

NOTICE OF JUDGEMENT

English Translation  
followed by original

Notifying: SAINO MAR VISTA ESTATES F SA  
Addressed to: Mr. VIANNEY SABORIO H.

I notified the decision from 6:35 pm, dated the Thirtieth of July of 2014, issued by the ADMINISTRATIVE AND CIVIL LAW COURT OF THE 2ND CIRCUIT JURISDICTION, S.J.

**Proceeding:** 06-001372-0163-CA

**Notification Method:** FAX: 22287014

**Copies:** NO

**Let it be known:**

**DECISION**

**CASE: 06-001372-0163-CA -4**  
**PROCEEDING: EXPROPRIATION**  
**PLAINTIFF: THE STATE**  
**RESPONDENT: SAINO MAR VISTA ESTATES F S.A**

**JUDGEMENT OF THE COURT OF FIRST INSTANCE No. -1357 - 2014**

**THE ADMINISTRATIVE AND CIVIL TAX COURT, UNDER THE SECOND JUDICIAL DISTRICT - GOICOECHEA-** At 6:35 pm, on the Thirtieth of July of Two thousand fourteen.

Special Expropriation Proceeding brought by the **STATE**, represented by Georgina Inés Chaves Olarte, adult, single, attorney, identification number 9-085-58, against **SAINO MAR VISTA ESTATES S.A**, legal entity number 3-101-353244, represented at the time of the expropriation by Alejandro Montealegre Isern, adult, attorney, identification number 1-716-918, in his role as the Special Judicial and Extrajudicial Representative of such entity. And;

**WHEREAS**

**ONE:** The State filed this special expropriation proceeding, so that a judgement could be handed down setting the amount of indemnity to be paid out, for part of an expropriated lot

that measures 2,773.95 square meters, belonging to the property registered in the Public Property Registry in the Property Enrollment system 0130543-000, located in the province of Guanacaste, District of Cabo Velas, Canton of Santa Cruz, measuring 7,316.35 square meters, which is an agricultural lot that belongs to the expropriated company, which will be used for the preservation of the "Las Baulas Marine Park", and orders its enrollment in the name of the Costa Rican State at the Public Property Registry, noting that the company that owns it did not accept the amount of the administrative appraisal of said property.

**TWO:** The expropriated party objected to administrative appraisal number AA-111-2006 in administrative case number 127-2006, believing that the price set was too low. This objection is stated on pages 42 to 48, 280 to 281, and 326 to 327 of the main proceeding.

**THREE:** The proceedings have abided by the legal statutes of limitations, and neither defects nor omissions have been noted that might invalidate the proceeding, nor might they result in a lack of defence for either of the parties. The ruling has been handed down by the term set out by law.

### **WHEREAS**

**I- REGARDING THE REQUEST TO PUBLISH ERRATA:** In a brief whose court submission date was 02 December 2009, the expropriated party asked the court to recognize the existence of a mistake in both the administrative appraisal and the Expropriation Decree published in the official newspaper, La Gaceta, submitted to the case record on pages 434 and 435 of the legal proceeding, where it is noted that the land to be expropriated is on plan number G-1003293-2005, for which the appraisal was done and published in La Gaceta. Likewise, the legal expert took that plan as the basis to do his study, when the only plan that belonged to the property to be expropriated is number G-0185470-2002, and if the proceeding continued with this mistake, it would greatly affect the appraisal price to be set for the expropriated property in a negative way. Having analyzed the position stated by the expropriated party, it must be noted that it is not correct in its position, since it has confused the purpose of the expropriation, given that it is clear that the

property in the Guanacaste entry that belongs to it, and regarding which a part has been ordered to be expropriated that will become an independent lot to be separated, does have a plan registered under G-0185470-2002. However, the expropriation will not be for the entire property, as the expropriated party has misunderstood, but rather solely for part of said property, which in order to accurately identify that lot to be separated, there must be a registered plan that identifies said lot, which is what led the Administration to prepare a plan for the area, the courses, borders and other characteristics of that section of land, which was presented to the National Registry and assigned the number G-1003293-2005, and this is the one in question in this expropriation proceeding. This situation was duly understood and adopted in Administrative Appraisal No. AA-111-2006, since on pages 77 and 78 of the administrative case in the part regarding the characteristics of the building and the part that describes the section of land to be expropriated, it details exactly the expropriated party's property and its characteristics, mentioning its registered plan and measurements in terms of its area. Moreover, it clearly refers to the conditions and characteristics of the part of the property that is going to be expropriated and also indicates the plan that was registered to identify said lot. For these previously explained and duly clarified reasons, the expropriated party's position is hereby rejected as being clearly unfounded, and because it is nothing more than the expropriated party's confusion, which this explanation has duly taken the time to resolve this prior action.

**II. PROVIDING FURTHER EVIDENCE:** Article 40 of the General Expropriations Law No. 7594 states that, with respect to the matters of interest herein: "All evidence, including the expert's report, will be evaluated by the judge as a whole, in accordance with the rules of rational criticism and taking into account the criteria in article 22 of this law. To this end, the judge may distance himself from the expert opinions or any other evidence in order to review the administrative appraisal. After the hearings on both the expert opinions and the additions and clarifications, and without any other evidence to be produced, the judge shall hand down a final decision..."; that means that apart from the evidence that was submitted over the normal course of the proceeding,

there was other proof that the parties provided outside of the proceeding for the judgement to be rendered, and that this authority likewise, at the time of handing down the judgement, has to refer to it, either accepting it or rejecting it. In this understanding the parties have presented a lot of evidence where they intend to demonstrate, on the one hand, the State, that the property's value is set by the administrative appraisal, while on the other, the expropriated party has submitted evidence where it has sought to demonstrate that the price of the expropriated land is much higher than the amount set in the administrative appraisal. Along these lines, we have the State having submitted additional evidence. It is in a separate set of evidence that the parties were made aware of through the decision at 4:10 pm on the Nineteenth of May of Two thousand fourteen, all the aforementioned evidence, consisting of: 1. Certified copy of the expert report provided by Mr. Roger Achio Fuentes, engineer, from March 2007, done in expropriation case 06-1269-163-CA for a neighbouring property, confirming the amount of 7200.00 per square meter. (Separate set of evidence); 2. Certified copy of the expert report provided by Mr. Aquiles Chaves Arroyo, engineer, from July 2007, done in expropriated case 07-440-163-CA for a neighbouring property, confirming the amount of ¢26,062.50 per square meter. (Separate set of evidence); 3. Copies of records and certificates issued by the Municipality of Santa Cruz de Guanacaste, regarding the voluntary statements by owners of the properties to be expropriated, including the property in question in this proceeding, from the year 2007 (Separate set of evidence); 4. Copy of official letter ATP-06-VA-03-2008 dated 18 January 2008, from Mr. Arturo Morales Meza, engineer, issued by the Ministry of Finance, Office of Tax Administration of Puntarenas, which contains a study on the origin of the calculations and the unit cost set in administrative appraisal No. AA-111-2006 regarding the valuation of the part of land enrolled under 130543-000, which is being expropriated in this case, with respect to the calculation spreadsheet (Separate set of evidence); 5- Curriculum Vitae of Mr. Arturo Morales Meza, engineer, and his credentials for the job being done (Separate set of evidence); 6. A copy of the magazine "4 Sale By Owner & Developer", including pages 48, 49 and 50, with respect to property prices in the Guanacaste area (Separate set of evidence). 7. Certified copy

of official letter DIGH-038-09 dated 13 February 2009, from the Office of Investigation and Water Management of SENARA, which contains the technical criteria used as support for ruling No. 2008-018529 from the Constitutional Bench on the true status of the aquifer system in the north coastal basins of Santa Cruz, where the property in question is located, in order to determine the vulnerability map for the zone's water resources. (See pages 564 to 576 and 584 to 587). 8. Certified copy of official letter ASUB-476-2006 dated 23 November 2006, on the Groundwater Area of SENARA, regarding the technical criteria of the current status of the aquifers, issued to the Costa Rican Tourism Institute regarding the plans for land use and tourism development in North Guanacaste (pages 377 to 381). 9. Certified copy of the clarification to the expert report issued by Mr. Victor Hugo Jimenez Fernandez, in expropriation proceeding No. 08-000140-0163-CA, regarding the unit cost of land in that proceeding, which neighbours the one being expropriated in this case. (See pages 382 to 383 of this court case) 10. Certified copy of the study called Economic Considerations about the Value of the Expropriated Lands in the Las Baulas National Marine Park, from March of 2008. (pages 386 to 425). 11. It likewise includes pronouncements by the Constitutional Court on this matter of the true status of the lands in Playa Grande and in particular in Las Baulas National Marine Park, Rulings 18529-08 and 2012-8892, which are public knowledge and *erga homnes* applicable (pages 365 to 375 and 548 to 562). For its part, the expropriated party's representative has submitted as additional evidence the following: 1. Letter from the A & A Neighbours of Playa Grande Association, which shows the availability of potable water on the property to be expropriated. (Page 159). 2. Copies of advertisements of properties for sale in Playa Grande published on the Internet on web pages (pages 80 to 134-Exhibit 4 and repeated on pages 219 to 270). 3. Two pictures of the beach with a handwritten title that says Playa Grande and the nature of the lot (page 159). 4. Copy of the expert report by Mr. José Rodolfo Chinchilla Guillén, engineer, done in Case 06-000110-0163-CA dated January 2007 (See pages 40 to 66-Exhibit 1 repeated on pages 175 to 194). 5. Copy of appraisal report prepared by Mr. Carlos Gomez Saborio, engineer, dated 12 April 2007, done in

Case 06-001371-0163-CA (pages 68 to 71-Exhibit 2 repeated on page 175 to 194). 6. Copy of appraisal report, prepared by Mr. Humberto Espinoza Murillo, engineer, dated 21 February 2007, in Case 06-001369-0163-CA (pages 73 to 78-Exhibit 3 repeated on page 195 to 212) 7. Letter from the real-estate firm Century 21 Coastal Estates, regarding the value of lots in Playa Conchal and Playa Langosta (pages 136 to 137-Exhibit 5 repeated on pages 216 to 217). 8. Copy of public deed of sale for the sum of three million, one hundred thousand dollars, for a property near the property to be expropriated hereunder (See pages 139 to 145-Exhibit 6 repeated on pages 272 to 279). 9. Copy of map that shows where the lot to be expropriated is located (See page 156). 10. Copy of the registered plan No. G-1003293-2005 corresponding to the expropriated part of the respondent's property (See page 157). 11. Copy of receipts of property tax payments for the first quarter of 2007 on properties neighbouring the one being expropriated hereunder (See page 214). 12. Copy of SETENA's decision and official letter from SENARA (pages 717 to 743). With respect to all the additional evidence submitted, please note that article 40 of the Expropriations Law, as previously stated and transcribed, said number is within the "*apertus* numbers" system regarding any evidence that might be provided by the parties; specifically it states that "...the parties may submit to the proceeding other evidence, such as, for instance... g) Any others that allow for a valuation of the property." In this case, both the evidence provided by the State and that provided by the expropriated company that were listed above - and regarding which the parties have held a hearing for them to refer to them in this regard - are admitted in full to be studied. The law grants the parties considerable opportunities to submit evidence. In general, the State provides certificates of the declared value at the Municipality, expert reports, judgements that define a given price of the land in neighbouring zones, among other things; the expropriated party in general provides private expert opinions, comparative price studies, consultations with real estate brokers, clippings from newspapers with neighbouring property prices, among other things. They likewise provide other expert reports from other ongoing expropriation proceedings, which are rejected, since apart from being

overabundant regarding the same issue, they end up being irrelevant. All submitted evidence, even if not binding for the court, does provide assistance to give an idea for setting the final appraisal price. The evidence is only rejected when it is clearly unnecessary or has no relationship with the issue at hand, but in most cases, the evidence submitted by both the State and the expropriated party is used as a reference by the judge to set the appraisal price of the property to be expropriated. This being the case in this section, the evidence is hereby admitted as submitted and described above by both the State and the expropriated party, which was duly enumerated; thus they introduce important technical aspects and elements that confirm other aspects developed by the appraisals, and they are important upon defining the appraisal price for the expropriated good through the judgement. Likewise, many other expert reports that were submitted by the parties have been rejected, even if they were justified.

