando se configuran los siguientes presupuestos: a) se priva de la propiedad a un particular, b) se da por una acción unilateral del Estado, c) por interés público legalmente comprobado, d) previa indemnización al expropiado.** Así las cosas, de un análisis de los autos, se desprende claramente que los anteriores presupuestos se configuran en su plenitud, por lo cual se pasará a la siguiente etapa del proceso especial expropiatorio, que es el análisis de los elementos probatorios que permitan de una manera justa y clara determinar el precio justo que el Estado debe de pagarle al expropiado.

**IV- ELEMENTOS PROBATORIOS.** La labor del Juzgador además de verse 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, dos informe pericial, documentos escritos y fotográficos de diferente naturaleza que las partes han aportado y que conforme al artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, faculta a las partes a aportar elementos de pruebas que el juez con base en los criterios del artículo 22 del mismo cuerpo normativo valorará para la definición del precio justo final a indemnizar. El avalúo administrativo estableció en setiembre de 2006, un monto a indemnizar por la suma de ¢ 19.978.421.00 (diecinueve millones novecientos setenta y ocho mil cuatrocientos veintiun colones exactos) (ver folios 86 a 95 del expediente administrativo); el peritaje judicial, realizado el 13 de setiembre de 2007 por el Ing. Oscar Chang Estrada estableció un monto por la suma de ¢ 1.209.652.340.00 (mil doscientos nueve millones seiscientos cincuenta y dos mil trescientos cuarenta colones exactos), ver folios 196 a 199 del expediente principal.- Existiendo una diferencia entre los montos del avalúo administrativo y el primer perito judicial, se procede a la valoración de todo lo actuado en el expediente para la definición del precio justo.

**V- AVALÚO Y PERITAJE RENDIDOS:** Tanto el avalúo administrativo como los peritajes, constituyen el límite máximo o mínimo que el Juez posee para fijar el justiprecio; en este caso tenemos un avalúo administrativo y un peritaje judicial que se procede a analizar y de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones, y definir el monto total que deberá pagar el Estado al expropiado. **a) Avalúo administrativo:** El informe inicia indicando el motivo del avalúo, identificando al propietario, su localización y la superficie del inmueble. Dentro de las condiciones



generales de la zona el inmueble se ubica en Playa Grande, a 1250 metros sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas. La zona donde se ubica el inmueble se define para efectos descriptivos, como la zona de influencia directa del Parque Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo. El acceso es mediante un recorrido de 15 km por la vía N° 21, pavimentada de manera regular, y luego 17 km por la vía N° 155, pavimentada en su mayor parte en mal estado hasta el poblado de Matapalo, mediante el cual por un camino público de 5 km en buen estado se llega a Playa Grande. La zona en general es influenciada por el turismo, que permite el establecimiento de hoteles pequeños, cabañas y casas. La mayoría de las comunidades Cabo Vela y Tamarindo disponen de servicios de agua potable, suministrado en primer lugar por el AyA y en segundo lugar por acueductos rurales. El Mayor desarrollo comercial y de servicios al turismo se observan en Playa Tamarindo y en los poblados de Villarreal y Matapalo, cabecera de los distritos de Tamarindo y Cabo Velas, respectivamente. En las características del inmueble, objeto de dicho informe, indica que se localiza a 1250 metros de la Oficina de la oficina del Parque Marino Las Baulas. Es un lote vacante con ubicación en callejón lateral, con frente a servidumbres agrícola y zona pública de la Zona Marítimo Terrestre, delimitada al lindero oeste por cerca de postes muertos con cuatro hiladas de alambre de púas todas en regular estado, los linderos norte y sur están señalados con varios postes muertos, situados a cada diez metros, el lindero este no tiene señalización. La topografía general de la propiedad es plana y a nivel con respecto a la servidumbre agrícola y a la zona marítima terrestre, hacia los cuales posee frentes de 36.31 metros y 39.52 metros, respectivamente, la mayor parte está cubierta de bosque secundario en regeneración natural, con especies de arbóreas típicas de la zona como: guácimo,

