



**Consultoría y Asesoría Agroforestal Limitada
(CASAF LTDA.)**

Apartado 8233 Fax: 2237-7855
1.000 San José E-Mail: csantanderf@hotmail.com

*Tel.: 2237-6704/
2237-6910
Cel.: 8363-3687*

CASAF LTDA. No. 011-13

Spanish Original

INFORME PERICIAL

**DESPACHO: JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y
CIVIL DE HACIENDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN
JOSÉ, GOICOECHEA**

**ASUNTO: REVISIÓN DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO No. AA-112-
2006 DEL 22 DE SETIEMBRE DEL 2006.**

EXPEDIENTE: No. 06-001370-0163-CA

PERITO TERCERO EN DISCORDIA:

CARLOS ISAÍAS SANTANDER FLORES

Ing. Agr. Y Máster Forestal

Reg. Col. Ing. Agr. y For. No. 442

Perito Judicial

Heredia, Costa Rica

Mayo, 2013

i

CONTENIDO:

	Pág.
1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA FINCA	2
1.1. Información de la finca	2
1.2. Medida de la Finca	3
1.3. Localización Administrativa	3
1.4. Localización geográfica (Finca Madre)	3
1.5. Los colindantes (Finca Madre)	3
1.6. Características del Inmueble (Finca Madre)	4
1.7. Características Generales fr a Zona en Estudio	5
1.7.1. La Topografía	8
1.7.2. Vías de Comunicación	9
1.8.. -Condiciones de Clima	9
II. EL TÍTULO DE PROPIEDAD EN LA "ZONA RESTRINGIDA" DE LA ZONA MARITIMA TERRESTRE	10
2.1.. El Título de Propiedad según Dictamen C-050-96 de la Procuraduría General de la República	10
2.2. El Parque Marino Las Baulas de Guanacaste	10
III LA REVISIÓN DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO	11
3.1.. Métodos que se utilizan para establecer el Justiprecio	11
3.2. En cuanto al monto de indemnización que ofrece el Avalúo Administrativo en la parte a expropiar	12
3.3. Investigación para la obtención del precio unitario que se debe de asignar al terreno a expropiar	14
3.4. El porcentaje de afectación y del Daño al Remanente	16
3.4.1. Definición del término "Daño", según el Ing. Santiago Briceño	16
3.4.2. Metodología que se aplica para la determinación del Daño al Remanente	18

3.5. Tabla Resúmen del Avalúo Realizado	20
IV. CONCLUSIONES	20

V. Anexos	<u>Pág.</u>
Anexo 1: Cobro de Honorarios de perito	23
Anexo 2: Figura 1. Ubicación geográfica del inmueble	28
Anexo 3: MAPA No. 1 Ubicación de Planos Catastrados que rodean a la finca en estudio	29
Plano Catastrado G-815469-2002 (Finca Principal)	30
Plano Catastrado G-1003292-2005 (Lote a expropiar)	31

LISTA DE CUADROS		Pág.
1.	Los colindantes que se citan en informe registral y en el plano catastrado	3
2.	Estudio de mercado con base a lotes de expropiación por parte del Estado y que circundan el lote en estudio. Todos ubicados en Playa Grande y todos integrantes del Parque Nacional Marino Las Baulas	17
3.	Los porcentajes de afectación que tienen las tres categorías que tienen los Parámetros de Afectación de un inmueble en estudio	19
4.	Aplicación de la Metodología del Antes y Después, para el caso en estudio	19
5.	Tabla Resumen del Avalúo realizado	20



**Consultoría y Asesoría Agroforestal Limitada
(CASAF LTDA.)**

Apartado 8233 Fax: 2237-7855
1.000 San José E-Mail: csantanderf@hotmail.com

Tel.: 2237-6704/
2237-6910
Cel.: 8363-3687

EXPEDIENTE No.: 06-001370-0163-CA

PROCESO: EXPROPIACIÓN DEL ESTADO c/ POCHOTE MAR VISTA ESTATES S.A

DESPACHO: JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, GOICOECHEA

ASUNTO: REVISION DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO No. AA-112-2006 del 22 de setiembre del 2006, expediente administrativo No. 127-2006 (Ver Solicitud de Aclaración de folios: 598 al 595 y la respuesta a la misma mediante Auto de las 14:23 hrs. del 05 de febrero del 2013 de folio: 614).



INFORME PERICIAL

CASAF LTDA. No. 011-13

SOLICITANTE DEL AVALÚO: JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, CON SEDE EN GOICOECHEA.

PROPIETARIO DEL BIEN: POCHOTE MAR VISTA ESTATES E S.A, con cédula jurídica No. 3-101-354162, con domicilio en San José, Avenida 4, Calles 26 y 28, número 2653.

REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad POCHOTE MAR VISTA ESTATES E S.A. está representada por su Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, señor Lic. **CARLOS CHAVARRÍA VARGAS**, con cédula de identidad No. 1-801-437, cuyo plazo de gestión vence el 12 de agosto del dos mil ciento dos. La señora Lic. Laura Patricia Charpentier Soto, figuró inicialmente como Apoderada Especial Judicial de dicha sociedad, quién renunció a la dirección profesional de este asunto a partir del 25 de julio del 2007 (f. 206 del expediente principal); posteriormente fue sustituido por el Lic. Vianney Saborío Hernández; el Despacho Judicial, aceptó la renuncia de la Lcda. Charpentier y así mismo, aceptó como nuevo representante de la parte expropiada al Lic. Saborío Hernández, mediante auto de las 11:17 hrs. del 21 de febrero del 2008 (f. 337). La Lic. Charpentier Soto y Saborío Hernández, se opusieron al precio fijado en vía administrativa y también a la entrada en posesión por parte del Estado de la propiedad a expropiar.

OBJETIVO DEL AVALÚO: Revisar y valorar una faja de terreno a expropiar que mide: **2.878,98 m²**, según Plano Catastrado No. G-1006602-2005, para que se ajuste al valor del bién en el momento en que fue valuado. Esta faja a expropiar, fue segregado de la **finca inscrita en el Registro Público al Folio Real, matrícula 130542-000**, con una Medida de: **7.292,53 m²**, según Plano Catastrado No. G-815469-2002 (Quedando un faltante de: 4.413,55 m²)

El Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE en ese entonces), por Decreto Ejecutivo No. 32668-MINAE, publicado en La Gaceta No. 232 del Primero de diciembre del 2005, declaró hacer esta expropiación, por ser de interés público y formar parte del **Parque Nacional Marino Las Baulas**. La faja expropiada, fue valorada por el Área de Valoraciones de la Administración Tributaria, mediante avalúo número **AA-112-2006**, del 22 de setiembre del 2006, que consta en el expediente administrativo No. 127-2006 (Ver Solicitud de Aclaración del suscrito Perito que rola a folios: 598 al 595 y la respuesta a la misma, mediante Auto de las 14:23 hrs. del 05 de febrero del 2013 de folio: 614).

Mediante auto de las 15:00 del 05 de diciembre del 2006 (f. 10 del expediente), el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, del Segundo Circuito Judicial de San José, ordenó anotar en forma definitiva el presente proceso de avalúo por expropiación.

I. INFORMACION GENERAL DE LA FINCA

1.1 INFORMACION DE LA FINCA:

La finca está debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad, en el Partido de Guanacaste, al folio real. matrícula No. **130542-000**, con una área registral total de: SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TRES DECÍMETROS CUADRADOS (7.292 m² con 53 dm²) que equivale a: 0,7292 has y 53 dm², siendo el propietario **POCHOTE MAR VISTA E SOCIEDAD ANÓNIMA**, inscrita por documento 531-18175-01-0001-001, contra el cual no consta ninguna anotación.

En su información complementaria, indica que la finca soporta el siguiente gravamen hipotecario: cédula hipotecaria de Primer Grado, por la suma de: Cuatrocientos cincuenta mil dólares (\$ 450.000.00), con vencimiento al 05 de abril del 2004, emitida a favor de **POCHOTE MAR VISTA ESTATES E SOCIEDAD ANÓNIMA**, inscrita por documento 531-18175-01-0001-001, contra el cual no consta ninguna anotación. En cuanto a reservas y restricciones, presenta las siguientes.290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001 y 386-15831-01-0800-001, sin que contra dichas restricciones conste anotación alguna. También, presenta servidumbre de paso, inscrita por documento 514-11409-01-0028-001.