**III. REGARDING THE PROVEN FACTS:** The following facts of this nature and importance for properly resolving this matter that have been demonstrated are listed below. 1. That through Executive Decree No.-20518-MIRENEM of 05 June 1991, published on 09 June 1991, ratified thereafter by Law No. 7424 of 16 August 1995, Las Baulas National Marine Park of Guanacaste was created. (See Executive Decree No. 20518-MIRENEM of 05 June 1991 and Law No. 7424 of 16 August 1995) 2. That the company called SAINO MAR VISTA ESTATES F SOCIEDAD ANONIMA CÉDULA JURIDICA 3-101-353244, enrolled on 23 September 2003, has acquired ownership of the title to the property enrolled in the Guanacaste Entry, on Page No. 5 - 130543 - 000, Nature: farm land; located in the eighth district of Cabo Velas, Third Canton, Santa Cruz, of the Province of Guanacaste, measuring: seven thousand, three hundred sixteen square meters and ninety-five decimetres, registered plan No. G - 0815470 - 2002. Borders North: Lot 5; South: Lot 7; East: Lot 11 with a farm easement in the middle and a front of 35 meters and 93 centimetres; West: Public Zone of 50 meters for the State, with a front of 39 meter and 70 centimetres; and knowing of the existence of Las Baulas National Marine Park; and

its limits; the following protective burdens and restrictions apply to said property: Declaration of Public Interest, References: 562-13469-001; Ordinary Actions, References: 569-77112-001; Protections and Restrictions, References: 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001, 386-15831-01-0800-001; 386-15831-01-0800-001; Easement, References: 514-11409-01-0028-001 of 772.16 meters long and 10 meters wide, going east to west (See pages 67 to 71 of the administrative case, along with a consultation of the Public Registry on the Judicial Intranet at the time that this judgement was rendered). 3. That through Agreement No. A-265-MINAE-2006, of 21 November 2006, published in La Gaceta 227 of 27 November 2006, the Executive Branch agreed to expropriate part of the land belonging to the property described above, which pursuant to the enrolled plan No. G -1003293-2005, the part to be expropriated is an area with two thousand, seven hundred seventy-three square meters and ninety-five decimetres (2,773.95 m<sup>2</sup>), which belongs to the property described above, to be used in the preservation project of Las Baulas National Marine Park and has the following characteristics: North borders: Pochote Mar Vista Estates E.S.A.; South: Jocote Mar Vista Estates G. S.A.; East: Rest of the property; West: Inalienable public zone of the maritime-terrestrial zone (See pages 1, 2, 3, and 77 to 78 of the administrative case). 4. That according administrative appraisal No. M - 111 - 2006 of Administrative Case No. 127-2006, dated 22 September 2006, prepared by Mr. Arturo Morales Meza, an engineer at the Tax Administration Office of Puntarenas, Ministry of Finance, it states that the total value of the part of the lot to be expropriated is **¢19,972,440.00 (nineteen million, nine hundred seventy-two thousand, four hundred forty colones)**, (See pages 74 to 82 of the administrative case). 5. That the respondent was duly notified of the expropriation during the administrative process, opposing the appraisal calculated by the Tax Administration Office of Puntarenas, of the Ministry of Finance (See page 86 and 98 to 100 of the administrative case). 6. That the enrolled property 130543-000, of which 2,773.95 square meters is being expropriated, was acquired by the expropriated party after the creation of



Las Baulas Marine National Park (updated consultation of the web page of the National Registry and Decree No. 20518-MIRENEM of 5 June 1991 and Law No. 7424 of 16 August 1995). 7. That the Playa Grande zone has all the public and common services, and those that don't exist are secured from the city of Santa Cruz some 35 kilometres from the beach; the property to be expropriated is in a position to have potable water. (See administrative appraisal on pages 79 to 82 of the administrative case and Letter from the A and A Playa Grande Neighbours Association, which states that there is potable water available at the property to be expropriated, page 159 of the court case). 8. That the expropriated property is covered with undergrowth and a few trees, but doesn't have any construction; furthermore, the property doesn't have direct access from a public street. It is entered from a public street that crosses a farm easement, then it goes through an informal path until arriving at the property to be expropriated. It likewise does not have direct access to the sea due to the vegetation. (See administrative appraisal on pages 76 to 78 of the administrative case, photos and video that have been submitted to the proceeding. This is in conjunction with the court's acknowledgement, which is in the court's archives; court acknowledgement record on page 312 81313 of the court case). 9. That the property to be expropriated is within the direct zone of direct influence of Las Baulas National Marine Park, and there is an aquifer system in this zone for the north coastal basins of Santa Cruz where the property is question is located. Likewise, there is a water-resource vulnerability map for the zone, and protection is required for said resources by the land-use criteria, according to the vulnerability of aquifer contamination for the protection of water resources. (See administrative appraisal on page 82 of the administrative case, special studies by SENARA on pages 377 to 380, 564 to 576, 583 to 587 of the court case). 10. That the Constitutional Court, in Ruling 2008-8713 at 9:06 am on 23 May 2008, annulled the Zoning Regulations of the District of Cabo Velas, rendered by the Municipality of Santa Cruz (judgement invoked by the State and accessible to the public on the web page of the Constitutional Court). 11. That the Constitutional Court, in Ruling 2008-18529 at 8:58 am on 16 December of 2008, annulled all environmental activity granted within the

National Park and ordered the Technical Environmental Secretariat not to process any new environmental feasibilities within the park, suspending and stopping all building permits granted to properties located with the park's buffer zone (judgement invoked by the State and accessible to the public on the web page of the Constitutional Court). 12. That the Constitutional Court, in Ruling 2012-8892 at 4:03 pm on 27 June 2012, confirmed the validity of official letters DIGH-038-09 dated 13 February 2009 and ASUB-043-2009 dated 27 January 2009, issued by SENARA in which it provided technical criteria to support Ruling No. 2008-018529 from the Constitutional Court regarding the actual status of the aquifer system in the north coastal basins of Santa Cruz, where the property in question is located, to determine the water-resource vulnerability map and vulnerability maps and criteria matrix for land use, according to the vulnerability of contamination of aquifers for the protection of water resources; the Constitutional Court determined in this ruling that the alluvial aquifer from the north coastal basins of Santa Cruz, where the property in question is located (Huacas and Tamarindo alluvial aquifer on which Playa Grande is located), classifies the zone as extremely vulnerable. As such, no activity is allowed in that area, except the conservation and preservation of the natural habitat. (Judgement invoked by the State and accessible by the public on the web page of the Constitutional Court). 13. That the court expert appointed in the case record, Mr. Mario Alberto Solano Rodríguez, in a report issued on 28 August 2007, decided that the value per square meter is \$846.42 (eight hundred forty-six dollars and forty-two cents) with the land to be expropriated totalling \$2,345,152.81 (two million, three hundred forty-five thousand, one hundred fifty-two dollars and eighty-one cents) (See pages 160 to 164 and addendum to the expert report, on page 429, all in the court case). 14. The expropriated party submitted to the proceeding a copy of the expert report prepared by Mr. José Rodolfo Chinchilla Guillen, engineer, done in Case 06-000110-0163-CA, dated January 2007, in which he valued the price of properties in the zone next to Playa Grande at c394,442.43 per square meter (See pages 40 al 66 called Exhibit 1, repeated on page 175 to 194). 15. That

the expropriated party submitted a copy of the valuation report prepared by Mr. Carlos Gómez Saborio, engineer, dated 12 April 2007, from Case 06-001371-0163-CA, in which he valued the unit price for lots located around Playa Grande at a total of c800.00 per square meter (See pages 68 to 71 called Exhibit 2 and repeated on page 175 to 194). 16. The expropriated party submitted a copy of the valuation reported prepared by Mr. Humberto Espinoza Murillo, engineer, dated 21 February 2007, from Case 06-001369-0163-CA, in which he determined that the unit value of the lands in the zone where the property is located is c850.00 per square meter (See pages 73 to 78 called Exhibit 3, repeated on page 195 to 212). 17. That on 13 March 2008, the asset to be expropriated was acknowledged in court and the property to be expropriated was turned over to the State (see rulings on pages 312 and 313 of the court case). 18. That according to property-sale publications from the Playa Grande zone, which aren't within Las Baulas National Marine Park, the prices per square meter are being sold at between \$14.00 at the cheapest, and \$90.00 at the most expensive. There are many sales publications with these prices. (See the magazine "4 sale by owner & Developer" and copies of the newspaper "Compre y Venda", which are in a separate set in the archives of this court, the study document on economic considerations regarding the value of the expropriable lands in Las Baulas National Marine Park, pages 386 to 425 of the court case). 19. That in Judgement No. 2161-2009 from the Administrative Law Court, rendered at 8:20 am on 24 September 2009, in which this court confirmed the value set in the administrative appraisal for a part of land next to the land to be expropriated in this proceeding, submitted as further evidence by the State, in the sixth proven fact of that same judgement, it was shown that: "Mr. Olman Arturo Aguilar Ureña, engineer, the first expert appointed by this court, provided his expert report in June of 2007, indicating that the valued property had no price." He gave zero colons to the property. (Letter of reply from the expropriating party and case reviewed *ad efectum videndi* with the information provided, that fact was purchased, see pages 282 to 307, 365 to 375, 462 to 467 of the main case). 20. That SENARA suggests a study and proposal

of a new aquifer protection matrix, out of the need to resolve the problems of the current one in its enforcement (See report on page 740 to 743 of the main case).

**IV. UNPROVEN FACTS:** The following was of importance to the rendering of this judgement and throughout the case it could be proven: 1) That the property No. 130543-000 of the Guanacaste Entry currently has tax benefits resulting from Law No. 7779 by being within a protected area and having proper use. (Lack of evidence). 2) That the owners of the property No. 130543-000 of the Guanacaste Entry currently receive some payment for Environmental Services for the job of protecting water and forest resources in the zone. (Lack of evidence). 3) That the property No. 130543-000 of the Guanacaste Entry located within Las Baulas National Marine Park has a price that implies a difference of more than twenty-nine times the price set in the administrative appraisal. (Study from the case record). 4) That the expropriation that took place has caused the expropriated party damages to the remaining part of its land. (Lack of evidence).

**V. ON THE ISSUE'S MERITS:** These expropriation proceedings, through which an appraisal price will be set for the part of the property to be expropriated in this court setting, began with the provision in the Expropriation Law No. 7495, which in articles 29 and 30 orders that whenever a settlement cannot be reached in an administrative court regarding the value of the land to be expropriated - as in the case at hand - so that in the same conditions, according to constitutional order number 33, it can be determined before an independent judge, who will impartially hand down a timely verdict based on the evidence that is placed before him, on the basis of the provisions in article 35 of the Constitution, whose objective of these proceedings, as already stated, is to determine the appraisal price in the conditions, which as its word says, is based on equity, proportionality, and henceforth justice, that is thus given in accordance with article 45 of the Constitutions, which states that: "Private property is inviolable; no one may deprive you of yours unless it is in the legally proven public interest, upon providing compensation in accordance with the law." The State or its institutions may expropriate goods and rights on the condition that the affected party is paid fair compensation,

so that the loss of asset incurred is offset. This principle has been repeated by the Constitutional Chamber, which calls it the "Principle of the Social Function of Property". If the attributes of property rights are deprived or we fall outside of the parameters viewed in the mere limitations, if the social well-being requires the sacrifice of one or several attributes, then they must be compensated. What one seeks then, upon this federal judge's hearing, is for the parties to be in equal conditions to those that they had prior to the fact's occurrence, so that the dispossessed with the given price may at least offset the property that has been taken away from him and that the State and the institutions legally authorized by law have made fair payment of a true, current price at the time of dispossession, in order to eliminate the possibility of causing unjust enrichment for the expropriated party and to the detriment of the expropriating party. If the expropriating party along with the expropriated party does not agree on the determination of the "fair price", the law sets out expropriation valuation proceedings so that the court, as in this case, may resolve this impasse and set the fair price required by law, a situation that is resolved below. In order to fulfil the purpose of these proceedings - payment of a fair price - and since it is a valuation matter with special knowledge outside of the law and beyond the knowledge of the judges, we have resorted to experts so that through a study and analysis of the reports that they have prepared, and based on technical evidence, an amount could be determined for the definitive compensation. a) **Regarding the administrative appraisal:** In this case, the State's representative asks for approval of these proceedings and to set compensation at nineteen million, nine hundred seventy-two thousand, four hundred colons (¢19,972,440.00), the price determined in the administrative court at the time of expropriation, according Administrative Appraisal No. AA-111-2006 prepared by the Ministry of Finance, Office of Direct Taxation, Tax Administration Office of Puntarenas, prepared by Mr. Arturo Morales Meza. In the specific case of this property, as fully fleshed out in the case record, we have the aforementioned administrative appeal in which for said valuation, the appraising engineer took into account the following aspects that I transcribe word for word: "...General

Conditions of the Zone: The property whose lot is to be valued is located in Playa Grande about 1400 meters to the southeast of the offices of Las Baulas National Marine Park of Guanacaste. Playa Grande, for its part, is an integral part of Las Baulas National Marine Park of Guanacaste, created on 10 July 1995;(sic) through Law 7524; (sic) to protect one of the main populations of leatherback turtles (sic). At present, Playa Grande and Playa Langosta; the latter also located within the park's limits;(sic) are the main nesting sites of the leatherback turtle, (sic) the most important in the entire Pacific Ocean... In the region or zone of direct influence of the park and refuge (which includes the settlements and beaches in the districts of Cabo Velas and Tamarindo), there are over 100 establishments (hotels, cabins, homes) that provide lodging services to tourists... The investments made by the hotels in Tamarindo, Playa Langosta and Playa Grande, were made in the areas around the park, precisely due to the park's special characteristics and its ecosystems; (sic) the existence of the leatherback turtle, a species threatened with extinction, the scenic beauty, semi-isolated conditions, low urban density, the beach's attractive quiet;(sic) such as the good swells for surfing and the visible biological wealth (birds, fish, crabs, etc) (sic)... The majority of the communities in the districts of Cabo Velas and Tamarindo have potable water services supplied first by the Costa Rican Institute of Aqueducts and Sewage Systems, and second by the rural aqueducts assisted by the Institute... Moreover, there are preschool institutions, schools, health or Ebais center (sic), Catholic and Protestant churches; a sports court, community meeting area, and an office of the Civil Guard... Most commercial and tourism development takes place in Playa Tamarindo and in the towns of Villarreal and Matapalo, seat of the districts of Tamarindo and Cabo Velas, respectively. (...)