EXP: 06-001373-0163-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

---

chaperno, brasil, madero, naranjillo y saíno. Para establecer el valor unitario del lote se consideró los siguientes aspectos: 1) característica de la zona, como existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas, Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a los centros de población; 2) características propias del inmueble, colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas, condición medianera, ubicación en callejón fondo, frente 36.30 metros hacia la servidumbre agrícola con acabado de tierra, topografía, naturaleza actual de lote vacante y uso potencial como parte de una zona de protección al desove de la tortuga Baula y acceso a servicios disponibles a unos 483.59 metros; 3) Método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos; 4) investigación de valores en la zona como oferta de ventas de terrenos en la zona y región, ventas realizadas, opiniones de peritos y personas conocedoras de la zona y región, avalúos por el Area de Valoración de la Administración Tributaria, para llegar a la conclusión de que el valor del metro cuadrado es de  $\phi 7.300.00$ ; **b) Peritaje del Ingeniero Oscar Chang Estrada:** Dentro del estudio el perito describe el terreno, toma en cuenta la ubicación, área y topografía, acceso a servicios públicos, infraestructura, uso del suelo, así como el precio de referencia por metro cuadrado en terreno en el área residencial turístico del Cantón de Santa Cruz, además indica que utilizó el método comparativo o método de las ventas comparables, fundamentando el valor del mercado, tomo en cuenta lo valorado con otras propiedades que están en proceso de expropiación con características idénticas, para asignarle un valor de  $\phi 442.000.00$  el metro cuadrado, para un total de  $\phi 1.209.652.340.00$ .- En aplicación de los principios de la sana crítica, la equidad, la lógica y la experiencia se procede entonces al análisis de las pericias que constan en autos:

EXP: 06-001373-0163-CA

Goicoechea, Calle Blancos, 50 metros oeste del ENCR, frente a Café Dorado. Teléfonos: 2545-0101, 2545-0068, 2545-0069, 2545-0070. Fax: 2241-3371. Correo electrónico: [jecontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr](mailto:jecontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr)

---

tanto el avalúo administrativo como el peritaje judicial, son coincidentes en los aspectos del terreno tomados en cuenta. Entre las generalidades del sector, ambos peritajes valoraron la cercanía a la ciudad, su acceso y localización, los servicios disponibles en la zona- de agua, luz, y teléfono, la cercanía de otro tipo de servicios públicos y privados, como educación, comercios, así como la influencia de del Parque Nacional Marino Las Baulas y el Refugio de Vida Silvestre Tamarindo. En cuanto a la geografía del inmueble son igualmente coincidentes, al describir el terreno como de topografía regular, lote medianero y baldío, pero el primer perito judicial no indica en ningún momento si revisó o no el avalúo administrativo y tampoco indica las razones de por qué se aparta del mismo para otorgar un mayor valor al metro cuadrado que incide directamente en el monto total a indemnizar, ello hace que para este juzgador al no cumplir lo dispuesto en la ley, no pueda ser aceptado en su totalidad para fijar el monto final del justiprecio, sino solo como el límite máximo que puede ser otorgado conforme a los parámetros de la normativa vigente.

- Indicado lo anterior, en el presente caso es interesante reseñar que existen dos peritajes independientes los cuales no son coincidentes en cuanto al valor por metro cuadrado y curiosamente el peritaje más reciente asigna un valor de metro cuadrado menor al primer peritaje, ello obliga a este juzgador a revisar cuidadosamente cada uno de los puntos y argumentos que utilizaron los peritos judiciales con respecto al avalúo administrativo, para fijar el monto a indemnizar de acuerdo a la doctrina nacional y extranjera y sobre todo a la jurisprudencia patria en cuanto al "**El Justo Precio**".

**VI- SOBRE LAS PRUEBAS DOCUMENTALES:** Conforme al artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, las partes tiene la facultad de aportar pruebas que coadyuven al juez para fijar el justo precio, pero hay que aclarar que dichas pruebas no tiene el carácter

EXP: 06-001373-0163-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](mailto:jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr)