1.2. MEDIDA DE LA FINCA (Finca Madre):

Área según Registro Público: SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON TRES DECÍMETROS CUADRADOS (7.292 m² con 53 dm²).

Área según Plano Catastrado No. G-815469-2002: 7.292 m² con 53 dm². El plano catastrado es la que proporciona la medida correcta de un inmueble.

Diferencia de área entre Registro Público y Plano Catastrado: NINGUNA DIFERENCIA.

1.3. LOCALIZACION ADMINISTRATIVA:

La propiedad está situada en: **PLAYA GRANDE**

DISTRITO 8º: Cabo Velas
CANTON 3º: Santa Cruz
PROVINCIA: 5º: Guanacaste



1.4 LOCALIZACION GEOGRAFICA (Finca Madre):

El inmueble se encuentra ubicado en las Hojas Cartográficas " **MATAPALO**" y "**VILLAREAL**", a escala 1:50.000, en las siguientes Coordenadas Lambert:

Verticales: 334 – 335
Horizontales: 256 – 257

En **Fig. 1**, se presenta la ubicación del inmueble en estudio en las Hojas Cartográficas "**MATAPALO**" y "**VILLAREAL**", a escala 1:50.000. El inmueble en estudio se encuentra aproximadamente a 5 kilómetros al Suroeste del Poblado de Matapalo.

1.5. LOS COLINDANTES (Finca Madre):

Según el informe registral y el plano catastrado, el inmueble en estudio, cita los siguientes colindantes los que se muestran en el **Cuadro 1**.

Cuadro 1. Los colindantes que se citan en el informe registral y en el plano catastrado.

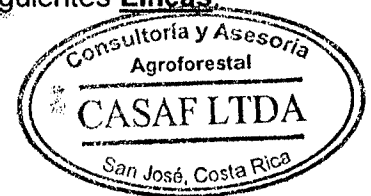
PUNTOS CARDENALES	INFORME REGISTRAL	PLANO CATASTRADO (G-815469-2002)
NORTE:	Lote 4	LOTE "A"
SUR:	Lote 6	LOTE "A"

ESTE:	Lote 12 con Servidumbre Agrícola en medio con un frente de 36,12 metros	Servidumbre Agrícola con un frente de 36,12 metros y un ancho de la servidumbre de 10 m, y LOTE "A"
OESTE:	Zona Pública de 50 metros a favor del Estado, con un frente de 39,77 metros.	Zona Pública inalienable de 50 m de Playa Grande, con un frente de 39,77 m. Colinda este lindero con el Parque Nacional Marino Las Baulas.

El Plano Catastrado G-815469-2002, identifica al LOTE "A" como: *Corporación Hotelera "Playa Tortuga Sociedad Anónima"*.

Mediante escrito presentado al Despacho Judicial, con fecha: **14:15 horas del 25 de Marzo del 2013**, hice ver que había una anomalía técnica con respecto al Colindante Oeste del inmueble, que corresponde a la Zona Pública inalienable de 50 metros de Playa Grande, con un frente de 39,77 m. Teniendo en cuenta el mencionado plano G-815469-2002, elaborado por el **Ingeniero Topógrafo I.T. 10417 Sr. Wilson Guerrero Arias**, este frente se obtiene de las siguientes **Líneas**:

<u>Líneas</u>	<u>Distancias (metros)</u>
3-4	27,31
4-5	12,46
Total:	39,77 m



Sin embargo, el plano a expropiar No. **G-1003292-2005**, elaborado por el **Topógrafo Asociado TA-9916, Sr. Luis Alberto Ureña Villalobos**, indica más bien que este lado **Oeste mide: 40,19 m**, habiendo una diferencia de 0,42 m con respecto al plano G-815469-2002. Esta diferencia me llama poderosamente la atención y se debe de respetar el plano más antiguo, que sirve de fundamento para el nuevo plano, ya que el presente proceso de expropiación se fundamenta también en la **expropiación parcial de la finca inscrita en el Registro Público al Folio Real, matrícula 130542-000**, con la misma medida que indica el **Plano Catastrado No. G-815469-2002: 7.292,53 m²**. Esta diferencia, también puede afectar el Área Remanente de la Finca Madre.

Para su verificación, adjuntaba los planos catastrados: G-815469-2002 y G-1003292-2005. HASTA EL MOMENTO, LA PARTE ACTORA NO HA DADO RESPUESTA HA ESTA OBSERVACION TECNICA.

1.6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (Finca Madre):

El inmueble se ubica en Playa Grande, a 350 m al Noroeste de una vivienda que contiene un Rótulo que tiene el nombre de "CASA VERDE", del fraccionamiento llamado Palm Beach States.

Es una parcela que por su colindancia Este, existe una servidumbre agrícola, con un frente de 36,12 metros (Vértices 1 y 2 del plano catastrado G-815469-

2002) y por su colindancia Oeste, corresponde a la Zona Pública de la Zona Marítimo Terrestre, que tiene un frente de 39,77 metros (Vértices 3 al 5 del mencionado plano catastrado), frente que tiene postes muertos con cuatro hiladas de alambre de púas, todo en regular estado de conservación. Los linderos Norte y Sur, están demarcados con postes muertos, distanciados cada 10 metros. El lindero Este no está demarcado con cerca alguna.

La topografía en general es plana. De acuerdo al Plano Catastrado No. G-815469-2002, tenemos que el frente a la servidumbre agrícola, tiene una distancia de: 36,12 m y con respecto a la zona pública de la Zona Marítimo-Terrestre, tiene un frente de: 39,77 m (Este frente tiene una medida que es muy diferente con la medida que proporciona el Plano Catastrado G-1003293-2005, que indica tener un frente de: **40,19 m**, habiendo una diferencia de 0,42 m con respecto al plano G-815469-2002, tal como ya se explicó anteriormente). La mayor parte de su extensión, está cubierta de Bosque Secundario en regeneración natural, con especies arbóreas típicas de la zona, tales como: Aceituno (*Simaruba glauca*), Guácimo (*Guazuma ulmifolia*), Chapernillo (*Lonchocarpus minimiflorus*), Guaitil (*Genipa americana*), Jobo (*Spondias mombin*), Laurel (*Cordia alliodora*), Madero negro (*Gliricidia sepium*), Molenillo (*Luehea candida*), Naranjillo o limoncillo (*Chomelia spinosa*), Sahino (*Caesalpinia eriostachys*), etc..

Durante la Visita de Inspección por parte del suscrito Perito, verificado el **Viernes 16 de Diciembre del 2011**, se localizó el Mojón del IGN No. 317 del Año 2001, que se ubica en el Vértice 5 del Plano Catastrado G-815469-2002.

Los servicios de Energía Eléctrica, Alumbrado, Telefonía y Agua potable, se encuentran disponibles a unos 480,56 metros al Noreste del vértice 1 del Plano Catastrado G-815469-2002, distancia que se une a la Calle Pública que hacia el Norte va a Matapalo y hacia el Sur a Playa Grande.

1.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA EN ESTUDIO:

La zona en estudio se encuentra situado en Playa Grande, a unos 1.350 m al Sureste de las Oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

Playa Grande es a su vez integrante del **Parque Nacional Marino Las Baulas** de Guanacaste, Parque que fue creado el 10 de julio de 1995, mediante Ley No. 7524, con miras de proteger a unas de las principales poblaciones de **Tortuga Baula** (*Dermochelys coriácea*) del Océano Pacífico, que anida en Costa Rica. Con la promulgación del Decreto Ejecutivo No. 17566, ratificado en junio de 1991, se estableció el "**Refugio de Vida Silvestre Tamarindo**", con lo cual se habían iniciado los esfuerzos para la protección del hábitat terrestre y marino de dicha especie, y también de los ecosistemas marino-costeros, asociados a la Tortuga Baula.



En la actualidad, **Playa Grande y Playa Langosta**, esta última también situada dentro del límite del Parque citado, son los principales sitios de anidación de la Tortuga Baula, que es la más importante de todo el Océano Pacífico.

La parte terrestre del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, incluye toda la Zona Pública inalienable de Playa Grande, frente a la cual se ubica la parte a expropiar en estudio.

Playa Grande es reconocida internacionalmente como una de las playas más atractivas para la práctica del Surf en Costa Rica. Una gran proporción de los visitantes de la playa, durante el año, independiente de la época de desove de la tortuga Baula, son practicantes de este deporte (¹).