**THE PROPERTY'S CHARACTERISTICS:** The property whose part is the purpose of this report is located 1400 m. (sic) to the southeast of the offices of Las Baulas National Marine Park and the Tamarindo Wildlife Refuge; in Playa Grande; or 300 m. to the northeast of the northeast coast of a home designed with a label with the name of Casa Verde; to the northeast coast of the section called Palm Beach States. It is a vacant section located on

a side alley, (sic) facing a farm easement and public zone from the Maritime Terrestrial Zone; delimited on its western edge by a post fence with 4 rows of barbed wire, all in average shape. The (sic) north and south borders are (sic) marked by several posts located every 10 metres. The (sic) east border is not (sic) marked by any fence... Most of its area is covered with secondary forest in natural regeneration; with typical tree species for this region, such as guácimo, chaperno, Brazil, madero, naranjillo and saíno... Since the coastal soil is shallow and has poor nutritional quality, and its western border is on Las Baulas National Marine Park of Guanacaste; the proper potential use of the part of the property is considered to be protection of the naturally growing forest and in fact to help favour the hatching of the leatherback turtles and the expansion of the park. Electricity, potable water, lighting and telephone services are available to around around(sic) 480.35 m. to the northeast of its northeast corner, where the farm easement begins, and this meets with the street.

**JUSTIFICATION OF THE UNIT VALUE ASSIGNED TO THE LAND:** To establish the unit value of the lot's land or part of the property, the following factors were taken into consideration: 1. Characteristics of the zone, such as: The existence of Las Baulas National Marine Park and the Tamarindo Wildlife Refuge, tourism development, and the availability of public, private and urban services, and access roads and proximity to Matapalo. 2. Characteristics specific to the property and lot: border with Las Baulas National Marine Park or the inalienable public zones of the maritime-land zone, location on a separate path, facing 35.93 meters toward the farm easement with land finishing, topography, current nature of a vacant lot and potential use as a part of the zone to protect the hatching of the leatherback turtles, with access to services available at 480.35 m. 3. Comparative method and technical procedures for doing the appraisals; 4. investigation of values in the zone: regarding purchases and sales of similar lands, consultations with people who know the zone, and appraisals done in the zone by the Tax Administration Appraisal Department. 5. Reason for the appraisal, which consists of initiating the proceedings for expropriation of the lot or part of the property. 6. The undersigned criteria. In light of the above, a unit value has been assigned at c7,200.00 for each square

meter of the land. 2,773.95 m<sup>2</sup> at ₱7,200.00 /m<sup>2</sup> ₱19,972,440.00 (nineteen million, nine hundred seventy-two thousand, four hundred forty colons)." (Please see pages 74 to 84 of the court case). The above basically contains the considerations in general terms, which were established in the administrative appraisal to determine the value assigned to the expropriated land, a very important point that will be returned to below. The expropriated party, for its part, appeared in the case record stating that in the administrative court, it did NOT accept the price indicated above for its property. Therefore, an expert needed to be named, as ordered by the Expropriation Law. The parties also submitted evidence, in which the State presented a copy of a judgement that had accepted the administrative appraisal, where there is special mention of a court expert that indicated that the expropriated land had no value at all, in other words, that it wasn't worth anything. Likewise the respondent submitted copies of other expert reports that had been prepared for other lands that were also subject to expropriation and were aired in this court, submitted as additional evidence, where it reveals, according to the expropriated party, the exact opposite and sets a very large amount of money for the land in question; all that so that on the basis of the opinions rendered in the case record, once studied by this judge, a fair price may be set in application of the principles of sound criticism and equity. A price should be set that not only acknowledges the amount of compensation for the material loss of the good, but also effectively compensates the true commercial value of the property, in light of its nature and purpose that it had, without the amount representing unfair enrichment or causes losses to anyone else. **b) Regarding the assessment of the evidence:** According to the evidence that was submitted to the case and is listed in the record, mentioned in the second recital of this judgement, in order to refer to it in addition to that established in recital three regarding proven facts; it should be noted that the judge's work not only consists of reviewing the administrative appraisal, but also has the essential function of setting a fair price for the good at the time of its dispossession, which the State must pay out to the expropriated party. Given that the definition of a fair price involves technical and at times very specialized criteria that go beyond the study of law, the judge must seek assistance from experts who will shed light on these fields, and on the basis of the opinions that these professionals



provide, in addition to technical reports and studies from other fields; all with the goal of making clear to the judge all the information required in order to hand down a judgement; to do so, a full analysis shall be done, and along with it, making use of the elements that make up sound criticism, to be able to thus define the definitive amount of compensation for this good. **Legal Expert Opinion of Mr. Mario Alberto Sola Rodríguez, engineer:** This professional presents his report as a legal expert appointed in the case record on 28 August 2007 and decided that the value per square meter of the property of which a part is to be expropriated is \$845.42 (eight hundred forty-five dollars and forty-two cents) for a total amount of the land to be expropriated equal to \$2,345,152.81 (two million, three hundred forty-five thousand, one hundred fifty-two dollars and eighty-one cents), indicating that the exchange rate in dollars at the time was ₡520.00 per dollar, noting that the total is one billion, two hundred nineteen million, four hundred seventy-nine thousand, four hundred sixty colons (₡1,219,479,460). The expert also noted that there is an addition and a clarification in his report, where the price listed above has not varied. It can be seen on pages 160 to 164 and expansion thereof on page 429 of the main proceeding. In the report in question, the expert sets out the following statements to justify the price of the land: "... CHARACTERISTICS OF THE ZONE 8. Description: The zone has high tourism potential with beaches such as Tamarindo, Langosta, Grande, Pinilla, Conchal, Flamingo, and Pedrosa, with major ongoing tourism projects, hotels, a condominium, and a tourist boom as is the case in the province of Guanacaste and regarding this entire zone. (the emphasis is a copy from the original). Classification: Tourism Development Area.(sic) 9. Prevailing types of constructions(sic) within 200 meters: Second Homes, Cabins, Hotels.(sic) 10. Public Services and Urban Facilities(sic): Water Systems: According to an Asada(sic) consultation playa grande saine mar vista state (sic) S.A. has water availability(sic) Health System: No(sic) Rainwater Disposal: No(sic) Electrical System: Yes(sic) Telephone System: Yes(sic) Waste Pick-up: No(sic) Sidewalks: No(sic) Curb gutters: No(sic) Main Street: Ballast(sic) Public Transport: No(sic) Government Buildings: Yes(sic) Commercial Buildings: Yes(sic) III. CHARACTERISTICS OF THE LAND It is flat land

with a regular shape and a front of 39.70 m facing the public zone, and within Las Baulas National Park, and it does not have any improvements. It has direct access to the beach and a secondary natural-regeneration forest. It is located between the milestones that delimit the inalienable 50 meters #318 1GN and 319 1GN (emphasis is from the original document)

Valuation of the land: (taken from the original) The focuses used in this valuation are: a) Market Focus: (emphasis from the original) Which is the estimated value based on an analysis and comparison on the market of sales of similar goods or ones equivalent to the appraised asset in recent months, to reach the most likely value. b) Cost Focus: It is the estimated value based on an analysis of the costs needed to replace a good with the same characteristics and conditions as the appraised good. This focus is the principle of substitution. Market Focus: for (sic) the calculation use linear regression with an adjustment to two variables  $x =$  land area, and  $y =$  sales price and a sample of ten properties for sale in the zone by different sellers. Based on the least-square technique, the price obtained per square meter is \$836.81 (eighty hundred thirty-six dollars and eighty-one cents per square meter (sic)). The cost focus is named (sic) in consideration of the fact that the spirit of the expropriation not only deprives the collective interest, but also, according to the appellate court number 92(sic), at 2: 45 pm on 7 October 1970, says that: The replacement value is the possibility given to the expropriated party of purchasing a similar home, thus it is a replacement of values and possibilities and not of the same thing, which would be absurd. The overarching purpose of all valuation systems is to ensure that a fair price is in fact a fair price; that is, proper and sufficient so that the expropriated party may acquire or something similar to that which constituted (sic) the object of the expropriation. Thus, six lots for sale on the market were used with the same conditions as the one appraised, that is with a public deed within 150 meters of the maritime-terrestrial zone, facing the 50-meter strip of the inalienable zone and using the least-square method a total was calculated of \$845.42 (eight hundred forty-five dollars and forty-two cents). 11. Range of Values: From \$836.81 to \$1000.00 (sic) per square meter. 12. Cost per square meter: \$845.42 (sic). 13. Total appraisal: \$2,345,152.89 (two million

three hundred forty-five thousand, one hundred fifty-two dollars and eighty-nine cents). At an exchange rate of ¢520.00 (five hundred twenty colons per dollar), the total is one billion, two hundred nineteen million, four hundred seventy-nine thousand, four hundred sixty colons (¢1,219,479,460.00) (sic)". Please note that the expert made a clarification and addition to his report, which word-for-word states: "1) I hereby clarify that I used (sic) Plan G-1003293-205 with an area of 2,773.95 m<sup>2</sup>, because this is the area that the STATE asked to expropriate, rather than the 7,316.45 m<sup>2</sup> that make up the property. 2) The devaluation that is caused to the remaining part should be considered in a NEW REPORT that must be requested for the rest of the property. The appointment for which it was designed was to appraise the land that the STATE intends to expropriate, rather than all the land; however (sic) in the paragraph on COST FOCUS (sic) of the expert report prepared, a REPLACEMENT VALUE (sic) was considered that is considered the principle of substitution which is one of the multifactor (sic) formulas. 3) The property to be expropriated has an appraisal price that I set in the report prepared, taking into the account the REPLACEMENT VALUE. (sic) The "damage"(sic) that is caused to the remaining property should be taken into account in a valuation thereof." The transcription above encompasses the entire report prepared by the legal expert. As one can see, it does not stipulate whether or not there is damage to the remaining property, since it confuses that term. Since to determine it, one would never do another analysis of the rest of the property, since it is part of the study that is done in the review report of the Administrative Appraisal, but that is not the problem that this court notes upon doing the study for this report; rather that major mistakes are in that report, which nowhere says anything regarding the administrative appraisal. There is absolutely nothing that is indicated to the judge if the appraisal is good or bad, or if the administration did the job very poorly of pricing the expropriated land, setting an amount that ends up having an enormously different value from the one that the expert determines in his report. This court respects the criteria that the legal expert provides in his report regarding the land's value, since it appears that he did indeed completely abandon the administrative appraisal and opted instead to present a new expert report with his valuation criteria for the part of the expropriated land; as such, that reports just needs to be analyzed, since according to the hearing held for the parties on this matter, the State objected

to the expert report and stated that it does not have the requirements in number 22 of the relevant law, which said report has not done any study to support such a ridiculously high price; this is why, based on the submitted evidence, the price in the administrative appraisal should be approved. For its part, the expropriated party only noted two mistakes, which are that it clarified and added to the report the reason why the registered plan provided by the Administration was used in the Administrative Appraisal, rather than the registered plan of the entire property; and it likewise asked for clarification whether the damage to the remaining property is included or not in the report. In light of these questions, the expert explained that the plan used had to be the one provided by the Administration, since it is the area to be expropriated and it is that part of the land that must be appraised, a situation that abides by the law, since it is not the entire property, but rather that part that must be appraised. On the other hand, regarding damage to the remaining property, the expert confuses what corresponds to that damage, since one cannot do a study to determine the price of an expropriated good and another expert study that then defines whether or not there is damage to the remaining property, since the existence or not of that damage is determined from the same study; which is why the expert erred in taking that position. Returning to the court-ordered study, it should be noted that the report shows that the range of figures taken to be used to set the unit price by the profession to determine the square meter of the expropriated land is not justified or studied in detail to support the stated price. It simply says that of the six properties up for sale with the same conditions as the expropriated one, there is a unit value between \$836.81 and \$1000.00 used to calculate an average and that is what is assigned to the part of expropriated land. This practice is not reliable for indicating that this is the land's fair value, apart from giving the impression of being an unrealistic figure, it isn't possible to agree with the expert in his report, since among the elements that might have been developed in his report to justify the price and contradict the amount in the Administrative Appraisal, not one of them was supported by either professional reasoning or evidence or even technical criteria to support it. It merely appears to be his own opinion in a very simple study. Along the same lines as what is stated above, this court does not concur with the price set for expropriation in the expert report prepared by Mr. Solano Ramirez, engineer, in his legal