---

de prueba legal o tasada, sino conforme lo indica el citado artículo la valoración de dichas pruebas se debe de realizar con fundamento en el sistema de la "sana crítica"; es importante hacer ver a las partes que si bien es cierto la norma citada permite que sean aportadas pruebas adicionales con el fin de ayudar al juzgador a fijar el precio más justo, considera esta autoridad que de la misma norma se puede extraer que el momento procesal para ello, es antes del dictado de la sentencia, pero con la limitante de la audiencia del último peritaje, ello por cuanto si se deja abierto dicha etapa procesal a que en cada escrito se presente prueba, las partes podrían estar presentando continuamente pruebas y pruebas sobre abundantemente sobre hechos ya acaecidos o no hechos nuevos. Cabe aclarar también que es considerable que si existe prueba relevante recién producida en el iter procedimental, ello facultaría a las partes a presentarla como coadyuvancia para traer más luz al proceso.- Indicado lo anterior, y para efectos de claridad se analizarán las pruebas de ambas partes por separado: **a) Sobre las pruebas presentadas la parte demandada.** 1) Del elenco de pruebas aportadas por la parte expropiada visible a folios 90 a 183 de los autos, a criterio del suscrito luego de un estudio detenido de las mismas se desprende que son copias certificadas de avalúos administrativos en procesos similares, así como simples copias de ofertas de lotes en ventas en lugares cercanos a la ubicación del inmueble objeto del presente proceso; igual criterio merecen las demás pruebas que presentó la parte a lo largo del proceso, y como ya se indicó antes no es posible que se estén aportando y aportando pruebas sobre abundante del mismo tema, excepto que sean que traigan nueva luz o hechos relevantes acaecidos posterior al inicio del proceso judicial. Ahora bien, como ya se ha indicado las pruebas que aporten las partes son de ayuda para el juzgador a la hora de fijar el

justiprecio. **b) Sobre las pruebas presentadas por El Estado.** 1) Hace referencia la representación estatal a dos votos de la Sala Constitucional referente a la protección de las Tortugas Baulas, vemos que dichas resoluciones efectivamente ordena por un lado a la Municipalidad de Santa Cruz a anular el Reglamento de Zonificación, y por otro lado, la anulación de la viabilidad ambiental, hechos que a juicio de la representación estatal, desmejora el valor del inmueble, ya que por dichas restricciones no habría ninguna atracción comercial o civil, al respecto se le hace ver a la representación del Estado que dichos votos en sentido estricto no son pruebas, sino que referencia jurisprudencial que este juzgador ya ha hecho referencia ut supra; 2) Aporta también estudio pericia administrativo presentado en otro proceso similar, sin embargo de un estudio de los mismos considera esta autoridad que los mismos no ayudan en nada a la tesis del Estado, ya que dicho peritaje no fue aceptado en la fijación del justiprecio, debiendo la representación del Estado ver la sentencia final en dicho caso, que fue incluso dictada por este juzgador, y que la misma se encuentra firme. En resumen de todas las pruebas presentadas por ambas partes el juzgador las ha valorado y arriba a la conclusión que las mismas no aportan nada adicional al proceso que lo ya dicho por los peritos judiciales, en consecuencia serán tomada en cuenta en su dimensionamiento del precio a fijarse, sin que ello signifique que será el referente único, pues con dicha documentación lo que hace es incrementar el acervo documental que ayude al juzgador a tomar la decisión mas ajustada a la normativa vigente.

**VII- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:** La expropiación no puede generar un beneficio indebido ni para el Estado que expropia ni para la parte que es expropiada; debe darse un equilibrio entre ambos. De conformidad con el artículo 45 de la Constitución

Política y el 30 de la Ley de Expropiaciones, estas diligencias judiciales, aparte de revisar el avalúo administrativo, sirve 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; por ese motivo es que procedemos a definir ese precio, una vez analizados ambos estudios rendidos. **Sobre las características de la finca.** 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 en otras zonas del país. Para el correcto análisis de la determinación del precio por metro cuadrado, debe revisarse íntegramente su naturaleza y todas las características que la componen, dentro de las que se debe tomar en cuenta: **1) Derechos sobre el inmueble:** Aun cuando el terreno se ubica dentro de los doscientos metros de la zona marítima terrestre, fuera de la zona pública, la parte expropiada no se encuentra concesionada sino con derechos de propiedad, debidamente inscritos en el Registro Público, bajo el sistema de matrícula de folio real 5-130539-000. **2) Ubicación geográfica:** Se encuentra en Tamarindo, Santa Cruz de Guanacaste, distrito de Cabo Velas, en Playa Grande, sin frente directo al mar, con limitaciones sobre su superficie por encontrarse dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas. El área es de auge turístico, por su belleza escénica y región costera del pacífico norte. En la cercanías existen hoteles, cabinas y casas, en condiciones de