Playa Grande se localiza al Noroeste de la Ciudad de Santa Cruz, desde la cual se le accesa mediante un recorrido de varios tramos: 15 kilómetros por la Vía 21, que es pavimentada en regular estado de conservación, hasta llegar al cruce de Belén, desde el cual se continúa unos 17 kilómetros por la vía No. 155, que es pavimentada en su mayor parte y de ahí sigue camino en mal estado hasta llegar al Poblado de Matapalo, que es la cabecera del Distrito de Cabo Velas, que de ahí se sigue camino público pavimentado de unos 5 kilómetros en buen estado, hasta llegar a Playa Grande.

Según el Censo Nacional de Población, del Año 2000, la población total del Distrito de Cabo Velas, es de 2.132 habitantes, de los cuales aproximadamente el 16 % (337 habitantes) son extranjeros residentes. La mayoría de los extranjeros que residen en el Distrito de Cabo Velas, proceden de países como: Nicaragua (73 %), Estados Unidos (14 %), Alemania (6 %) y otros países (7 %) (²).

El auge del turismo es una de las características más relevantes de la zona en estudio. De acuerdo al estudio efectuado por la Empresa ICES S.A., en el Año 2000, se indica lo siguiente: ***"A partir de los años ochenta, la Región Chorotega sufre una serie de cambios a nivel productivo y en su estructura ocupacional, debido a una rápida reducción del empleo en el sector agrícola y a un acelerado incremento en el sector turismo, comercio y servicios, el sector agrícola pasa de representar en 1987 el 47,8 % de los ocupados en la región, a un 28 % en 1999; mientras que el sector terciario (comercio y servicio) pasa de un 39 % a un 56,4 % en el ---***

1: **ADAMSON, M. 2003.** Componente Económico, Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. San José, Costa Rica, R. Tiffer Sotomayor Editora General, Centro Científico Tropical, p. 200.

2: **CERVANTES, S. 2003.** Componente Social, Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. San José, Costa Rica, R. Tiffer Sotomayor Editora General, Centro Científico Tropical, p. 16.



año 1987. El número de empleos se redujo de 35.596 en 1987 a 24.827 en 1999. Por el contrario, el sector servicios, aumentó del 29.083 a 34.827 en el mismo período. Uno de los sectores económicos que dinamizó la economía y que generó cambios en la estructura de ocupación de la población del cantón, en especial es el turismo en la zona costera” (3).

En la zona de influencia directa del Parque y Refugio (incluye poblados y playas de los Distritos de Cabo Velas y Tamarindo), existen más de 100 establecimientos (hoteles, cabinas y casas) (4), que prestan los servicios de albergue a turistas, donde más de la mitad de ellos cuenta con menos de 15 habitaciones y solo el 8 % poseen más de 45, lo cual permite caracterizar a la mayoría de los establecimientos: como hoteles pequeños y medianos (5).

Las inversiones constituidas por los hoteles de Tamarindo, Playa Langosta y Playa Grande, fueron realizadas en las cercanías del Parque, precisamente debido a las características especiales del Parque y sus Ecosistemas: existencia de la Tortuga Baula, especie en peligro de extinción; belleza escénica; condiciones de semi-aislamiento; baja densidad urbana; quietud; atractivos de playa tales como oleaje favorable para la “práctica del surf”; y riqueza biológica visible (aves, peces, cangrejos; etc) (6).

Algunos pequeños y medianos hoteles, característicos de la zona de Playa Grande, con varios años de establecido son: Hotel Las Tortugas, Hotel Villa Baulas, Hotel Cantarranas, Hotel Casa y Casitas, Hotel Linda Vista, Centro Vacacional Playa Grande, Cabinas Pura Vida y Hotel El Bucanero.

Especial mención requieren los proyectos urbanísticos o fraccionamientos en desarrollo, especialmente en Playa Grande, tales como: “Playa Grande States”, con 108 lotes; “Villa Playa Grande, con 360 lotes, un Hotel de 60 habitaciones y Palm Beach Estates, con más de 175 lotes (7).



3: Ibidem, Pág. 19.

4: **ADAMSON, M. 2003.** Componente Económico, Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. San José, Costa Rica, R. Tiffer Sotomayor Editora General, Centro Científico Tropical, p. 174.

5: Ibidem, Pág. 177.

6: Ibidem, pág. 168.

7: **ADAMSON, M. 2003.** Componente Económico, Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. San José, Costa Rica, R. Tiffer Sotomayor Editora General, Centro Científico Tropical, p. 203.

La mayor parte de las comunidades de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo, disponen de servicio de agua potable, suministrado en primer lugar por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y en segundo lugar por acueductos rurales, asesorados por el Instituto; el 76 % de sus viviendas, poseen tanque séptico ⁽⁸⁾; con una cobertura de abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado, de más del 97 % ⁽⁹⁾, y disponibilidad del servicio telefónico.

Así mismo, cuentan con instituciones de educación: Preescolar, Escolar, Centro de Salud o EBBAIS, Iglesias católicas y protestantes, Plaza de Deportes, Salón Comunal y Oficina de la Guardia Civil, entre otros servicios. El transporte remunerado público, en lo esencial, permite el traslado hacia y desde los poblados de Matapalo y Villareal-Playa Tamarindo.

El mayor desarrollo comercial y de servicios al Turismo, se observa en Playa Tamarindo y en los poblados de Villareal y Matapalo; cabeceras de los Distritos: Tamarindo y Cabo Velas, respectivamente.

La región o zona de influencia directa del Parque y Refugio, incluye playas, tales como: Playa Langosta, Playa Tamarindo, Playa Grande, Playa Ventanas, Playa Cabuyal, Playa Pedregosa, Playa Honda, Playa Roble, Playa Real y Playa Nombre de Jesús, todas de arena gris, y en su mayor parte, con afloramientos rocosos en sus orillas.

Los servicios inexistentes en la zona y región, son obtenidos por la población en la ciudad de Santa Cruz.

Santa Cruz tiene 21 zonas declaradas de aptitud turística costera, las cuales cubren la mayor superficie del litoral del Cantón.

1.7.1. La Topografía

La topografía general predominante de la zona es la plana, en la mayor parte de la franja costera, con algunas elevaciones máximas de 156 metros sobre el nivel del mar (snm), entre Playa Tamarindo y Villareal; y plana ondulada hacia el Oeste de Matapalo, donde las máximas elevaciones alcanzan los 259 metros.

8: CERVANTES S, 2003. Componente Económico, Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. San José, Costa Rica, R. Tiffer Sotomayor Editora General, Centro Científico Tropical, p. 24.

9: Ibidem, Pág. 25.



1.7.2. Vías de Comunicación:

Las vías de comunicación en su gran mayoría, son caminos en lastre en regular estado, con excepción de los caminos principales de acceso a Villareal, Playa Tamarindo y Matapalo. Desde esos poblados, existe servicio de transporte remunerado de personas hacia y desde la Ciudad de Santa.

1.8. CONDICIONES DE CLIMA:

Las condiciones de temperatura media es superior a los 28°C, con niveles de altura sobre el nivel del mar hasta los 10 msnm y precipitación con 1.640,8 mm anuales.

1.9. CAPACIDAD DE USO DEL SUELO:

Para su determinación, se aplicó la **Metodología Declarada Oficial para Costa Rica, según Decreto No. 23214-MAG-MIRENEM**, de Junio de 1984. Se tuvo que utilizar el Mapa Base Topográfico del Instituto Geográfico Nacional (IGN), Edición 1-1995, elaborado por la fundación Neotrópica-Centro de Estudios Ambientales y Política (CEAP) del Centro Científico Tropical, gracias al aporte financiero de John D/Catherine T Mac Arthur Foundation.

De acuerdo a esta Metodología, la Capacidad de Uso de las Tierras en la finca en estudio (Finca Madre), corresponde a la **CLASE "A"**, que significa que **son tierras aptas para cultivos agropecuarios y/o pastos**. Pero debido a la falta de hacer producir la finca por su vocación agropecuaria, la mayor parte de la finca, está cubierta de Bosque Secundario en regeneración natural, con especies arbóreas típicas de la zona, las mismas que fueron citadas anteriormente en el Punto 1.6: **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (Finca Madre)**.

Las principales actividades agropecuarias del Cantón de Santa Cruz, son los cultivos de. maíz, arroz, frijol, tubérculos, árboles frutales, caña de azúcar y café. También la ganadería

Desde el punto de vista de la formación de suelo, es característico de la Subunidad Planicie Aluvial con Influencia Marina,, que está en la cercanía de la Costa Pacífica, que se caracteriza por presentar terrenos planos, de escasa pendiente menor a 1° , que se compone de rocas básicas de fracciones finas que su origen se debe al aporte fluvial con algo de coluvio,, que además ha sido influenciada en sus primeras etapas de desarrollo por la acción marina, con algo de contenido salino.