position, since he doesn't take into account any of the elements that involve the property in question, such as the fact that the asset was acquired by the expropriated party after the national park had been opened, knowing all the restrictions that it would have; he even mentioned in his report that he did not verify legal ownership in the report or the existence of burdens against the appraised asset, which is why the corresponding studies were recommended (see page 164 of the expert report), a point that was a complete miss on the expert's part, since in order to be able to provide a true value for the property, these burdens on the land had to be studied and analyzed, and that is why one can see that it has a series of legal limitations such as a ban on construction, cutting down trees, excavations, commercial or residential development, among other things; this point must be taken into account to determine the correct value of the property, since as stated, he did not verify or study these burdens in order to ensure that his opinion would be correct and reliable, nor did he take into account the economic limitations such as economic termination and the monetary difficulties that the country and the global economy are going through; as well as the land's physical limitations like being tucked away, not having access to services such as potable water, electricity, not having direct access or a view of the sea, among other things; however, none of these elements were even taken into account, to the point that one doesn't even know which land was the one that Mr. Solano valued in his report in order to give it such a ridiculously inflated price to a piece of expropriated land of just 2,773.95 square meters. The above needs to be indicated, since they are of the utmost importance in determining the degree to which they might affect the price of land in the zone or not, but in particular the property to be expropriated. The expert report merely focused on acknowledging the good things that the property doesn't have, and those "bad things" that clearly and directly involve the property in question weren't even acknowledged as existing. This makes this court, upon performing the study ordered by number 40 of the Expropriation Law on expert reports, consider that it does not abide by the study and the elements that the expert had in hand to properly justify the value assigned to the property, since even though this court feels that Mr. Mario Solano could have set a price that would have been normal for it among the lands in that zone, the fact is that we are dealing with a land that has special conditions

and many restrictions that the others do not have that were used to compare prices, which as he said, but did not provide evidence of that study, but did not establish in his report the considerations that in application of this court's sound judgement should indicate if it affected the land's price or not, and to what degree, implies that by using logic and reason, as well as experience, determining the price did not abide by said conditions. This is so given that he set an amount for the expropriated land, taking into account, as he said, the prices of other lands, which are still not clear which ones they were and surely do not have the same limitations as this land, which in reality do indeed make a major difference and were not considered by the expert with respect to the final price that he set. Thus, the expert report of Mr. Mario Solano has been disregarded and not accepted, because this court notes the lack of grounds for the price set, plus major contradictions between the price set based on the study and there not being any convincing reasons for the price of the land. Being as such, according to the rules of sound judgement, the judge must, upon rendering judgement, disregard the expert report issued by Solano Rodríguez, and consequently not take it into consideration when setting the appraisal price in the judgement.

**ii. Regarding the court's examination of evidence of the expropriated land:** In this proceeding, the court examined the evidence as required by the court, based on which it was able to determine the conditions and characteristics of the land to be expropriated. Such proof was submitted to the case on page 312, where it states the act of examining evidence. One finds that from what the judge observed and transcribed in the report, it concurs with the description in the Administrative Appraisal, which is precisely the location of the land in terms of the beach and Las Baulas Marine Park, the land's topography, the chaparral vegetation that characterizes it, the type of trees that exist in the land, the conditions of secondary forest indicated in the appraisal, are all confirmed by the examination at the time of this proceeding; the document also points out the existence of underground cables in piping that appear to be unfinished, and likewise noted the existence of potable-water pipes without any liquid in them and without having had work done, and it further pointed out the lack of a path or exit to the public road

as stated in the Administrative Appraisal. In accordance with the above, which is basically what was observed during the trip around the expropriated land, all these elements and conditions are duly proven and respond to what is stated in the Administrative Appraisal, a point that the appointed expert never notes for that purpose, except that the land is located within the park and facing the ocean. In light of this, there is no doubt that the study done by Morales Meza, when preparing the Administrative Appraisal, determined all the characteristics that at that point the expropriated land had. There is no difference between the aspects and conditions in the court's examination of evidence about the land with that stated in the report that gave rise to the administrative appraisal. Thus, the value determined therein is the one that is in line with the land's reality, unlike the legal expert that did not determine these conditions. **Regarding the photographs submitted to the proceeding:** A series of photographs were submitted to the case record, which together added up to sixteen legible ones, which are in the archives at this court. Looking at each of them, one finds that based on the examination of evidence, it appears that they were taken of the expropriated property. Thus what has been described when examining the land matches what these photographs reveal, even though it isn't necessary that to prove what the judge sets out in his report it must be complemented with photographs, since the judge enjoys the public's faith and by the powers vested does not require additional proof to give credibility to his acts in the performance of his duties. Despite this fact, these pictures help illustrate in a way perceptible to the human eye that what the judge can see through them and one can have as an idea of the description that the judge gave in his report. Again, these photographs are not evidence in addition to the examination of evidence that the judge already did. They are merely to have in hand what at this time the court can described on this matter with the use of technology, helping the parties have a better understanding as a result of the land's conditions for those who are not familiar with it. **iv. Regarding the video taken upon examining the evidence:** In the same sense as explained in the preceding point, a DVD was submitted with its case, in which the cover contains

signs that it is from this proceeding and it makes reference to the fact that it is a video made during the examination of evidence, which is in the archives at this court, which upon looking at it, one sees in the video that according to the record of the examination of evidence, it appears to refer indeed to this proceeding of the expropriated land. Thus what has been described when examining the land matches what is seen this video. It should be noted, though, that it isn't necessary that to prove what the judge sets out in his report it must be proven by this video, since the judge enjoys the public's faith and by the powers vested in him does not require additional proof to give credibility to his acts in the performance of his duties. Despite this fact, this video may be used to illustrate it in a way visible to the human eye that the judge saw at the time of preparing the report. Even though, again, this video isn't additional evidence to the record of the examination of evidence that the judge already did. This procedure and the record as such are sufficient on their own and do not require anything else to give credibility to his reports, but instead merely serve to have in hand what at this time the court can describe on this matter with the use of technology, helping the parties have a better understanding as a result of the land's conditions for those who are not familiar with it. **v. Regarding the copies of the expert reports prepared for other expropriated lots:** The expropriated party, in the initial hearing of this expropriation proceeding, submitted as further evidence a few copies of several expert reports prepared for other lands around the one in question, which are within Las Baulas National Marine park. They too have been expropriated because of this fact. Their cases are ongoing in expropriation proceedings number 06-000110-0163-CA, 06-001371-0163-CA, 06-001369-0163-CA and 06-001373-0163-CA (please see pages 51 to 78 and 175 to 212 of the court case). Several expert reports were presented in the aforementioned proceedings, and with very different valuations among them. However, the expropriated party submitted copies to this case of those that set the highest prices in this regard for the properties. One can see in the reports by Mr. José Rodolfo Chinchilla Guillén, who valued the



property of Crepuscular Light S.A. at ¢98,442.00 per square meter (pages 51 to 66); Mr. Carlos Luis Gómez Saborío valued the property of Nispero Mar Vista Estates H S.A., at \$800.00 per square meter (see pages 68 to 71); Mr. Humberto Espinoza Murillo valued the property of Brigantina del Orfebre Espartano S.A., at \$850.00 per square meter (see pages 73 to 78); Mr. Oscar Chang Estrada valued the property of Guácimo Mar Vista Estates S.A., at 442,000.00 per square meter (pages 195 to 199). It should be pointed out prior to any pronouncement that each property or land is different, and each one must be valued according to the conditions that it has, including the evidence submitted that isn't relevant to this specific case, since it involves valuations of other lands rather than the one being reviewed herein; however, it should be pointed that even if said evidence is irrelevant in this proceeding, it must be noted that for the expropriated party, it seems clear that the prices of the aforementioned expert reports are correct because they are similar, but that hypothesis previously described by this court does not fit it with reason or experience, since likewise in those cases other expert reports were submitted with completely different amounts and with much lower prices, as the Prosecutor's Office mentioned in its reply to the expropriated party. One can see then that in that same case 06-000110-0163-C, regarding which the expropriated party submitted a copy of a previously indicated expert report, the State likewise mentions that in that proceeding, Mr. Aguilar Urea, upon reviewing the Administrative Appraisal and visiting the property and valuing the material and legal conditions thereof, stated that that land, and with it those that are within Las Baulas National Marine Park, is not worth anything and has no sales price and he gave it a total of ZERO COLONS for that land; whereas Mr. Rodolfo Chinchilla assigned it a value of ¢398,442.00 per square meter for that lot. For the sake of illustration regarding the aforementioned Mr. Aguilar, in the judgement on that case, the judge stated, with respect to his expert report, that after noting the property's registration information, he felt that the people who bought lands within the limits of Las Baulas Marine Park were possibly swindled, and added that the surface aquifer at the site prevented the lands from being suitable for construction. The expert notes that after its creation by law, the Marine Park does not

allow lands to be purchased or sold within its limits, therefore the value of the property in question is zero..." As one can very clearly see, there is a major contradiction among the appraisal experts in these proceedings, and that is an important point that makes judges perform valuations of those reports with considerable care, in order to give the properties in question in those reports an appraisal price. As such, it must be accompanied by other technical evidence that in some way has direct interference with those properties in setting the fair price; as a result of that, the evidence submitted by the expropriated party on this point is rejected, both for it not having been studied for the expropriated land in question, and because for this court it is not reliable, because it addresses other lands and there are in addition serious contradictions among the reports issued in those cases. **vi. Regarding copies of the publications of sales of lots on the beach:** The expropriated party has provided documented evidence that contains lands for sale in the Playa Grande zone on Internet web pages to foreign investors, in English, as can be seen on pages 80 to 134 of the main case. The prices in the coastal zone of Guanacaste, including Playa Grande, are highlighted and are between \$800 and \$1000 per square meter. However, it must be pointed out that all the lands for sale are not so certain, since these are promotional publications using this medium, where each person puts the price that they want to be able to negotiate, but in reality these prices are not true. In addition, it is very important to note that the lands within the zone of Las Baulas Marine Park cannot be valued or compared to those in the publication, because the conditions are very different. Nor can one expect to charge exorbitant sums for them, as the expropriated party intends, as if these were lands suitable for building or developing tourist projects without any restrictions, as the court expert in this case wanted to make clear; it is very different buying land by negotiating with the owner than acquiring it to satisfy the public interest; moreover, the expropriating party submitted among its evidence publications from properties for sale in the Playa Grande zone, which have no restrictions, but one finds that the prices are between \$8.00

and \$90.00 per square meter. This evidence contains copies of publications for sales of properties in the coastal zone of Santa Cruz among those in Playa Grande, which can be seen in the magazine "4 Sale by owner & developer" and clippings (separate bunch). This evidence is mentioned in the second recital of this ruling. As such, this evidence likewise does not stand up to an examination of credibility, since as has been stated, there is counter-evidence that in the same conditions take away its veracity. **vii. Regarding the copy of the letter issued by Century 21 Coastal Estates:** The expropriated party has submitted a copy, among its evidence, issued by an entity involved in real estate that can be seen on pages 136 to 137 of the main case. This document is addressed to a person named Jacques C. Fostroy, in which the letter states that it is responding to said person regarding a consultation that this man made regarding the cost of lands and lots bordering the 50-meter inalienable zone located between Playa Conchal and Playa Langosta; in that letter, the sender explains to the addressee that the prices of the lots in the consulted zone, taking into account the Pacific zone of Guanacaste, are between \$450.00 per square meter at the cheapest, and \$1200.00 per square meter for the most expensive lot, but for the properties specifically in Playa Grande with the requested conditions, the real estate agency says that it has sold a 5,186.87 m<sup>2</sup> lot for \$597.00 per square meter. It also states that there are other lots with a price of \$450.00 per square meter, another totalling \$800.00 per square meter, and another worth \$1200.00 per square meter. As can be seen, this letter submitted as evidence has the same connotations as the Internet publications analyzed in the preceding points, since prices can be set at whatever one deems convenient for this document to be able to negotiate them, but as stated before, that is no parameter for measuring the true value of the zone's lands; these prices might be correct then, but we cannot take them as similar to the expropriated land, because it is not freely available for sale, nor it is free and clear of burdens and annotations, as those may possibly be that are for sale on the Internet or in the letter from the real estate agency. Nor can the prices be compared of those lots that might be free for sale and