semiaislamiento, baja densidad urbana, quietud y atractivos de la playa. **3) Naturaleza, topografía, medida y linderos:** Es un terreno de siete mil ciento diecisiete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados, plano, medianero, sin construcciones, su vocación es agrícola y sus linderos se encuentran definidos por medio de alambre de púas en postes muertos. **4) Acceso a servicios:** No cuenta con acceso a todo tipo de servicios: agua potable, electricidad y alumbrado público, servicio telefónico, centros bancarios, educativos y hospitalarios. **5) Vías de acceso:** Tiene acceso por medio de un trillo que es propiedad privada y no tiene acceso directo a calle pública, tiene frente al mar. **6) Posibilidades de aprovechamiento:** Tomando en consideración que el terreno se encuentra dentro de un área de protección, según lo dispuso la Ley de Creación del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste -Ley 7524- el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, así como los votos de la Sala Constitucional, números 2008-8713 y 2008-18529, las posibilidades reales y actuales de aprovechamiento del terreno quedan sumamente limitadas, pues no existe posibilidad alguna de realizar obra constructiva a efectos de habitar o explotar turística o comercialmente el terreno en discusión; así mismo es importante y de gran relevancia el último voto de la Sala Constitucional que aporta la representación del Estado en cuanto a que el lote en cuestión se encuentra dentro de la zona de vulnerabilidad y protección de los mantos acuíferos por lo que el acceso al servicio del agua se ve limitado e incluso la excavación de pozos para agua propia, factor que desvaloriza la deseabilidad del lote y futuros desarrollos de cualquier índole. Indicado lo anterior se procede a detallar los elementos tomados en cuenta para definir el precio final: **a) Terreno:** el avalúo administrativo define el valor del metro cuadrado de terreno en ¢ 7.300.00 y el peritaje judicial fija el precio del metro

cuadrado en ¢ 440.000.00. Después de una lectura detenida los peritajes como se indicó ut supra, considera este juzgador que el perito judicial están escueto en su informe, en ese sentido no indica a ciencias ciertas de dónde saca los valores para fijar el precio de metro cuadro, lo anterior no significa que el perito está insertando datos falsos, pero para efectos probatorios esta autoridad necesita una referencia y comprobación de los datos, lo cual incumple dicho peritaje, de igual forma no indica si revisó o no el avalúo administrativo y las razones por las que se apartó del mismo; por consiguiente no puede ser tomado como referencia para la fijación del justiprecio.- De igual manera la doctrina ha indicado que el Juzgador debe resarcir el precio actual del bien a expropiar; el suscrito Juzgador considera que porque por encima de todo nuestro ordenamiento jurídico se encuentra la Constitución, que plasma el principio de indemnización justa ante la ablación de los atributos del derecho de propiedad; nadie tiene por qué soportar que su propiedad sea arrebatada o afectada atendiendo al interés general, pero por su naturaleza, el interés general prevalece sobre el particular (*artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública*) y esa molestia o carga, debe ser indemnizada de una forma justa y sobre todo, actual, para que la parte expropiada pueda, en este momento, conseguir otra propiedad o construir otra vivienda en condiciones lo más parecido a lo expropiado por el Estado; la adquisición de un nuevo terreno o la construcción de las obras evidentemente no van a costar lo mismo que al momento de definirse un monto en el avalúo administrativo; el precio del terreno sube, los materiales, mano de obra, entre otros y pretender que se indemnice o se establezca el precio al momento de realizarse el avalúo administrativo de forma automática, considero que no es acorde con el principio de indemnización justa establecido constitucionalmente. Esta tesis es sustentada por las sentencias 461-2006 y