II. EL TÍTULO DE PROPIEDAD EN LA “ZONA RESTRINGIDA” DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE:

2.1. EL TÍTULO DE PROPIEDAD SEGÚN DICTÁMEN C-050-96 DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:

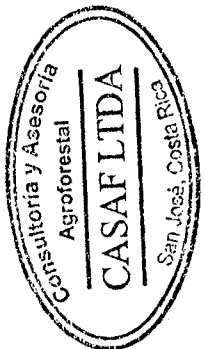
El inmueble en estudio, según lo aclara el **Dictamen C-050-96** de la Procuraduría General de la República, indica que son válidas las inscripciones hechas en la “Zona Restringida”, con base en informaciones posesorias presentadas entre el 12 de mayo de 1970 (que es la fecha de la publicación en La Gaceta de la Ley No. 4558 del 22 de abril de 1970) y el 14 de octubre de 1971, que corresponde a la fecha de la derogatoria del Transitorio III de la Ley 4558 (Transitorio que fijaba como uno de los trámites a seguir para la titulación de inmuebles en la Zona Marítimo Terrestre, según Ley de Informaciones Posesorias No. 139 del 14 de julio de 1941), a través de la Ley 4847 del 4 de octubre de 1971, publicado en La Gaceta del 14 de octubre de 1971. Este es el proceso que se siguió al momento de hacer la titulación de la propiedad en estudio, propiedad que ahora le reconoce El Estado al seguirle este Proceso de Expropiación, que se tramita bajo el **Expediente No. 06-001370-0163-CA.**

2.2. EL PARQUE MARINO LAS BAULAS DE GUANACASTE:

El Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, fue creado primeramente mediante Decreto Ejecutivo No. 20518-MIRENEM (Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas) del día 05 de junio de 1991, publicado el 09 de julio de 1991, posteriormente ratificado por Ley No. 7524 del 16 de agosto de 1995.

Por Ley No. 7906, publicada el 24 de setiembre de 1999, nuestro país aprueba la **Convención Interamericana para la Protección y Conservación de las Tortugas Marinas**, suscrita el 31 de enero de 1997, la cual establece como compromiso de los Estados Unidos, el establecer restricciones a las actividades humanas que puedan afectar a las tortugas marinas, sobre todo durante los períodos de reproducción, incubación y migración, así como la restauración del hábitat y de los lugares de desove de las tortugas, mediante utilización de esas zonas como áreas silvestres protegidas.

Mediante **Resolución No. 074-MINAE-2006**, dictada en San José, a las 09:00 hrs. del 18 de abril del 2006, el Presidente de la República Dr. Abel Pacheco de la Espriella y el Ministerio del Ambiente y Energía, a través del Dr. Roberto Dobles Mora, resuelven acordar realizar la expropiación del inmueble inscrito en el Registro Nacional al Folio Real matrícula 5-130.542-000, **propiedad de la sociedad POCHOTE MAR VISTA E. ESTATES E SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica 3-101-354162, situado en Playa Grande, distrito ocho: Cabo Velas, del cantón tres: Santa cruz, de la Provincia de Guanacaste, con un área de terreno de 2.878,98 m², conforme lo indica el Plano Catastrado debidamente inscrito en el Catastro Nacional No. **G-1003292-2005** (Ver folio 00000062 del Avalúo Administrativo AA-112-2006).



III. LA REVISION DEL AVALUO ADMINISTRATIVO:

Con base en el artículo 23 de la Ley No. 7495: **Ley de Expropiaciones**, indico lo siguiente:

3.1. METODOS QUE SE UTILIZAN PARA ESTABLECER JUSTIPRECIO:

Los métodos que se utilizan para establecer el justiprecio de un inmueble, usualmente son dos:

El **Primero** se define como Método del Mercado, en donde se considera el Precio/m² o Precio/ha o el usual de la zona. En este método, se considera las ventas inmobiliarias realizadas recientemente y los cambios que por concepto de plusvalía hayan experimentado. Sin embargo, el **AA-112-2006** en su página: 4, a partir del Tercer Párrafo, a la letra indica:

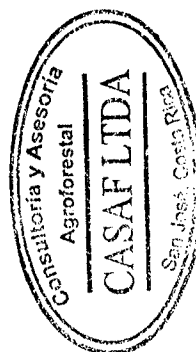
“ El auge del turismo es una de las características más relevantes de la zona:

De acuerdo al estudio efectuado por la empresa ICES S.A., a partir del año 2000: “A partir de los años ochenta, la Región Chorotega sufre una serie de cambios a nivel productivo y en su estructura ocupacional, debido a una rápida reducción del empleo en el sector agrícola y a un acelerado incremento en el sector turismo, comercio y servicios. El sector agrícola pasa a representar en 1987 el 47,8 % de los ocupados en la región a un 28 % en 1999; mientras que el sector terciario (comercio y servicios) paso de emplear un 39 % en el 87 a un 56,4 % en el 99. El número de empleos se redujo de 35.596 en 1987 a 24.827 en 1999. El número de empleos se redujo de 35.596 en 1987 a 24.827 en 1999; por el contrario, el sector servicios aumentó de 29.083 a 34.827 en el mismo período. Uno de los sectores económicos que dinamizó la economía y generó cambios en la estructura de ocupación de la población del cantón, en especial la de la zona costera, con el turismo”.

En Pág. 6, del AA, a partir de Línea 5, se lee: “ Especial mención requieren los proyectos urbanísticos o fraccionamiento en desarrollo, especialmente en Playa Grande, tales como: “Playa Grande States”, con 108 lotes; “Villas Playa Grande”, con 360 lotes y un hotel de 60 habitaciones y Palm Beach Estates”, con más de 175 lotes.

La mayor parte de las comunidades de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo, disponen de servicio de agua potable, suministrado en primer lugar por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y en segundo lugar, por acueductos rurales, asesorados por el Instituto y el 76 % de sus viviendas, poseen tanque séptico, con una cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado, de más del 97 % y disponibilidad de servicio eléctrico ...

Así mismo, cuentan con instituciones de educación preescolar, escolar, Centro de Salud o EBAIS, Iglesias católicas y protestantes, plaza de deportes, salón comunal, y oficina de la guardia civil, entre otros



servicios. El transporte remunerado público en lo esencial, permite el traslado hacia y desde los poblados de Matapalo y Villareal-Playa Tamarindo...".

A pesar de todas estas ventajas citadas, el Avalúo Administrativo le asigna un valor unitario de solo C/. 7.200,00 por metro cuadrado, valor que el suscrito Perito no está de acuerdo.

El **segundo**, se refiere al costo en que la persona física o jurídica, interesada en adquirir un inmueble, tendría que incurrir para poseer legalmente el bien.

El Perito analiza la información anterior y con base a su criterio y experiencia, estima el precio, el mismo al que me referiré más adelante.

3.2. EN CUANTO AL MONTO DE INDEMNIZACION QUE OFRECE EL AVALUO ADMINISTRATIVO EN LA PARTE A EXPROPIAR:



Al revisar el Avalúo Administrativo: **AA-112-2006**, elaborado por el Ing. Arturo Morales Meza, de la Administración Tributaria de Puntarenas, observamos que no está ajustado a los requisitos mínimos de todo avalúo, que así lo exige el **Artículo 22** de la Ley de Expropiaciones No. 7495, para la determinación del justo precio, en donde se puede destacar lo siguiente:

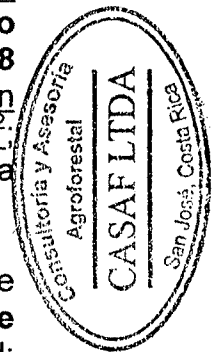
- a. Se omite el análisis del "mayor y mejor uso del inmueble". El mayor y mejor uso de un inmueble es el razonable, probable y legal uso del terreno vacante o de una propiedad mejorada que es físicamente posible, legalmente permisible, financieramente factible y que resulta en el mayor valor.
- b. A pesar de que se menciona en donde está la porción de terreno a expropiar, con su respectiva valoración, no se menciona los efectos de la expropiación sobre el resto del terreno del inmueble o el "remanente".
- c. En la parte de "**Justificación del Valor Unitario asignado al terreno**" (Pág. 09 del informe, Folio: 00000040 del Avalúo Administrativo), menciona seis aspectos que se tuvieron en cuenta para arribar al valor de solo C/. 7.200,00/m², pero no los presenta, específicamente en cuanto a los lotes con colindancia a la playa, que son los de mayor valor; Así mismo, no se describen las características de esos inmuebles y sus colindantes, tales como: ubicación, dimensiones, frente a vía pública, disponibilidad de servicios, el nombre y teléfono del propietario, para la verificación de la información suministrada, etc, con miras de comparar los precios del entorno con el de la propiedad que se expropia, así como para obtener un valor homogéneo y usual conforme a la zona.
- d. El Avalúo Administrativo no tiene en cuenta que de acuerdo al Informe Registral que aparece en folio: 00000043, se indica que el inmueble con matrícula de folio real No. 5-130542-000, con una medida de: 7.292,53 m², según **Plano Catastrado No. G-0815469-2002**, fue inscrita a

nombre de: **POCHOTE MAR VISTA ESTATES E. SOCIEDAD ANÓNIMA** con fecha: 24 de setiembre de 2003; es decir, antes que el Poder Ejecutivo hiciera el **Acuerdo Expropiatorio No. 263-MINAE-2006**, de las 08:15 hrs. del 21 de noviembre del 2006 (Ver folio: 00000002 del AA).