outside of Las Baulas Park to the lands that are located inside it, which the expropriated party does not seem to realize. Thus, it is impossible to take those prices as a parameter in the judgement. **viii. Copy of the deed of sale of a property in Playa Grande:** The expropriated party seeking to demonstrate that the lands in Playa Grande have a high price, rather than as set in the Administrative Appraisal, submitted a copy of public deed number 11-44, from the records of notaries public Jürgen Gustav Nanne and Mauricio González Crespo, with offices in San José, dated 06 February 2006, in which a sales agreement was executed between two companies for a lot located in Playa Grande whose measurement was 5,186.87 m<sup>2</sup>, for a total of \$3,100,000.00, with each square meter thus valued at \$597.00 (See pages 139 to 145 of the main case). The legal deal set out in the deed, whose copy has been submitted, was negotiated by the interested parties for a lot with conditions that are very distinct from those have been determined in this case, since it is outside of the national park; it doesn't have the limitations that the expropriated property faces, in addition to the free market conditions that can be given in negotiations, generally aimed at commercial activity, and it could never be compared to the limitations weighing on the expropriated property, where negotiation cannot occur, but rather solely a determination based on technical studies of the zone for the correct price of a lot with no commercial vocation, as in the case at hand. The evidence submitted on this point cannot be viewed as a basis for taking into account the real value of the zone, much less for the land to be expropriated, as stated above. There is an enormous difference in trading a lot among private parties, where what prevails in the end is the result of supply and demand on the free market, where if the buyer does not know the conditions of the zone's reality, he merely ventures into the realm of negotiation and that is what has occurred with purchases and sales of lands in the coastal zone, where with the arrival of the economic recession from the United States government, whose capital affected its residents resulting in their becoming the main investors in the zone, have left real estate, commercial and construction projects unfinished,

causing a drop in the prices of the zone's lots, added to the nullification by the Constitutional Chamber of construction permits irresponsibly issued by the Municipality of Santa Cruz, where the zone's aquifers have been affected by unfettered construction and business, punishing the prices of lands in that zone, and now wanting that a price be set for the expropriated party that is as high as the sale of the land indicated in this point. Clearly the value is unfounded and imaginary. **ix. Regarding the copy of Decision No. 1410-2010-SETENA:** The expropriated party submitted as additional evidence Decision No. 1410-2010-SETENA dated 28 June 2010, which it makes a "legal interpretation of Constitutional rulings 2008-018529 and 2009-019451, regarding the case of Las Baulas". Said interpretation was done by the Legal Office of MINAET, which once issued, led the Plenary Commission of SETENA to rule on four points that are summarized herein: 1. that SETENA has clear guidelines that ensure fulfilment of article 50 of the Constitution; 2. That the projects in the buffer zone shall be adjusted to the technical/environmental recommendations that are created based on the study requested by the Constitutional Chamber to be able to opt for Environmental Feasibility (License); 3. That the environmental consultants must take care, because all the environmental impact assessments within the buffer zone of Las Baulas Marine Park include the construction guidelines issued by it; 4. That in the environmental impact assessment of activities, works, or new projects, there is a series of guidelines incorporated into the buffer zone, which are described in that document (see pages 717 to 737 of the main case). The expropriated party submitted this document to try to indicate that in the Playa Grande zone, construction may be done and the commercial development of the zone may continue; that there is not a problematic assumption with the water resources and the allegations of the Prosecutor's Office, which claims the existence of that problem be rejected. In light of SETENA's decision, this court considers that the Constitutional Chamber's decision, like all court rulings, cannot be used for interpretations at anyone's convenience, since they state in them what they state, not what one wishes to interpret;

since not understanding or not comprehending the work and function set out in said rulings, one must request through the legal office that made the interpretation, asking the Constitutional Chamber for an explanation of the rulings that forced it not to issue environmental licenses in the Playa Grande zone; since, this is not about interpreting and then ordering that one continue with construction projects, pursuant to one's interpretation. Thus, this evidence is no obstacle to taking as settled that there is no vulnerability in the protection zone, and in particular in the Playa Grande sector, since the Constitutional Chamber has not ordered any explanation of its rulings, and due to a mere interpretation by MINAET, applied by SETENA, we cannot claim that the zone's reality is different, and the commercial nature and infrastructure should be developed as they have been doing, without taking into account the technical and legal impediments that the same chamber determined for the zone. Since it deprives protection of that life-giving liquid for the residents of that large part of Santa Cruz that all the commercial, tourist and building development might be done in the zone, points analyzed by the chamber in its rulings, and that is why this evidence has been rejected. **x. Regarding the copy of Official Letter DEA-2968-2010:** The expropriated party likewise submitted as additional evidence Official Letter DEA-2968-2010 dated 08 September 2010, which is a letter sent by Ms. Sonia Espinoza Valverde and addressed to Mr. José Luis Rodríguez Jiménez, in which it makes a clarification to the correct interpretation that should be given to Decision 1410-2010-SETENA mentioned in the preceding point (See pages 738 and 739 of the main case). This evidence, for the purposes this judgement, says nothing, since as stated in the preceding point, that decision was already duly reviewed and the valuation criteria was issued by this authority. Thus, for the purposes of this ruling, it has no important element to be taken into account, and this evidence is likewise rejected. **xi. Regarding Official Letter No. -DIGH-OF-474-13:** Finally, the expropriated party submitted to the proceeding Official Letter DIGH-OF-474-13 dated 09 December 2013, which is a letter issued by Mr. Carlos Romero F. as the director of the DIGH, addressed to Mr. Bernal Soto as the general manager of SENARA, through which he delivers the new proposal from the head office for protection of the aquifers, in accordance with the request by the Board of that body and Ruling 8892-2012 of the

Constitutional Chamber (See pages 740 to 743). The aforementioned document that the expropriated party submitted as additional evidence enables one to acknowledge that the Constitutional Chamber, upon validating the fundamental rights of people, continues to issue decisions in line with protecting the vital resources for human beings, since it orders SENARA to implement a new matrix for the protection of aquifers, which that institution does through that document submitted by the respondent. This evidence is important to take into account, since the serious problem that has been discussed in the process of expropriating lands in the Playa Grande zone has to do with the value of the land and the existing inability for them to be used for commercial developments and construction, which prevents a high value added, in contrast to the expropriated party and others interested in these proceedings who seek a considerable sum of money to be set aside for them by trying to prove that there are no problems affecting the aquifers and that commercial activity and construction continues apace, a situation that cannot be thus determined, since this evidence likewise enables that problem to be seen. **VI. REGARDING THE ESTABLISHMENT OF AN APPRAISAL PRICE:** Taking into account the entire set of evidence examined throughout this judgement, an appraisal price will now be set with the goal of approximating what has been set out by doctrine, which has tried to establish parameters to be followed to determine a fair price, which according to García de Enterría "is only achieved through the courts, the only place where this 'justice' is found for each case, and it is understood as the replacement value of the expropriated thing, sufficient to acquire another analogous good to the one deprived by expropriation." Others refer to the appraisal price as an element that acts as a factor determining the objective value of the expropriated good, as the current price in commerce, that is, the appraisal price has to coincide with the true economic value of the expropriated goods, with the goal of providing sufficient money to obtain a proper replacement of said goods, a point that, in the opinion of this court, does not always end up aligned. The amount to be paid must represent an amount in cash or in reasonably equivalent terms with which the good's owner, wishing to sell but not forced to do so, had sold his property to a buyer interested in it, but not forced to buy it. As can be seen,

in the concept of an appraisal price, what is intended is to seek out a balance where the expropriated party is not going to be harmed by deteriorating his assets, nor a source of earnings on his behalf, as in the opposite case that the expropriating party does not have its assets harmed by an unjustifiably high amount, nor does it take advantage of a good at a low price that is not worth that, with the consequent loss to the expropriating entity, which is only achieved by the healthy combination of the principles of equity and justice, such that the appraisal price must refer in the expropriation judgement to what the property is worth in the status and manner of operation that it is received by the expropriating entity. The compensation that must be recognized in the expropriation process must be complete. It should cover the "market" value of the good in question; to do so, the principles of "replacement value", "regional values", and "depreciation" complement this concept, and it is on the basis of those principles and the positive and negative factors that affect the expropriated property that one arrives at a determination of a fair unit price. To do so, a detailed analysis has already been done of all the expert reports submitted to the proceeding, as well as those submitted by the parties as further evidence, developments and reasoning for said opinions which this court made in the preceding recital, with the consequences stated therein and the reasons for which it is not possible to take them into account when setting the appraisal price. Now then, Administrative Appraisal AA-111-2006 dated 22 September 2006, prepared by Mr. Arturo Morales Meza, engineering, sets out the economic and tourist reality of the Playa Grande zone and commercial development, along with the conditions presented by the expropriated land. These details were broadly developed in Recital V of this judgement. Likewise it should be pointed out that the documented evidence that has been submitted to the proceeding and admitted by this court must be analyzed as a whole, points that we are not going to repeat to return to their transcription, since everyone knows and experience has shown that the conditions in the region of Playa Grande is very pleasant and greatly appreciated by both locals and tourists for its natural beauty. The justification set out in the administrative appraisal to determine the established price, which throughout this judgement has been admitted as being correct, is so for multiple reasons, which shall be reasoned out



one by one below: **One:** The reality of the land that was described in the Administrative Appraisal that led the administrative engineer to set the price for the expropriated land were duly proven by the judge on duty in this court upon performing the examination of evidence, since the document was agreement and the land's conditions stated by the judge therein were duly proven by the photographs submitted in this regard, and the video from that proceeding was also submitted to the case, which without being necessary to justify the judge's opinion as a complement to his actions, and say nothing more than this reality. **Second:** In terms of public services, which was stated that there are not for the lot, which is true according to the court's examination of evidence, however, with the documents from the companies that supply water, they show that on the lot this service can indeed be provided, since there are technical conditions and the ability to supply this demand on that property. It was also proven in the examination of the evidence that there were pipes in the process of being installed for potable water, a point confirmed by the ASADA record from the location, which was submitted by the expropriated party to this case on page 159. Thus, as stated in the administrative appraisal, this situation is correct, and this service is not installed in the expropriated lot. Connection to the grid must be done as stated in those letters, and the ability to do exists; but not just that, rather with the documented evidence submitted to this proceeding, one is able to determine that indeed this zone enjoys special protection and many restrictions, among them the simplest are in order to be able to install a water and electricity grid, it is a sine qua non requirement that the owner have permits from the city so that these jobs can be done, which will never occur, since this same Constitutional Chamber annulled all the municipal agreements that had anything to do with building permits or tourism development of properties within the park. Therefore, by doing construction in that zone, it puts at great risk and danger contamination of the aquifers in the area, which is a major detriment to the value of those lands located within the protection zone. **Three:** The expropriated party submitted documented evidence where

land is for sale in the Playa Grande on the Internet to foreign investors in English, as can be seen on pages 80 to 134 and 216 to 270 of the main case. However, it must be pointed out that all the lands within Las Baulas Marine Park cannot be valued as being equal to all those, as a few experts have stated, much less to seek to charge for them exorbitant amounts as the expropriated party intends, as if they were lands suitable for building or developing tourism projects without any restrictions, as the expert hired by the expropriated party attempted to show. It is very different to buy land by negotiating with the owner than to acquire it to satisfy a public interest; moreover, the expropriating party submitted among its evidence publications from properties for sale in the Playa Grande zone, which have no restrictions, but one finds that the prices are between \$8.00 and \$90.00 per square meter. This evidence contains copies of publications for sales of properties in the coastal zone of Santa Cruz among those in Playa Grande, which as stated can be found in a separate submission in the archives of this court. As one can see, these are lands in very different conditions from those of the expropriated land and with the major advantage that they are outside of the park and have much lower prices than the one sought by the expropriated party. It should be pointed out that the negotiation between investors, for example, as was the case of the property with an area of 5186.87 m<sup>2</sup>, sold for \$3.1 million, according to evidence submitted by the expropriated party on pages 139 to 145 of the main case, go up or down depending on the zone, the view, the services, the development plans for short or long terms, and above all, thinking always in the earnings to be obtained by both the owner and the investor, which is why that land was negotiated at an exorbitant amount of money. In the case of an expropriation to satisfy a public interest, the same does not occur. The State does not seek to profit or to obtain earnings at the expense of the owner. Thus, the real circumstances of the real-estate market in the zone cannot be considered to set the fair price, as the expropriated party wishes to make so and to make understood and charged. These are two diametrically opposed situations; we say that they are different, because the owner of the lands located