EXP: 06-001373-0163-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

---



528-2006 del Tribunal Contencioso Administrativo y por la sentencias 2004-8015 y 2002-4878 de la Sala Constitucional, donde esta última señaló en su Considerando VII que: ***"La indemnización es una compensación económica debida por el sacrificio impuesto al propietario en el interés público, e importa restituir íntegramente al propietario el mismo valor económico de que se le priva y cubrir además los daños y perjuicios que sean consecuencia de la expropiación. Esta debe ser justa y previa, por ello debe comprender el pago del valor objetivo del bien expropiado, los daños y perjuicios causados directa o indirectamente por el desapoderamiento, manteniendo económicamente incólume el patrimonio del expropiado."*** Continúa diciendo el Tribunal Contencioso Administrativo en su sentencia 528-2006 que: ***"Esos precedentes (...) definen con absoluta claridad el contenido del artículo 45 de la Carta Fundamental, en punto al tema de la expropiación, y fijan los principios básicos por los que debe regirse el trámite administrativo y judicial de ésta.- De ellos se desprende lo siguiente: a) que la Administración debe restituir al propietario, el mismo valor económico de que se le priva, junto con los daños y perjuicios ocasionados, que sean consecuencia del despojo; b) que la indemnización debe ser justa y previa y debe comprender el valor objetivo del bien; c) que las diligencias judiciales tienen por objeto, únicamente, discutir el justo precio por ese desapoderamiento, esto es, definir el monto definitivo de la "indemnización"; y d) que ese justiprecio será siempre el valor actual de lo expropiado."*** (Lo resaltado no es del original). La misma sentencia del Tribunal señala que: ***"En concordancia con lo expuesto, este órgano colegiado entiende que, contrario a lo alegado por la distinguida representante estatal, el Juez de lo***

***contencioso administrativo, en este tipo de asuntos, si tiene plena competencia para determinar el justo precio, con ayuda pericial, y no sólo para "revisar", si la valoración efectuada por la Administración, en un momento histórico determinado, estaba correcta para esa fecha, con independencia del tiempo que tarde en concluir el asunto en sede jurisdiccional. Acoger esta última interpretación, implicaría comprometer gravemente, la vigencia de la norma fundamental antes citada." (Lo subrayado es nuestro). Y finalmente, debemos decir que la Sala Primera en su sentencia 166-F-92 indicó en su Considerando XIX que: "La indemnización constituye la piedra angular de la expropiación. El expropiado tiene derecho a la reparación integral, sea al equivalente económico comprensivo del valor real del bien o derecho expropiado, y del daño consecuente (emergente y lucro cesante) de la privación de su propiedad. Se trata de mantener así un equilibrio de valores, pues si éste fuera roto, en detrimento del expropiado, se produciría una confiscación."*** Por las razones de hecho y de derecho indicadas supra, a criterio del suscrito el avalúo administrativo de la propiedad objeto del presente proceso, es antiguo, nótese que han pasado mas de seis años desde que se practicó el avalúo administrativo llevando a este juzgador a la convicción de que el precio por metro cuadrado en el avalúo administrativo N° AA-114-2006, no se ajusta a la realidad del valor de la tierra en ese momento. Ahora bien, este juzgador por las razones indicadas ut supra, se aparta del criterio del perito judicial ya que el informe presentado no es el más apropiado para las exigencias legales de este tipo de proceso, ya que no indica a ciencias ciertas si revisó o no el avalúo administrativo y las razones de por qué se aparta, así mismo el perito judicial no indica si tomó en cuenta las restricciones de ley que tiene dicho lote y tampoco se toma

EXP: 06-001373-0163-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

---

en cuenta por ser reciente, el nuevo voto de la Sala Constitucional que hace referencia a la vulnerabilidad de la zona con respecto al agua, siendo así, y viendo las pruebas en autos, se toma en cuenta que el lote no tiene vocación turística, las limitantes de ley y vulnerabilidad de la zona, y que tampoco se le está privando de la totalidad del terreno al expropiado, sino solo una parte del inmueble, dejándole el Estado una porción aun mayor de la que se le expropia, y que por ende no existe un efectivo daño al remanente. Es por tal razón que considera este juzgador con base al principio constitucional de una indemnización justa, que el valor del metro cuadrado debe de ser ajustado al tiempo transcurrido desde su realización en el avalúo administrativo al dictado de la presente sentencia, por ello una fórmula matemática utilizable al sub judice y aplicando la sana crítica, la justicia y la lógica de la ciencia y técnica; es que, se tome en cuenta el valor inicial dado en el peritaje administrativo por metro cuadrado el mismo se aumente en proporción por cada año transcurrido, por lo que al ser el valor inicial de siete mil trescientos colones el metro cuadrado (  $\text{¢ } 7300 \text{ m}^2$ ), y al día de la presente resolución han transcurrido mas de seis años, un valor del metro cuadrado razonable al día de hoy debe de ser fijado prudencialmente en la suma de  $\text{¢ } 44.000.00 \text{ m}^2$ .- Indicado lo anterior y haciendo la operación aritmética básica, tenemos:  $\text{¢ } 44.000.00 \times 2.736.77 \text{ m}^2$ , daría una suma total a indemnizar por la expropiación del terreno objeto del presente proceso de  $\text{¢ } 119.870.526$ ( . **Conclusiones:** una vez vistos los alegatos de las partes y los informes rendidos y de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones, se define en **CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA COLONES EXACTOS (¢ 120.417.880.00)** la indemnización que debe pagar el Estado a las Sociedad **GUACIMO MAR VISTA ESTATES S.A.**