- e. El Avalúo Administrativo no tuvo en cuenta también con lo estipulado en el **Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Capítulo II: Requisitos II.2.1.6.**, el cual indica:

*"II.2.1.6. Para fines agrícolas, pecuarios y forestales, se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5.000 m²; en estos casos, los planos individuales deben indicar "uso agrícola" y "uso pecuario" o "uso forestal", según corresponda. **Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras, quedan sujetas a un máximo del 15 % en área de cobertura**" (La itálica, el subrayado y destacado en negrita, no pertenecen al Original).*

- f. El Avalúo Administrativo no tuvo en cuenta también que el **Decreto No. 074-MINAE-2006 publicado en La Gaceta No. 94 del día Miércoles 17 de mayo del 2006**, que es fecha posterior a la inscripción del inmueble a nombre de: **POCHOTE MAR VISTA ESTATES E. SOCIEDAD ANÓNIMA**, y que mediante ella se especifica que mediante **Plano Catastrado No. G-1003292-2005, con una medida de solo: 2.878,98 m²**, el mismo que es parte del inmueble Folio Real 5-130542-000, con **Plano Catastrado No. G-815469-2002, con un área total de 7.292,53 m²**, lo que significa que queda una **Área Remanente de: 4.413,55 m²**, área que es afectada y que el AA 112-2006 **NO LO VALORA**.
- g. El Avalúo Administrativo no tuvo en cuenta que **Playa Grande** tiene **Declaratoria de Interés Turística desde el día: 02 de Octubre de 1970**, por su característica de tener arena blanca y de excelente calidad; es decir, desde hace 36 años antes de que el Poder Ejecutivo hiciera el **Acuerdo Expropiatorio No. 263-MINAE-2006**, de las 08:15 hrs. del 21 de noviembre del 2006.



Todo lo anteriormente indicado, genera al expropiado daños y perjuicios, que muy bien lo destaca la **Sentencia No. 153-96** del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Segunda, de las 14:10 horas del 25 de julio de 1996, que en lo que interesa, indica: ***"Esta circunstancia permite arribar a la conclusión de que el despojo de la franja de terreno, ocasiona de manera directa e inmediata, daños innegables a su propietaria en el resto de la finca, lo que sin duda debe ser indemnizado, a los fines de obtener de esta manera un precio justo y equitativo que comprenda no solo el despojo, sino también sus consecuencias..."***.(La itálica y lo destacado en negrita, no corresponden al Original)

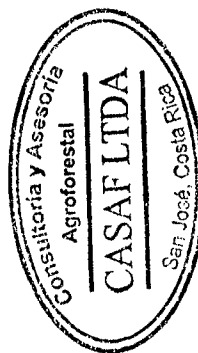
También es muy importante tener en cuenta la garantía constitucional de una expropiación, que permite dejar al expropiado en igualdad de condiciones de la parte que se le expropia, principio reiterado en más de una ocasión por nuestros Tribunales de Justicia, por lo que es importante transcribir una pequeña parte de la muy atinada **Sentencia No. 513-2003**, de las 10:00 hrs. del 16 de junio del 2003, de este mismo Despacho Judicial, que en lo que interesa, indica:

*“...Establece el artículo 45 de la Constitución Política que: “La propiedad es inviolable, a nadie se le puede privar de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley”. Ahora bién, el principio que establece dicha norma constitucional debe cumplirse a cabalidad en este tipo de diligencia y que se resume en el pago de una indemnización que ha de ser **plena, real y actual**, y que comprende además el valor de reposición para el desposeído, con el fin de conciliar los intereses públicos con los del particular que se ve afectado, ya que si bien las expropiaciones se decretan en bienestar de la colectividad, no puede, en modo alguno, causar perjuicio económico al dueño del terreno ...” El asunto en discusión estiba en el precio a cancelar, toda vez que existe un diferencia muy marcada entre el precio fijado en sede administrativa y los peritajes rendidos en autos. En este tipo de asuntos, es claro que la prueba pericial es de suma importancia en virtud de que constituye el medio de prueba que nuestra legislación procesal confiere a las partes y al juez, a fin de que determinadas personas extrañas al proceso, por razón de su ciencia colabora con el juez en función de administrar justicia, suministrando al mismo sus conocimientos sobre el aspecto técnico del hecho que se ventila en el proceso ...” (La negrita y subrayado, es de su Original)*

3.3. INVESTIGACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL PRECIO UNITARIO QUE SE DEBE DE ASIGNAR AL TERRENO A EXPROPIAR:

Para asignar el valor unitario al presente avalúo, se deben considerar aspectos que se reseñan a continuación:

- a. El analices de la ubicación de esta propiedad, en cuanto a la asignación del valor unitario, lo que ha llevado a emplear el método comparativo de acuerdo a la información recopilada en forma análoga y específica para el sector de interés.
- b. Consulta a la Ley No. 7495 de 1995: Ley de Expropiaciones y sus reformas, que se aplican para este caso.
- c. Utilización del valor más alto de los valores de zona, por ser una expropiación que sufre el propietario, por el desarraigo que sufre por tratarse de una venta compulsiva de parte del bien inmueble.
- d. Aplicación de Método Comparativo que recomienda el Manual de la Dirección General Tributaria Directa, el cual consiste en valorar mediante comparación de las características de esta finca: El entorno de la finca en estudio (ver Punto 1.7.: CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA EN



ESTUDIO); valor de la finca en metros cuadrados (por tratarse de una expropiación); tener frente a calle Pública (ver punto 1.6.: CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE (FINCA MADRE); contar con servicios de: Energía Eléctrica, Alumbrado, Telefonía y Agua Potable, los que se encuentran disponibles a unos 480,56 metros al Noreste del vértice 1 del Plano Catastrado No. G-815469-2002, distancia que se une a la Calle Pública que hacia el Norte va a Matapalo y hacia el Sur va hacia Playa Grande (Ver último párrafo del Punto 1.6.).

e. Criterio y Experiencia del Perito: El suscrito Perito Tercero en Discordia del presente asunto, es Ingeniero Agrónomo y Máster en Ciencias Forestales (Silvicultura Tropical), obtenida en el Departamento de Ciencias Forestales del Instituto Interamericano de Ciencias Agrícolas (IICA) de la OEA, con sede en Turrialba, Costa Rica, en ese entonces (actualmente la sede está en Coronado, San José), Becado por la OEA (Organización de los Estados Americanos); ambos grados académicos están reconocidos por el Colegio de Ingenieros Agrónomos y Forestales de Costa Rica, en donde es miembro Ordinario bajo el No. 442, incorporado desde el 05 de junio de 1973.