inside the park cannot seek the same economic benefit or earnings as expected from a site located outside its limits, because obviously the attributes of property law - especially construction - are limited. Thus, it isn't any restriction that all the properties in the zone do not have, but rather a very serious one that prohibits for those located inside the park and outside of it. **Four:** The expropriated party purchased the property on 24 September 2003, while the declaration creating Las Baulas National Marine Park was issued in Executive Decree No. 20518-MIRENEM dated 05 June 1991 and ratified by Law No. 7524 dated 16 August 1995, through which the main property ended up within the park's territorial limits. This means that many years after the creation of Las Baulas National Marine Park, the expropriated party, knowing the situation, bought the land. Thus, prior to its purchase it already knew the limitations on its use and enjoyment; now attempting to secure payment of an exorbitant amount of money for land that no one would ever buy, since it isn't negotiable, would be like finding an advantageous exit strategy by trying to receive the intended price for land that does not serve any other purpose than to preserve and conserve the natural state of the habitat of those affected lands, pursuant to the ruling by the Constitutional Chamber in Ruling 8892-2012. Likewise, it cannot be forgotten that the owner of lands in these conditions is never going to be able to get the same benefit as that for land located outside of the limits of the park without any restrictions, as stated before. That is why the prices per square meter in the zone are not considered as established by the experts Solano Rodríguez, Chinchilla Guillen, Gómez Saborío, Espinoza Murillo, in addition to Elizondo, Paniagua and Segura, who have participated in examinations of the expropriated lands. This is so in counterpoint to the experts Achio Fuentes, Olman Umaña, Aquiles Arroyo, who likewise participated in examinations of the neighbouring estates being expropriated, where there are significant differences between these and the foregoing, upon valuing those properties; Added to that is the fact stated by the expert Aguilar in his aforementioned report, which gave zero colons to the property valued by him, when another expert had valued it high, since the nature of the land does not allow it, and this is a reality that the same owner of the asset already knew and cannot

now want the value of the land to be so different from when it purchased it, since the conditions today are the same ones that existed when it was purchased. **Five:** In the expropriated party's arguments, one manages to extract that it said: "...Compensation is the cornerstone of expropriation. The expropriated party has the right to full reparation of either the economic equivalent consisting of the true value of the expropriated good or the expropriated right, and the consequent damage (emerging and lost profits) of being deprived of its property. A balance of values is thus attempted to be maintained, since if this were tilted to the detriment of the expropriated party, it would result in confiscation. If compensation were lacking, it would amount to other realities (seizures, confiscations, limitations on social interest, etc.)" (statements by the party on page 42 of the main case). With respect to these statements made by the expropriated party, one can say that it is right specifically because, as stated a few lines above, what it is seeking is to leave the owner in the same conditions as those that it had before the expropriation began, seeking fair compensation that enables the expropriated party to obtain another lot with similar conditions, thus avoiding unjust enrichment of the parties, since the opposite would occur if an exceptionally high price were set like the one sought to buy another that was worth the same. With this though, this principle would not be fulfilled, since the land that it owns isn't worth what it is asking, and in order to buy another in the same conditions as stated it would never find one, since the lands located within a park are not negotiable because they are outside of common commerce, according to the law that created Las Baulas National Marine Park, causing unjust enrichment as a result for the expropriated party by setting the requested price. This is also the thought stated by Mr. García Enterría upon noting that "the replacement value of the expropriated thing, sufficient to acquire another analogous good, which due to expropriation has been deprived." Now then, bearing in mind what was stated above, we cannot set aside the fact that the properties valued by the aforementioned experts, besides the amount sought by the expropriated party, in the zone, other lands do not have the restrictions of the lands located inside the park's limits. It would be unfair to create, as already clearly stated, unjust enrichment for the expropriated party if the appraisal price were to be set at the amount intended and listed by the experts who raised to an

astronomically high level as stated, especially when it is subject to the park's limitations and restrictions, comparing it with coastal lands that are not subject to those limitations, cause a lack of care both in the management of public funds and unjust enrichment for people using public funds whose nature is to be used for the common good. Thus, it is not possible to order payment for a lot equal to another that does not have the limitations and restrictions that the lot in question has. This is especially since the expropriated party already had sufficient knowledge of this fact. As stated above, the expropriated property is being valued in light of its limitations and specific characteristics that distinguish it from the rest of the lots in the zone. **Six:** Among the additional evidence submitted by the expropriated party on pages 80 to 134 and 216 to 270 of the main case, consisting of the web pages for Costa Rica Ocean Properties, on which they publish properties in Playa Grande worth \$995,000.00, \$650,000.00, \$575,000.00, \$1,500,000.00, \$1,450,000.00 and even \$2,250,000.00, on lots that range from 600 to 3000 square meters, those prices for one familiar with the zone, it is clear that the lots with these areas are not worth the prices offered on the Internet to foreigners; proof of that is that the State, in its evidence, consisting of copies of publications of property sales in the coastal zone of Santa Cruz, which, as has been stated throughout this judgement, is in a separate set of evidence in the archives of this court, refutes the prices offered on the web pages listed above, since said publications submitted by the State show that the prices are around \$8.00 to \$90.00 per square meter for similar lots to those published in the documentation provided by the expropriated party, which do not have the limits that the expropriated property has; moreover, there is the point made in item four of this recital, where even though it has been noted that a few experts have given high values in their reports for expropriated lands in that zone, others have set amounts similar to the one determined in the Administrative Appraisal. There was even an expert who attributed zero colons for those lands. This means that the price that the expropriated party says that its lot is worth is uncertain and it exaggerates by intending to charge for part of a lot an enormous amount of money that it is not worth. There is no doubt that

the lands offered to foreign investors on the Internet are exaggerated. Much less can one believe that the price of the expropriated land with so many limitations is worth the exaggerated amount that the expropriated party wants to be paid; from the above, one finds that, with the evidence submitted by the expropriated party's counsel, in order not to view that evidence negatively, there are three options: one is that it is a lot located in Playa Grande that is not located within the limits of Las Baulas Marine Park, in which case its characteristics cannot be similar to the one valued in these proceedings and it has excellent buildings constructed facing the ocean without any limitations; two is that the price given cannot be used to value the property in these proceedings, given that it has different characteristics regarding its use; and three is that if it has recently approved building permits, it confirms that it is land with the conditions in the first conclusion, located outside of the marine park, given that within it there is a series of limitations that must be observed and complied with by property owners. In this case, the fact is confirmed that we cannot compare properties that due to their legal restrictions cannot be considered similar to the expropriated party; but the prices offered on the Internet are clearly imaginary. **Seven:** In the expropriated party's favour, evidence has been mentioned from other cases and appraisals done on these matters, which definitively show that the intention is to demonstrate that the prices set in those proceedings directly interfere in this case, seeking with that to set an appraisal price in equal conditions. Among them are cases number 06-001371-163-CA, 10-001367-1028-CA, 06-001373-1028-CA, 06-000110-0163-CA, 06-001369-163-CA, among others that were mentioned by the expropriated in its statement of opposition on pages 51 to 78 and 175 to 212 of the main case. A copy of the public deed was also submitted, in which a deed of sale was executed for a property that has 5,183.94 square meters, at a rate of \$598 per square meter in the Playa Grande zone, for a total of \$3,100,000.00, evidence that this court had already referred to, arguing that these aspects are not parameters for comparison of the prices of the lands within the park due to the conditions and limitations that they have. Likewise, it was stated that the experts, when preparing their

reports with such high prices, overlooked those circumstances; it must be reiterated that a lot that can be freely sold without any restrictions does not have the same value as one acquired within the park's restricted zone, with the previously established limitations, given that they are totally different circumstances and amounts from those that the expropriated land in this case has. One cannot compare, as has been stated, other lands that do not have such large limitations and restrictions as the lands that are within Las Baulas National Marine Park. In addition to that, it should be pointed out that for the appraisal price set in those cases, there is no reason why one should suggest approval of a similar amount of money in this matter as was done in those, since to do so, the judge relies on the principle of independence required by the Constitution in number 35, which although the prices set in those cases is to be respected, either from judges in this court or in the court of appeals, but taking into account that each lot is different, one cannot standardize an average or common price for lots in the Playa Grande zone, as the expropriated party would like to see done. Thus, the criteria are not shared by this court that led to setting the prices in those cases, since it is clear that an analysis of all the evidence that has been done in this case leads to a fair result, which is that the prices of the lands within Las Baulas Marine Park are significantly different from the price that lands that are not within the park may have. In addition, the evidence produced a reality, which is that the prices of those lands negotiable in the zone do not have such a high value as the one that the expropriated party claims. This is nothing more than an exaggeration that it seeks to benefit its interests. **Eight**: According to the State's arguments regarding the unit value of the expropriated land, it provides documented evidence that is important to analyze as well, as was done with the additional evidence submitted by the expropriated party, which consists of a copy of Official Letter No. ATP-06-AV-17-2009, of 02 November 2009, issued by the Ministry of Finance, Office of Tax Administration of Puntarenas, where it issues a study on the origin of the calculations and the origin of the unit value set in Administrative Appraisal No. M-111-2006, for the valuation of part of the land enrolled under 130543-000, which is in a separate set of files in the archives of this

court; a certified copy was also submitted of Official Letter DIGH-038-09 dated 13 February 2009, from the Office of Investigation and Water Management of SENARA, in which it provided the technical criteria used to support Ruling No. 2008-018529 of the Constitutional Chamber, regarding the true status of the aquifers in the northern coastal basins of Santa Cruz, where the property in question is located, to determine the zone's water-resource vulnerability map. This evidence was submitted on pages 564 to 576 of the main case. Likewise, a certified copy was submitted of Official Letter ASUB-043-2009 dated 27 January 2009, from the Groundwater Department at SENARA, for which are attached the vulnerability map and the land-use criteria matrix according to the Vulnerability to Contamination of Aquifers for the Protection of Water Resources. This evidence was submitted on pages 583 to 587 of the main case. A certified copy of the study called Economic Considerations regarding the value of the expropriable lands in Las Baulas National Marine Park was also submitted, dated March 2008, and found on pages 386 to 425 of the main case. Certificates from the Municipality of Santa Cruz of properties dated 22 January 2007, regarding the value of the properties to be expropriated including the one in question, which is found in a separate set of evidence. Certification of tax administration from Santa Cruz from 2008, regarding the taxes paid on expropriated lands in Playa Grande and in particular the one in question, which is in a separate set of files. Finally, it submitted the pronouncements of the Constitutional Chamber on this matter, on both the true condition of the lands in Playa Grande and in particular of Las Baulas National Marine Park, Rulings 2008-8713, 18529-08, and 2012-8892, which are public knowledge and *erga homnes* applicable hereto, which can be found on the web page of the Constitutional Chamber, which were submitted to the proceeding on page 548 to 562 of the main case. The relevance of this evidence and the rulings mentioned above lies in the fact that the expropriated land, despite being within the park, has other major limitations as has been indicated, which include the fact that it is located on an aquifer in the zone that requires urgent protection, since it is the one that provides potable water to the coastal zone of Santa Cruz, in particular the towns of Huacas and Tamarindo, which if this wealth and resource of life were not protected with limitations and restrictions would lead to true



chaos and an epidemic in the zone. That is why the vocation of those lots could never be tourism, housing, or commerce, nor cattle raising or agriculture. That means that the prices of those lands does not have the enormous value that has been attempted to be assigned by both the experts and the landowners, and in many cases within the jurisdiction, since the true price is far below the one intended or set by experts or by the courts. For this case, Ruling No. 2008-8713, from 9:06 am, on 23 May 2008, annulled the Zoning Regulations of the Cabo Velas District, which had been issued by the Municipality of Santa Cruz; that judgement had declaratory and retroactive effects to the effective date of the annulled regulation. On the other hand, Ruling 2008-18529, from 8:58 am, on 16 December 2008, among other things annulled all the environmental activities granted for the properties located within Las Baulas National Marine Park and for neighbouring properties in the buffer zone, and it ordered the Ministry of the Environment and Energy to continue with the processes of expropriating the properties located within the park. Moreover, it ordered the Technical Environmental Office not to process new environmental licenses within the park. It ordered a suspension and cancellation of the building permits granted to the properties located within the buffer zone until the full study is ready on the impact of constructions and tourism and urban development on the park; and finally, it ordered cancellation of all the building permits granted to properties located within the park's buffer zone. Lastly, Ruling No. 2012-8892, from 4:03 pm, on 27 June 2012, went even further than all these limits imposed on the park's zone, since it approved all points from the technical studies and vulnerability criteria issued by SENARA where it prepared Vulnerability Maps, which determined that the Huacas-Tamarindo aquifer - on which Playa Grande sits - qualifies the zone as extremely vulnerable. As such, this area does not allow or any activity other than conservation and preservation. Thus, the land-use criteria matrix based on the vulnerability for contaminating aquifers for the protection of water resources must necessary be applied