**VIII- SOBRE LOS GRAVÁMENES:** Por medio de una consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional, se observa que la propiedad posee gravámenes según las siguientes citas: a) Reservas y Restricciones: 290-07308-01-0901-001; 309-01645-01-0901-001; 309-01645-01-0901-002; 312-04658-01-905-001; 386-15831-01-800-001; b) servidumbre de paso citas: 514-11409-01-0028-001; cédula hipotecaria de primer grado citas: 532-11844-01-0001-001; por lo que de conformidad con lo establecido por los artículos 12, 34 y 49 de la Ley de Expropiaciones, el terreno expropiado se adquirirá libre de exacciones y gravámenes.

**IX- SOBRE LAS COSTAS:** Se condena al Estado al pago de ambas costas del proceso. El pago de las costas personales y procesales de la acción, no obedece a que el Estado se haya atrasado injustificadamente o no en el pago de la indemnización debida, sino al hecho de que obligó a la parte expropiada a acudir a vía judicial para lograr una indemnización justa por la desposesión de que fue objeto. **(Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, Sentencia N°102-97 del 4 de agosto de 1997).**

**X- SOBRE LOS INTERESES:** De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Expropiaciones, "La administración estará obligada a reconocer intereses al expropiado, de oficio y a la tasa legal vigente, a partir de la desposesión del bien y hasta el pago efectivo. Cuando exista un depósito del avalúo administrativo, los intereses se calcularán sobre la diferencia entre este y el justiprecio." Nótese que la desposesión del inmueble al expropiado se dio el 13 de mayo de 2008, según el acta de puesta en posesión visible a folio 326.-

**POR TANTO**

Se fija la indemnización total que debe pagar el Estado en la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA COLONES EXACTOS (¢ 120.417.880.00)**, por la expropiación de una parte del terreno correspondiente a la propiedad de la sociedad MARY LAND MAR VISTA ESTATE LIMITADA representada por John Josep Gill y que es la finca inscrita en el Registro Público, partido de Guanacaste, folio real matrícula número 130539 - 000 y que es terreno para agricultura, con una medida de siete mil ciento ochenta y seis metros con diecisiete decímetros cuadrados. Linderos. Norte: Lote 1, Sur: Lote 3, Este: Lote 15 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36.30 metros, Oeste: zona pública con 50 metros a favor del Estado. Del anterior finca se segrega un lote con las siguientes características según plano catastrado N° G-1006601-2005: terreno con una medida de dos mil setecientos dieciocho metros con cincuenta y nueve decímetros cuadrados, linderos. Norte: Aceituno Mar Vista Estate S.A.; sur: Guácimo Mar Vista Estate C S.A. ; Este: Mary Land Vista Estate Ltda; Oeste: Zona Pública inalienable. Debe El Estado pagar intereses al tipo legal, establecido por el Banco Nacional de Costa Rica, sobre la diferencia del avalúo administrativo y la indemnización aquí fijada, a partir de la entrada en posesión en el inmueble, hasta el pago total de la indemnización. Se deberá destinar lo expropiado al fin público indicado y se inscribirá a favor del Estado en la sección de propiedad del registro Público, libre gravámenes y exacciones. Son a cargo del Estado las costas personales y procesales. **NOTIFIQUESE. MSc. Rodolfo Marengo Ortiz.**

**-Juez.-**

- RMARENCOO

EXP: 06-001373-0163-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](mailto:jcontencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr)

---