Participo en diferentes cursos, simposios, seminarios congresos y reuniones de carácter educacional y científico de su especialidad, realizados en: Perú, Brasil, Colombia, Venezuela, y todos los países de Centroamérica, principalmente Costa Rica, con la ayuda financiera de la OEA, UNESCO e IICA-TROPICOS. Se desempeñó como docente en la Universidad Nacional de la Amazonia Peruana (Iquitos- Perú), en los Cursos de: Botánica General y Botánica Sistemática (Criptogámica y Fanerogámica) y posteriormente, al obtener su Maestría, dando los cursos de Dendrología (identificación de arboles Forestales), Suelos Forestales e Inventarios Forestales. También fue docente de la Escuela de Ciencias Ambientales de la Universidad Nacional de Heredia, impartiendo el curso de Inventarios Forestales; en conjunto con los estudiantes con los estudiantes del curso, publicaron un documento Científico denominado: ***"Inventario Forestal Detallado de las Fincas "Las Cruces" de la organización de Estudios Tropicales(siglas en ingles: OTS), San Vito Puntarenas"***, publicado por la editorial UNA de Heredia, 55 páginas. También trabajó en la Dirección General Forestal (DGF) del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), en ese entonces, desempeñando diferentes cargos (cinco años): Jefe del Distrito Forestal del Pacífico Seco, con sede en Liberia (Guanacaste), Ingeniero Forestal como Contraparte Técnico del Proyecto ***"Leña y Fuentes Alternas de Energía"***, según el Convenio MAG-CATIE (Centro Agronómico Tropical de Investigación y Enseñanza, con sede en Turrialba, Costa Rica.) y Perfilografía de Proyectos. Entre sus publicaciones, tiene más de 40 trabajos que comprenden folletos de divulgación, ensayos e investigaciones; los cuales se exhiben en la **Biblioteca Conmemorativa ORTON del IICA-CIDIA**, Turrialba Costa Rica.

Actualmente se desempeña como Consultor Forestal y Ambiental, así como Perito de la Corte.



f. Para hacer la investigación de los precios de oferta y demanda que rige en el mercado, en la zona en estudio, para la fecha del avalúo administrativo: 22 de setiembre del 2006, se hizo lo siguiente:

SE CONFECCIONÓ UN MAPA CON LA UBICACIÓN DE PLANOS CATASTRADOS QUE SON COLINDANTES CON LA FINCA EN ESTUDIO, LOS MISMOS QUE SUFRIERON TAMBIÉN EXPROPIACIONES.

En este **Mapa No. 1**, tenemos la ubicación de los lotes colindantes con respecto a la finca en estudio, cuyos Número de Planos Catastrados y nombre de los propietarios, se muestra en este mapa mencionado. En este **Mapa No. 1**, se puede observar que los planos de las fincas principales (lotes grandes: No. **6, 7 y 8**), fueron amarrados desde un punto del pueblo de "Salinas" y un vértice del Lote No. 8; mientras que los lotes a expropiar (lotes pequeños: No. **1, 2, 3, 4 y 5**), fueron amarrados con base a los Mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

En el **Cuadro 2**, se muestra cinco lotes que sufrieron expropiación, de los cuales cuatro son colindantes al lote en estudio, todos obtenidos con base al **Mapa No. 1**. En este cuadro, se menciona el área de cada lote, el nombre del propietario, el No. del expediente judicial y el nombre del Perito que dá el valor de cada metro cuadrado estudiado. Con base al valor de los lotes estudiados, cuyas características son las mismas del lote en estudio, se obtiene que el valor promedio es de. C. 434.904,60, que por redondeo corresponde a la suma de **C/. 435.000,00/m² (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL COLONES POR METRO CUADRADO)**, mismo valor que también se indica en este **Cuadro 2**.

3.4. DEL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN Y DEL DAÑO AL REMANENTE:

Como ya se indicó anteriormente, el **AA-112-2006**, elaborado por el Ing. Arturo Morales Meza, no tuvo en cuenta el concepto de **Daño al Área Remanente** (Ver **Punto 3.2."f"**). Entre las modificaciones que se hicieron y quedaron plasmadas en la Ley No. 7495, fue el pago del **DAÑO AL REMANENTE**, aspecto muy importante que hace de esta ley, una de las mejores leyes en Expropiaciones de América Latina.

3.4.1. Definición del término "Daño", según el Ing. Santiago Briceño:

DAÑO: Es el Perjuicio derivado de la acción u omisión, previsto o imprevisto, que ocasiona daño a bienes o a intereses de terceros.

En una expropiación, es la pérdida del valor del resto de la propiedad. Generalmente, la diferencia entre el valor de la propiedad total antes de la toma y el valor del remanente después de la toma, hay una pérdida en el aspecto económico. Se reconocen dos tipos de daños: consecuenciales y de separación. **Damages, losses.**



Cuadro 2. Estudio de mercado con base a lotes de expropiaciones del Estado que circundan el lote de expropiación en estudio, todos ubicados en Playa Grande y todos integrantes del PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS DE GUANACASTE.

No.	PLANO CATASTRADO	AREA (m ²)	NOMBRE PROPIETARIO	EXPEDIENTE JUDICIAL	PERITO	MONTO (COLONES)
1	G-1003295-2005	2736,77	GUACIMO MAR VISTA ESTATES C SOIEDAD ANÓNIMA	06-001373-0163-CA	Oscar Chang Estrada	C/. 442.000/m ²
2	G-1008802-2005	2.860,08	BRIGANTINA DEL ORFEBRE ESPARTANO SOCIEDAD ANÓNIMA	06-001369-0163-CA	Humberto Espinoza Murillo	\$ 850,00/m ² (C/. 442.000/m ²)*
3	G-1003292-2005	2.878,98,	POCHOTE MAR VISTA ESTATES E SOCIEDAD ANÓNIMA	06-001370-0163-CA	Carlos Santander Flores	-----
4	G-1003293-2005	2.773,95	SAINO MAR VISTA ESTATES F SOCIEDAD ANÓNIMA	06-001372-0163-CA	Mario Alberto Solano Rodríguez	\$ 845,42/m ² (C/. 39.618,40/m ²)*
5	G-1004056-2005	2.830,91	NISPERO MAR VISTA ESTATES H S.A.	06-001371-0163-CA	Alvaro Gómez Saborío	\$ 800,00/ m ² (C/. 416.000/m ²)*
PROMEDIO:						C/. 434.904,60/m²

• En el año en que se hizo las valoraciones periciales correspondientes (2007), el cambio era de C/. 520,00/Dólar Americano. Todos los lotes que sirvieron de comparación, tienen las mismas características descritas para el presente lote de expropiación en estudio. Por lo tanto, a partir de estos lotes comparativos, se determina el valor del metro cuadrado, que con base a mi criterio como Perito y juzgando todo el conjunto de factores dentro del contexto de la propiedad, se logra determinar que el Valor del Lote a expropiar es de: C/. 434.904,60/m², que por redondeo corresponde a C/. 435.000,00/m² (**CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CON 00/100 COLONES EL METRO CUADRADO**).

DAÑOS POR SEPARACIÓN: Es la disminución del valor de mercado del área remanente, en el caso de una toma parcial, que surge en razón de una toma (separación).

DAÑO INTENCIONADO: Es aquel que ha sido originado a consecuencia de un acto humano voluntario tendiente a su producción. Normalmente, los daños ocurridos intencionalmente están excluidos de las pólizas, salvo cuando su intencionalidad esté justificada por el deseo de evitar daños mayores (actos del propio asegurado). Se indemnizan los daños intencionados causados por terceros, pero la entidad aseguradora se reserva la facultad (subrogación) de ejercitar contra ellos las acciones de reclamación que procedan en cada caso, **intentional damage**.

3.4.2. Metodología que se aplica para la determinación del Daño al Remanente:

En una expropiación, como el caso de marras, existe una diferencia entre el valor de la propiedad total antes de la toma y el valor del remanente después de la toma. Esto nos lleva a tener que aplicar la **Metodología** denominada: **“ANTES y DESPUÉS”**

El Tratado de Valuación de STANLEY MC MICHAEL, publicado en el año 1949, indica que el **Daño al Remanente** se debe de calcular por el Método del ANTES y DESPUÉS.

El gran Valuador Argentino DANTE GUERRERO, en su libro que se publicó hace más de 40 años, hace énfasis a la **Metodología del ANTES y DESPUÉS**, para el cálculo del Daño al remanente.

Este método consiste en realizar un avalúo al inmueble en su estado original, aplicando métodos de costo o sustitución, rentabilidad o productividad y mercado (ANTES). La segunda valoración (DESPUÉS), debe de considerar lo siguiente:

- a) Área a expropiar : 2.878,98 m²;
- b) Área Remanente: 4.413,55 m²;
- c) La diferencia de valor entre el avalúo sin y con proyecto, será el monto a indemnizar de más, al expropiado (Daño al Remanente);
- d) Las edificaciones, árboles, cultivos u otras mejoras que se tengan que demoler o cortar y que están en el área a expropiar, se pagan por separado.
- e) Hay que tener en cuenta el **Factor de Afectación** para el Area Remanente, en la obtención de los cálculos a efectuar. En el **Cuadro 3**, se tiene en cuenta la aplicación de este Factor de Afectación.