to all the of the country's cantons and zones where there are vulnerability maps approved or prepared by SENARA, and in any case, they must be used as a guide and technical orientation for preparing policies on land use, while said cantons or zones does not have their own matrix prepared by SENARA, with the participation of the other institutions that prepared the matrix that ensure the same high level of protection of water resources. Thus, as one can see, this issue of the price of the land compared with other lands to see which judge gives the most is not the issue to be analyzed. This is a country issue, protection of the citizenry, putting it in terms of survival. As such, thinking that such a high price should be paid as intended by the expropriated party, and as some other experts have wanted to make it seem, would be taking unfair advantage of a land that serves as a platform for protecting life-ensuring water for the towns of Huacas and Tamarindo, a situation, as stated above, that the expropriated parties were already aware of and now cannot try to take advantage of their own knowledge to get money at any expense for a lot that does not have and will never have a higher price that the one offered in the administrative appraisal that was always discussed. **Nine**: As has been developed throughout this judgement, both by the evidence submitted by the parties and the circumstances that determined the unproven facts, all the aforementioned provisions reaffirm the fact that the availability of the lands inside the park's limits have their limitations and restrictions, which have been in place since the park was created, and as was previously stated, the expropriated party was fully aware of that fact, since it bought the land knowing of these limitations; nonetheless, we cannot compare the affected lots with the rest of the zone's properties, which can in fact be freely disposed of, noting with this the fact that the Constitutional Chamber annulled the building permits in the park's buffer zone contrasts with the evidence offered by the expropriated party's counsel regarding the web page, which offers lots in Playa Grande with recently approved building permits, since that even contradicts the zone's reality, and this same Chamber had sufficient reasons to annul all the permits that were irresponsibly

issued by the Municipality of Santa Cruz, merely forgetting about its constituents, and without any study it granted permits without any responsibility of its duty. That is why this time, the Chamber correctly annulled all those permits issued irresponsibly by the local government, which is for the entire Playa Grande zone where vulnerability maps and a matrix have been established to protect the aquifers, causing the lands in that zone to devalue considerably. On the other hand, in addition, the State submitted evidence in Official Letter ASUB-476-06 dated 23 November 2006 from the National Groundwater, Irrigation and Sewage Service, and a clarification from expert Víctor Hugo Jiménez Fernández, given in Case 08-140-163-CA, which states the world crisis and variation in the market for the sale of lands and properties. This is important, given that for the purposes of this judgement, one has as a reference that one can see that the well-drilling permits for the aquifers in Potrero, Basilito, Playa Grande and Huacas-Tamarindo are restricted due to the problems related to the contamination of their waters due to saline intrusion and signs of overuse; this report adds that the regulation of well-drilling implies a limit for the development of new economic activities in the coastal zone of Santa Cruz due to the lack of springs nearby that enable the demand for water to be met, regardless of their use. Added to that, one finds from this report evidence that there is a global economic crisis that has affected Costa Rica, which is reflected in the lower purchase and sale of properties. Although these are extreme factors, they undoubtedly are going to influence to the conditions of the property being appraised. This situation, as stated, is going to have an indirect repercussion on the Costa Rican economy and the possibilities of investing in the country, while the problem with water resources in Guanacaste is going to be a serious problem for the property in question, which was not taken into account by any of the experts, who ventured to set a ridiculously high price for the land when they conducted their appraisal. Likewise, on this point, these same expropriated parties, during the high in 2006, voluntarily declared before the Municipality of Santa Cruz that the total value of the property was ¢192,000,000.00, which even at that point the price

was overvalued for the land's conditions. Thus, it is absurd that they now wish to charge twice that amount that the entire property represents for a third of it that corresponds to the expropriated part. The expropriated party's claim is neither logical nor reasonable to receive an enormous gain on land that is not worth it. Finally, in order to contradict the reality of the problem of the aquifers and the devaluation that it causes to the lands in the Playa Grande zone, three documents were submitted on pages 717 to 743 of the main case, from which a hearing was granted for the State (page 744 to 745 of this case). This court has already gone over each of them, but it is worth taking a second look at an interesting aspect in them, which is that SETENA issued Decision No. 1410-2010, on 28 June 2010, which through an interpretation by the legal department of MINAET of the Constitutional Chamber's judgements ordered environmental permits to be processed in the buffer zone of Playa Grande, without even asking the Chamber to set out its rulings, but rather merely making an interpretation of a judgement that stood on its own, in fact, then they prepared a letter explaining that this decision for one of the parties interested in developing construction in that zone, with that the expropriated party claims to show that the zone's water problem is not one, which is a mistake in its analysis, since the constitutional decision is clear that in light of all this protection of aquifers that are being seriously threatened by construction in the buffer zone, an official letter is also submitted from SENARA where pointing to the same constitutional order it presents a proposal of a new matrix for protecting the aquifers, but at no time does this mean that it has given the freedom to continue construction in this zone, a situation that SETENA misconstrued with the complicity of MINAET in the interpretation given to the Constitutional Chamber's judgement in that decision, which the expropriated party seeks to take advantage of with this evidence that does not refute or disprove or erase the reality of the problem with the Playa Grande aquifers, in order to increase the value of the land. Ten: Another important report submitted by the State, though from a private entity called Economic Considerations on the Value of Expropriable Lands in Las Baulas National Marine Park in Playa Grande de Guanacaste,

is significant for the opinion in this judgement, since one finds from that report that it is not far from nor does it contrast with the reality of everything that has been done; that study confirms what has been stated throughout this ruling that Playa Grande does not have the same characteristics as other nearby beaches which have enormous additional value, such as Tamarindo or Flamingo. It is not the same thing to buy land at these other two beaches, where there are no additional restrictions or limitations on the attributes of property law; that buying in Playa Grande the buyer already knows ahead of time the restrictions to which its land will be subject by being in a national park. I have transcribed a few lines from that report that are important to set out in this judgement: "Playa Grande, therefore, cannot be compared to those beaches, so considering reference prices taken directly from these coastal zones is misleading in the valuation of said fair price... The fact is that it does not make sense to think that monetary compensation granted by the State for land in Playa Grande should be sufficient to buy land in Tamarindo or Flamingo." The complete report can be found on pages 386 to 425 of the main case. Even though the expropriated party and the experts involved in this proceeding claim that they are similar lands that have similar worth, or that the goal is to standardize the price in the park, using the rest as a basis, the undersigned feels that they cannot be viewed as "similar lands", given that even though they are located in the same bay and not far from one another, the legal system and restrictions on lands inside the park are not similar to the properties located outside of those limits. The report submitted by the State's counsel continues by noting that: "The property development in Tamarindo is radically different from that in Playa Grande. This is clear and demonstrated by the rapid construction of hotels, commercial centres and apartment buildings... Flamingo, for its part, has been developing a marina project for some years now that has turned it into a unique site regarding this type of attraction aimed at a segment with high purchasing power (mostly foreigners), which is indicated in the high prices of its lands... in the case of both beaches (i.e. Tamarindo and Flamingo), being ocean-front tends to ensure two important aspects of their valuation: access to the beach and the view. In the case of the lands in question in Playa Grande, access to the beach is not

direct, and the view is not directly of the sea, but rather of the medium-sized vegetation, which the park protects as a light barrier that confuses and repels the leatherback turtles during their hatching." (what has been added in the parentheses were included by me to improve the understanding) Although this report is private, as stated, it covers the full reality that the same evidence from the study has shown, which is neither exaggerated nor very far from reality. That is why it is pertinent and worthy of having been admitted. **Eleven:** Finally, and no less important, it should be pointed out that when expropriations are involved, public funds must necessarily be paid out, which for the purpose of this case is discussed in the doctrine, which is "Amount of cash and existing valuables in the public coffers; and in addition, the active obligations for the State and public corporations, such as outstanding taxes and fees." (FOUNROUGE, Giuliani, Derecho Financiero, Volume I, p. 194) continues, saying that with respect to the issue of public funds, it states that in a broad sense they are: "The revenue that the State earns, preferably in cash, to respond to expenditures determined by administrative or socioeconomic exigencies." For his part, José Maria Martín characterizes public funds, upon analyzing that public revenue comes from various sources (for instance, use of assets, taxes, fees, special contributions, domestic and foreign credit), as being: "All wealth payable to the State and credited as such by its Treasury [...] every stream that flows to a public entity, as a result of its financial exercise and that is allocated to achieve its purposes." (MARTIN, José Maria. Introducción a las finanzas públicas, pp. 105-106). According to the above, public funds are resources, valuables, assets and fees owed by the State, agencies, companies, or public entities. The "public" nature of the funds or cash is legally and doctrinally related to the concept of ownership that the State has regarding the fund or resource. In short, it is a real right by virtue of which a thing is subject to the action and desire of an individual or legal entity, which for the case of public funds or resources will be the State in the broadest sense. The Constitutional Chamber has stated the following on this issue: "With respect to the funding, specifically in article 6 of the bill of law, the regulation is not unconstitutional, to the extent that

section 20 of article 140 of the Constitution imposing on the Executive Branch compliance with the other duties that are imposed on it by law, and by not granting it exclusive and exclusionary competence regarding the design, construction, and maintenance of the national infrastructure, since its constitutional competence is limited to oversee the proper functioning of public services, the Legislature may, by using its legislative powers, subject it to the binding opinions of an agency of a state-run public entity, in order for these actions to be adjusted to technical and impartial criteria, and as such, not only guarantee the quality of the works, but also the best management of public funds.” (Ruling 2013-01441 1 of 3:15 pm, on 30 October 2013). In this understanding, the use given to public funds in order to pay out an expropriation is not for the completion of a pure and simple commercial transaction, but rather to pay for the expropriated good by using the State's powers and authority in order to satisfy a private interest by paying what is fair according to law and to the conditions of the expropriated good. It is not understood that since the State has unlimited resources, as it is commonly classified, it has to pay out such a high sum of money for land that in reality is not worth it, which by paying it, it would be unduly enriching the expropriated party and harming the expropriating party in its commitment of public funding, thus losing the guiding principle of the expropriation, which according to García de Enterría is "to determine a fair price, it is solely achievable in court, the only place where this "justice" can be found in each case, and it is understood as a replacement value of the expropriated thing, sufficient to acquire another analogous good, of which, due to the expropriation, it has been deprived." In other words, this refers to the appraisal price as an element that acts as a determining factor of the objective value of the expropriated good, which is the current price in commerce, that is, the appraisal price has to coincide with the true economic value of the expropriated goods; a situation that in this judgement has been analyzed. Finally, after all the reasoning done in this judgement, it should be noted that what Aguilar Urea has stated makes sense in the report that he issued in Expropriation Case No. 06-000110-0163-CA, a case that has been mentioned many times by both parties in this proceeding, when he states that: "... valued and

after noting the property's registration information, he felt that the people who bought lands within the limits of Las Baulas Marine Park were possibly "swindled", and added that the surface aquifer at the site prevented the lands from being suitable for construction. The expert states that after being created by law, one should not and cannot buy or sell lands within the limits of the marine park, thus the value of the property in question in zero. He further notes that an enormous number of attacks on the park had been encountered, violating ratification of the Inter-American Convention for the Protection and Conservation of Sea Turtles. Thereafter, he goes into detail about the leatherback turtles, the current situation of the land and the zone, as well as the danger that housing development represents for the turtles and the aquifers"

**ERGO:** Upon analyzing everything above, giving in to reason that expropriation proceedings emerge to satisfy a legally proven public end, by sacrificing a private interest that gives in to the public interest; however, such sacrifice must be justly compensated, as the Constitution so requires; in addition to the doctrinal principles of expropriation that seek to leave the owner in the same conditions as prove the proceeding began, and the amount given should enable the owner to obtain a property of equal or similar characteristics to the one of which it was deprived, or that for the expropriated land it receives fair pay in accordance with the conditions and characteristics that the property possesses, which in this case is based on its specific characteristics, and according to the restrictions imposed by being in a national park zone. The park was created long before the property was acquired. Thus, the buyer knew ahead of time the limits of the property. For these reasons, and as shown a few lines above, we cannot value a restricted lot in Playa Grande in the same way as an unrestricted lot in Flamingo or Tamarindo, because their characteristics are diametrically distinct. In response to all this, it is thus not possible to set the price assigned to the land by the expert, Aguilar, by establishing a value of zero colons, which was his valuation; nor the price set by the expert Solano Rodríguez, of \$2,345,152.51, which at a dollar exchange rate at this time equals ¢1,219,479,460.00, a price more than sixty-one times higher than the amount of the administrative appraisal. This being



the case, in accordance with articles 22, 30, 36 and 40 of the Expropriations Law, and pursuant to the evidence submitted and analyzed above, the amount is hereby confirmed that was set in Administrative Appraisal No. AA-111-2006, which is set at **NINETEEN MILLION, NINE HUNDRED SEVENTY-TWO THOUSAND, FOUR HUNDRED FORTY COLONS (¢19,972,440.00)** as the total compensation for part of the land expropriated from the entity called Saíno Mar Vista.

**VII. REGARDING DAMAGES TO THE REMAINING PROPERTY:** With respect to this legal matter, it should be noted that damages to the remaining property are understood as that negative circumstance that has been caused to the land as a result of taking away a part of this property, in which it loses the attractiveness that it had for construction, planting, natural beauty, or merely the conditions that it make it less interesting. For these reasons the expropriated party is compensated for the damage to that remaining property. Costa Rican jurisprudence has referred to matter as follows, developing an interesting line of thought:

"Damage to the remaining property consists of an analysis of the property's actual encumbrances, upon seeing its capacity reduced as a result, in this case, of the expropriation. In this situation, this is not an uncertain right, but rather a true data point that merits corresponding compensation. Considering the effect that the reduction of capacity can have on a property making it lose its commercial attractiveness, or even not having any utility whatsoever. There are many assumptions where as a direct consequence of the encumbrance, the economic or social activity that was done is diminished or prevented for the new reality. Thus, considering the restriction that the remaining property has based on the conditions as it stands constitutes a true damage that merits recognition, even when it has not been analyzed at the administrative level. Indeed, this court chamber has already ruled on this matter, and for greater detail it cites Decision 213-2005-1, from 9:40 am, on 13 May 2009, where it stated that: "Furthermore, at no time within the compensation has an amount been set for damage to the remaining property, which, having existed, the court does not find reason for the judge not being able to acknowledge it, despite not having been analyzed at the administrative level."