Hay tres Categorías del **Factor de Afectación** , que se han hecho comunes en varios países, dependiendo del grado de afectación al inmueble. En el **Cuadro 3**, se presenta los porcentajes de afectación que tienen.

Cuadro 3. Los porcentajes de afectación que tienen las tres Categorías que tienen los Parámetros de Afectación de un inmueble en estudio..

CATEGORÍAS	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN (%)
1. Categoría Baja	30 % - 40 %
2. Categoría Media	45 % - 65 %
3. Categoría Alta	70 % - 100 %

Para el caso en estudio, tenemos los siguientes parámetros:

- Area Total de la Propiedad: 7.292,53 m²
- Area a Expropiar: 2.878,98 m²
- Porcentaje de Afectación: 39,48 %, que por redondeo es: **40 %**



En el **Cuadro 4**, se presenta los resultados de esta comparación, en aplicación de la Metodología del Antes y Después.

Cuadro 4. Aplicación de la Metodología del Antes y Después, para el caso en estudio.

ANTES	DESPUÉS
Valor de la finca sin expropiación:	Valor del terreno a expropiar:
Área del terreno: 7.292,53 m ²	- Area a expropiar: 2.878,98 m ²
Valor del metro: C/. 435.000,00	Valor del metro: C/. 435.000,00
Valor total: C/. 3.172`250.550,00	Valor del área a expropiar: C/. 1.252`356.300,00
	- Área del terreno remanente, con su Factor de Afectación: 4.413,55 m ²
	Valor de metro: C/. 435.000,00
	Valor del área remanente: C/. 1.919`894.200,00 x 040% (Factor de Afectación): <u>C/. 767`957.700,00</u>
	TOTAL: C/. 2.020`314,000,00
TOTAL: C/. 3.172`250.550,00	TOTAL: C/. 2.020`314.000,00

Diferencia. **C/. 1.151`936.550,00** es el Daño al remanente.

El **Daño al Remanente** tiene un valor de: **C/. 1.151`936.550,00** (UN MIL CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA CON 00/100 COLONES), que se le tiene que indemnizar al afectado por la expropiación.

3.5. TABLA RESUMEN DEL AVALUO REALIZADO (Ver Cuadros 3 y 4):

DESCRIPCION	AREA en m ² (Plano Catastrado G-1003292-2005)	VALOR UNITARIO/m ²	SUBTOTAL C/.
Expropiación	2.878,98	435.000,00	1.252`356.300,00
Daño al remanente (39,48 %)	4.413,55	435.000,00	1.151`936.550,00
TOTAL:			C/2.404`292.850,00

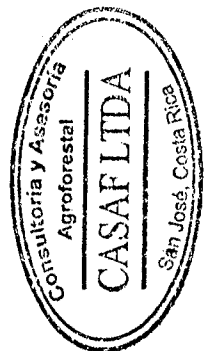
Monto en letras: DOS MIL CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 COLONES.

IV. CONCLUSIONES:

1. La visita *in situ* para hacer las observaciones en la finca en estudio, se realizo el Viernes 16 de Diciembre del 2011.

2. En la **Fig. 1**, se presenta la ubicación geográfica de la finca en estudio.

3. En el **Mapa No. 1**, tenemos la ubicación de los lotes colindantes con respecto a la finca en estudio, cuyos número de Planos Catastrados y nombre de los propietarios, se muestra en este mapa mencionado. En este **Mapa No. 1**, se puede observar que los planos de las fincas principales (lotes grandes: No. **6, 7 y 8**), fueron amarrados desde un punto del pueblo de "Salinas" y un vértice del Lote No. 8; mientras que los lotes a expropiar (lotes pequeños: No. **1, 2, 3, 4 y 5**), fueron amarrados con base a los Mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN). De ahí que se observe que los lotes 1, 2 y 3, se muestran distorsionados con respecto a las fincas principales 6, 7 y 8. Esta distorsión es más notorio en la Parcela 3 (lote a expropiar) con respecto a la finca principal (Parcela 8); de ahí que el suscrito Perito enviara escrito al Despacho Judicial con fecha: **14:15 horas del 25 de Marzo del 2013**, haciendo ver que había una anomalía técnica con respecto al Colindante Oeste del inmueble, que corresponde a la Zona Pública inalienable de 50 metros de Playa Grande, con un frente de **39,17 m** (Según Plano G-815469-2002) y que el plano a expropiar G-1003292-2005 indica un frente que mide: **40,19 m**. habiendo una diferencia de 0,42 m. Hasta el momento de confeccionar el



presente Informe Pericial, esta anomalía técnica no ha sido atendido por el Estado, a pesar de haberlo ordenado el Despacho, mediante resolución de las 14:21 hrs. del 08 de abril del 2013.

4. En el **Cuadro 2**, se muestra los cinco lotes que sufrieron expropiación, de los cuales cuatro son colindantes al lote en estudio, todos obtenidos con base al **Mapa No. 1**. En este cuadro, se menciona el área de cada lote, el nombre del propietario, el No. del expediente judicial y el nombre del Perito que dá el valor de cada metro cuadrado estudiado. Con base al valor de los lotes estudiados, cuyas características son las mismas del lote en estudio, se obtiene que el valor promedio es de C. 434.904,60, que por redondeo corresponde a la suma de **C/. 435.000,00/m² (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL COLONES POR METRO CUADRADO)**, mismo valor que también se indica en este **Cuadro 2**.

5. El **AA-112-2006**, elaborado por el Ing. Arturo Morales Meza, no hace Justificación del Valor Unitario asignado al terreno, de solo C/. 7.200,00/Metro Cuadrado y tampoco tuvo en cuenta el concepto de **Daño al Área Remanente** (Ver **Punto 3.2."f"**). Entre las modificaciones que se hicieron y quedaron plasmadas en la Ley No. 7495, fue el pago del **DAÑO AL REMANENTE**, aspecto muy importante que hace de esta ley, una de las mejores leyes en Expropiaciones de América Latina. Al no contemplarse este aspecto técnico por parte de la Representación Estatal, el Monto a pagar, al incluir el Valor de la expropiación más el Daño al remanente, asciende a un Total de: **DOS MIL CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA CON 00/100 COLONES (C/. 2.404.292.850,00)**, monto que lo contempla la **TABLA RESUMEN DEL AVALUO REALIZADO (Ver Punto: 3.5.)**.

Solicito a este Juzgado que se realice el reajuste de horarios de perito, solicitado por suscrito en ANEXO No.1.

En **ANEXOS**, se presenta las Figura y Mapa citados en el informe pericial, copias del plano catastrado de la finca principal y de la parte a expropiar.

Esperando que el trabajo presentado sea satisfactorio para el Despacho, y sin otro particular, se suscribe.



Muy atentamente


CARLOS I. SANTANER F.
Perito de la Corte

ANEXOS:

ANEXO 1:

COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES

A. TRABAJO DE CAMPO: HORAS DE VIAJE, IDA Y VUELTA (Soy vecino de HEREDIA), PERMANENCIA EN LA FINCA Y SUS ALREDEDORES PARA:

a. HACER CONSULTA DE VENTAS INMOBILIARIAS

b. TOMAR REFERENCIAS DE PROYECTOS TURÍSTICOS Y ÁREAS DE CONSERVACIÓN, DE IMPORTANCIA ECONÓMICA . QUE CIRCUNDAN LA FINCA EN ESTUDIO, QUE SIRVIERON PARA CONFECCIONAR LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1.6 (Características del inmueble: Finca Madre), 1.7 (Características Generales de la Zona en Estudio) y 1.9 (Capacidad de Uso del Suelo) DEL INFORME PERICIAL (Ver CONTENIDO del Informe Pericial) ; y

c. TOMAR REFERENCIAS DE PROPIEDADES ALEDAÑAS AL INMUEBLE EN ESTUDIO, PARA PODER CONFECCIONAR EL **CUADRO 2** y **MAPA No. 1** DEL INFORME, CON MIRAS DE OBTENER EL VALOR DEL PRECIO UNITARIO QUE SE DEBE DE ASIGNAR AL TERRENO A EXPROPIAR (Ver Punto 3.3.).

HAY QUE TENER EN CUENTA QUE EL AVALÚO CARECE DE INFORMACIÓN TÉCNICA QUE SE EXPLICA EN DETALLE EN EL CAPÍTULO III: LA REVISIÓN DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO.

TOTAL TRABAJO DE CAMPO:

21 HORAS

B. TRABAJO DE OFICINA:

a. TIEMPO EN DESPLAZAMIENTO AL JUZGADO (Soy vecino de Heredia) PARA LA ACEPTACIÓN DEL CARGO DE PERITO; SOLICITAR Y REVISAR EL EXPEDIENTE PRINCIPAL y EL AVALÚO ADMINISTRATIVO, TIEMPO EN OBTENER FOTOCOPIAS DE LOS EXPEDIENTES (Principal y Avalúo). Al llegar al Despacho, se toma una ficha para que lo atiendan, tiempo en que el funcionario busca los expedientes; tiempo en buscar los documentos que le interesan fotocopiar. Al llegar a la fotocopidora, hay que tomar otra ficha para que lo atiendan y el tiempo de espera para el fotocopiado..... **03 Horas**

b. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO Y TAMBIÉN DEL EXPEDIENTE PRINCIPAL, CON MIRAS DE DETERMINAR LA INFORMACIÓN TÉCNICA FALTANTE, COMO ASÍ SUCEDIÓ AL ENVIAR ESCRITOS AL DESPACHO SOLICITANDO INDICAR EL NUMERO CORRECTO DEL AVALÚO ADMINISTRATIVO (03/Abril/2012:

Folios 598 al 595; escrito de folios: 611 y 612 del 23/octubre/2013) Y ESCRITO DEL 21 de Marzo del 2013. Hay que considerar el tiempo en el desplazamiento al Despacho, para la presentación de estos escritos.
..... **05 Horas**

c. REVISAR LOS SIGUIENTES EXPEDIENTES JUDICIALES: No. 06-001373-0163-CA, 06-001369-0163-CA, 06-001372-0153-CA y 06-001371-0163-CA; ASI TAMBIÉN SOLICITAR SUS CORRESPONDIENTES AVALÚOS ADMINISTRATIVOS, PARA OBTENER LOS INFORMES PERICIALES CON LOS DIFERENTES VALORES POR METRO CUADRADO Y SUS CORRESPONDIENTES PLANOS CATASTRADOS. ESTE MATERIAL SIRVIÓ PARA LA CONFECCIÓN DEL **CUADRO 2** y **MAPA No. 1**, A ESCALA DE TRABAJO 1:2300, QUE FORMAN PARTE DEL INFORME PERICIAL.
..... **15 Horas**

d. CONSECUCIÓN Y UBICACIÓN DE LA FINCA EN ESTUDIO, EN LAS HOJAS CARTOGRÁFICAS: "**MATAPALO**" y "**VILLAREAL**", A ESCALA 1:50.000, QUE FORMA PARTE DEL INFORME PERICIAL **03 Horas**

e. REDACCIÓN DE LOS CUATRO CAPÍTULOS QUE CONFORMAN EL INFORME PERICIAL, CUYO TEXTO CONSTA DE UN TOTAL DE 20 PÁGINAS, QUE INCLUYE CUATRO CUADROS CON INFORMACIÓN Y VALORES NUMÉRICOS. **15 Horas**

f. TIEMPO PROFESIONAL EN LA OBTENCIÓN DE JUEGOS DE COPIAS DEL INFORME, PARA LAS PARTES (ART 136 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL EN RELACIÓN CON NUMERAL 49, INCISO 1) DEL CÓDIGO PROCESAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO); HAY QUE HACER DESPLAZAMIENTO EN LA BÚSQUEDA DE UNA FOTOCOPIADORA QUE TENGA MÁQUINAS PARA LA IMPRESIÓN EN BLANCO Y NEGRO EN TAMAÑO DOBLE CARTA (**Mapa No. 1**) y TAMBIÉN A COLORES (**Fig. 1**); HAY QUE ORDENAR LA PAGINACIÓN DEL INFORME, PORQUE LA FIGURA A COLORES Y MAPA SE HACEN CON OTRAS MÁQUINAS; HAY QUE TENER EN CUENTA QUE EL INFORME PERICIAL CONSTA DE 20 PÁGINAS MÁS ANEXOS (Contiene **Fig. 1** y Planos Catastrados). **03 Horas**

g. TIEMPO PROFESIONAL EN EL DESPLAZAMIENTO, DESDE HEREDIA HASTA GOICOECHEA, PARA PRESENTAR ORIGINAL Y COPIAS DEL INFORME, EN FORMA PERSONAL, ANTE EL DESPACHO JUDICIAL (La mayoría de las veces, hay que hacer fila y esperar para que lo atiendan en la Oficina de Recepción de Documentos). **02 Horas**

TOTAL TRABAJO DE OFICINA: 46 HORAS

TOTAL DE HORAS LABORADAS: **67 Horas**

VALOR DE LA HORA PROFESIONAL: **C/. 20.000,00**

TOTAL DE HONORARIOS PROFESIONALES: **C/. 1`340.000,00**

EN LETRAS: **UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA MIL CON
00/100 COLONES.**

LA GACETA N° 93 DEL 16 DE MAYO DEL 2011

N° 36533-MAG

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

Y LA MINISTRA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

En uso de las facultades que les confiere el artículo 140, inciso 3), 8), 18) y 20) y 146 de la Constitución Política, los artículos 25, 27.1, 28.2b de la Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978, Ley General de la Administración Pública y la Ley N° 7221 del 6 de abril de 1991, Ley Orgánica del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica.

Considerando:

1°—Que el artículo 33, inciso i) de la Ley Orgánica del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica, N° 7221, señala que es facultad de la Asamblea General “acordar y elevar al Poder Ejecutivo de la República, la promulgación de las tarifas de honorarios que deben regir el cobro de los servicios de los miembros de este Colegio”.

2°—Que mediante Decreto Ejecutivo N° 35258-MAG del 16 de febrero del 2009, publicado en *La Gaceta* N° 115 del 16 de junio del 2009, se estableció en un monto mínimo de ₡17.500,00 (diecisiete mil quinientos colones netos) el valor de la hora profesional que los miembros de dicho Colegio deberán cobrar por la prestación de servicios privados en Ciencias Agropecuarias y Forestales, monto éste que a la fecha no ha sido modificado o ajustado.

3°—Que en sesión N° 140 del 29 de enero del 2011, la Asamblea General del Colegio de Ingenieros Agrónomos acordó actualizar el valor de la hora profesional señalada y establecerla en ₡20.000,00 (veinte mil colones netos). **Por tanto,**

DECRETAN:

Modificación al artículo 6 del Decreto Ejecutivo**N° 24398-MAG que define categorías en Reglamento****Regencias Colegio de Ingenieros Agrónomos y****establece tarifas de honorarios**

Artículo 1°—Modifíquese el artículo 6 del Decreto N° 24398-MAG del 22 de mayo de 1995, publicado en *La Gaceta* N° 129 del 7 de julio de 1995 para que en adelante se lea de la siguiente forma:

“Artículo 6°—Se establece en un monto mínimo de ₡ 20.000,00 (veinte mil colones netos) el valor de la hora profesional, que los miembros del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica deberán cobrar por la prestación de servicios privados en Ciencias Agropecuarias y Forestales.”

El cobro de esa tarifa se aplicará bajo las siguientes condiciones:

- a) Cuando el profesional convenga con su cliente el cobro de honorarios por hora, por realizar estudios, evacuar consultas, brindar asesoría técnica ocasional o continua, etc.
- b) No estarán sujetos a este cobro, los profesionales que presten servicios a sus clientes por un sueldo fijo.
- c) El profesional no podrá cobrar menor suma por hora laborada que la establecida. Como excepción, el profesional no estará obligado a cobrar sus servicios si los realizare en forma global y de manera expresa o cuando se trate de ascendientes, descendientes o parientes colaterales, consanguíneos o afines hasta tercer grado, o si el cliente fuere otro miembro del Colegio.
- d) Esta tarifa no incluye viáticos, transporte y otros gastos en que incurra el colegiado al prestar el servicio.”

Artículo 2º—Se deroga el Decreto Ejecutivo N° 35258-MAG del 16 de febrero del 2009, publicado en *La Gaceta* N° 115 del 16 de junio del 2009.

Artículo 3º—Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los tres días del mes de febrero del dos mil once.

LAURA CHINCHILLA MIRANDA.—La Ministra de Agricultura y Ganadería, Gloria Abraham Peralta.—1 vez.—(D-36533-IN2011034301).