(Judgement No. 68-2012-1 by the ADMINISTRATIVE LAW COURT, SECTION ONE. Ruling from 2:55 pm, on 29 February 2012). As one can thus see, it is clear that when there is damage to the remaining property, there must be evidence shown to the judge issuing the judgement of the existence of negative elements that impact the rest of the property, such that the disadvantageous conditions and encumbrances can be analyzed that might be caused by separating off part of the land, a situation that has not been observed in this case nor in the administrative appraisal, which does not even mention it, or in the experts' reports by either the court-ordered engineer Solano, or in those who have been mentioned throughout the proceeding. The court's examination of evidence likewise did not make any positive mention of said damage. All this evidence submitted to the case record fails to show damage to the remaining property as claimed by the respondent. For that reason, this court believes that there is no damage to the remaining property, since from a review of the evidence, its existence cannot be determined. Please note that the biggest complaint from the party is that it is losing its oceanfront view, access to the beach, as damage to that remaining property, but this is not true, since these same experts in their reports did not even mentioned this issue. The answer is clear that there is no damage to the remaining property, since it should be repeated that access to Playa Grande is not direct, due to the creation of the park that already existed before the expropriated party bought that land, and the view of the sea is likewise not direct, given that the existing vegetation creates a barrier to light that confuses and repels the turtles. These two situations were confirmed in the report on the court's examination of evidence, found on pages 312 and 313 of the main case, where it states that: "...between the limit and the beach, there is a distance of around thirty meters. The zone is flat and sandy, with the secondary forest consisting of dark wood." These two discrediting factors were not taken into account by any of the experts and are another element that differentiate sectors with high value-added and investments, such as Flamingo and Tamarindo, from the Playa Grande sector. Thus, the fact is confirmed that one cannot compare what is not comparable; one cannot claim as similar a beach with direct access, no limitations of any kind, with a view of the sea, to a beach with restricted access, limitations on property rights, and without a view of the sea due to its strategic vegetation to protect the turtles; thus

it is a nestled lot, given that the street that the property borders is not public, but rather part of the marine park that is entered across an informal agricultural easement. Both the restricted access and the lack of a view of the ocean are discrediting factors for the property that were not discussed by the experts who submitted reports to the proceeding and to other similar proceedings. Due to the nature of the land as a national park, it has restricted access both to this land and to the sea. Finally, this claim posed in the case record is thus rejected. In addition to the above, there is no evidence that the expropriated property has the tax benefits resulting from Law No. 7779 by being within a protected area and having Approved Use, nor do its owners receive any payment for environmental services for the job of protecting the zone's water and forest resources.

**VIII. REGARDING INDEXATION:** For expropriation proceedings as such, the Expropriations Law regulates the institute of indexation in the final paragraph of article 23, where it sets out its provenance and indicates the correct manner to calculate it: "If the owner has accepted the good's value and more than six months have passed without its having been paid, it may ask for the amount negotiated to be updated in accordance with inflation indices recorded by the Central Bank of Costa Rica.

(amended by Article 1 of Law No. 7757 of 10 March 1998)." Two conditions can be taken from this regulation in order to index the expropriated property: one is that the party must expressly ask for it, but to do so, the owner must accept the good's price and more than six months must have passed without that accepted money have been paid, which in this case is the expropriating party's deposit into the court's account; then the calculation shall be done in accordance with the inflation indices recorded by the Central Bank of Costa Rica. Given this situation, we find that in this case, there are two assumptions lacking for the first condition set out in the preceding item, which is that the expropriated party has not accepted the administrative appraisal, which must occur, but likewise even when it has not accepted it, this may be applied, except that another element does not meet this condition, which is that the deposit made on 5 May 2006 into this court's account through

deposit number 37718024, was long before possession was taken on 13 March 2008, nearly two years earlier, or almost immediately after setting the price of the land based on the administrative appraisal. This aspect means that upon setting the appraisal price at the same amount that was determined in the administrative appraisal, for all the reasons described above, in which the land has a stable value from that point on, since it only serves to be used to conserve and preserve the natural habitat of the park and to protect the Huacas-Tamarindo zone's aquifers, the price is not going to vary over time due to its natural vocation as a public good of the State, which is outside of standard commerce since the law so declared it a national park and protection zone, since the land in question is part of the buffer zone of the region's water resources, an aspect that would never change due to its legal nature created by the Law of the Republic, and it likewise keeps the price in force over time that was set for that land at that time. It was correct. Thus, there is no difference to be granted for other reasons. Likewise, the price set was paid nearly two years prior to taking possession through a deposit into the court's account, as stated above. There is thus no margin whatsoever implying an update or indexation of the administrative appraisal's amount, which through this judgement handed down by the federal judge is an amount hereby confirmed.

**IX. REGARDING COURT COSTS:** As set out herein, and in light of the opinion repeated by the superior courts on this matter as a source of lower-court law, it should be noted that this proceeding over the years has only served to confirm that the price set in the administrative appraisal is correct. Thus, it is not fair for the State to pay the court costs hereof, first because there is no difference between the administrative appraisal and the price determined herein; second, because the battle waged by the expropriated party from the outset was unsuccessful, since it knew ahead of time the huge conditions, limitations and restrictions that its land had by being inside the park, since before it bought it, it knew that it had to face this proceeding. Thus, this litigation appears to be contaminated by seeking to claim such a huge amount for land

that is not worth it, as stated. It had perfect knowledge of this situation and knew perfectly well that by not accepting the administrative appraisal it would face expropriation and the unsuccessful litigation that awaited it. As a result thereof, the State is exempt from paying the personal and procedural costs of this expropriation.

**X. REGARDING THE BURDENS:** As has been demonstrated, the property has the following burdens: a) Declaration of Public Interest, References: 562-13469-001; b) Ordinary Action, References: 569-77112-001; c) Protections and Restrictions, References: 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001, 386-15831-01-0800-001; 386-15831-01-0800-001; d) Easement, References: 514-11409-01-0028-001 that is 772.16 meters long and 10 meters wide, in an east to west direction. Thus, in accordance with the provisions set out in articles 12 and 34 of the Expropriations Law, the expropriated land is acquired free of exactions and burdens. Furthermore, as stated in article 49 of the Expropriations Law, the National Registry is required to pay all the annotations, exactions, and burdens that apply to the expropriated good that are related to this expropriation proceeding, on the basis of the registered deed of parts, without any need for other processing. Likewise, the undivided land will bear those that it has, but the expropriated part will not carry any burdens.

**XI. REGARDING INTEREST:** In accordance with article 11 of the Expropriations Law, "The administration will be required to recognize interest for the expropriated party officially and at the current legal rate, as of dispossession of the good and until actual payment. When there is a deposit of the administrative appraisal price, interest will be calculated on the difference between it and the fair price." Please note that there is no difference between these amounts, so there is no interest to be approved.

**NOW, THEREFORE**

In accordance with the above, applying numbers 9, 11, 33, 35, 41, 45 and 49 of the Constitution; 1, 5, 22, 29, 30 , 36 and 40 of the Expropriations Law

No. 7495, published in Alcance No. 20 of La Gaceta No. 110, dated 08 June 1995. The amount has been confirmed in Administrative Appraisal No. AA-111-2006. Thus, the appraisal price is hereby set at **NINETEEN MILLION, NINE HUNDRED SEVENTY-TWO THOUSAND, FOUR HUNDRED FORTY COLONS (¢19,972,440.00)** as full compensation for the part of the land expropriated from the entity called Saño Mar Vista Estates F S.A., represented by Alejandro Montealegre Isern, which is the property enrolled in the Public Registry, Guanacaste entry, under enrollment on page number 130543 - 000 and is agricultural land, with a measurement of 7,316.35 square meters. Borders North: Lot 5, South: Lot 7, East: Lot 11 with the agricultural easement measuring in front 35.93 meters, West: public zone with 50 meter for the State, with a front of 39.70 meters. From this property, a **lot has been separated out** with the following characteristics, according to Registered Plan No. G-1003293-2005: land measuring 2,773.95 square meters, borders. North: Pochote Mar Vista Estates S.A., with an approximate length of 71.84 meters; South: Nispero Mar Vista Estates H S.A., with an approximate length of 70.96 meters; East: Saino Mar Vista Estates H S.A., with an approximate length of 38.35 meters; West: inalienable public zone, in the maritime terrestrial zone, that is, it borders Las Baulas National Marine Park, with a front of 39.70 meters. **The remaining property** has the following characteristics: Borders North: Lot 5, now Pochote Mar Vista Estates E.S.A.; South: Lot 7, now Jocote Mar Vista Estates G. S.A.; East: Lot 11, with an agricultural easement measuring in front 35.93 meters, West: A separated lot in the public zone of Las Baulas Marine Park, remaining with a measurement of 4,542.4 square meters. The expropriated part shall be allocated to the indicated public purpose and enrolled in the State's name in the property section of the Public Registry, free of burdens and exactions. In accordance with the provisions in article 40 of the Expropriations Law, a copy of this judgement shall be sent to the Municipality of Santa Cruz and the Office of Direct Taxation of the Ministry of Finance, to meet the requirements set out by law. If the money corresponding to the administrative appraisal has not been delivered to the expropriated party, it shall be given to it immediately

provided that no other legal action so prevents it. This case is hereby resolved without special sentencing of court costs. **PLEASE NOTIFY THE PARTIES. M.Sc. Edgar Jesús Leal Gómez -Judge-**

ELEALG

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK



**Spanish Original**

cfbiecbbeeffgh46

**CÉDULA DE NOTIFICACIÓN**

Notificando: SAINO MAR VISTA ESTATES F SA  
Rotulado a: LIC. VIANNEY SABORIO H.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las seis horas con treinta y cinco minutos del treinta de Julio del 2014 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

**Expediente:** 06-001372-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22287014

**Copias:** NO

**Se hace saber:**

**RESOLUCIÓN**

**EXPEDIENTE:** 06-001372-0163-CA - 4  
**PROCESO:** EXPROPIACIÓN  
**ACTOR/A:** EL ESTADO  
**DEMANDADO/A:** SAINO MAR VISTA ESTATES F S.A

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA N°.-1357 - 2014**

**JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, ANEXO A SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL.- GOICOECHEA.-** A las seis horas treinta y cinco minutos del treinta de julio del dos mil catorce.

Proceso Especial de Expropiación establecido por el **EL ESTADO**, representado por Georgina Inés Chaves Olarte, mayor, soltera, abogada, cédula de identidad número 9-085-58, contra **SAINO MAR VISTA ESTATES S.A.**, cédula de persona jurídica No.3-101-353244, representada al momento de la expropiación por Alejandro Montealegre Isern, mayor, abogado, cédula de identidad número 1-716-918, en su condición de Apoderado Especial Judicial y Extrajudicial de tal entidad. Y;

**RESULTANDO**

**PRIMERO:** El Estado estableció el presente proceso especial de expropiación, para que se dicte sentencia fijando el monto de indemnización a pagar, por una porción de terreno

EXP: 06-001372-0163-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

expropiada que mide 2.773,95 metros cuadrados, perteneciente a la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el sistema de Folio Real Matrícula 0130543-000, situada en la provincia de Guanacaste, Distrito Cabo Velas, Cantón Santa Cruz, mide 7.316,35 metros cuadrados y es terreno de naturaleza agrícola que pertenece a la sociedad expropiada, el cual se destinará para la preservación del "Parque Marino Las Baulas", y se ordene la inscripción del mismo a nombre del Estado Costarricense ante el Registro Público de la Propiedad, ello en atención que la sociedad propietaria no aceptó el monto del avalúo administrativo por dicha propiedad.-

**SEGUNDO:** La parte expropiada se opuso al avalúo administrativo N° AA-111-2006 del expediente administrativo N° 127-2006, por considerar que el precio fijado es muy bajo. Oposición que se refleja en folios 42 al 48, 280 a 281 y 326 al 327 del principal.

**TERCERO:** En los procedimientos se han observado las prescripciones de Ley, y no se notan vicios u omisiones que sean capaces de invalidar lo actuado, ni puedan producir indefensión para alguna de las partes. Se dicta el fallo dentro del plazo de ley.

#### **CONSIDERANDO**

**I- SOBRE LA SOLICITUD DE PUBLICACIÓN DE FE DE ERRATAS:** En escrito de fecha de presentación al Despacho 02 de diciembre del 2009, la parte expropiada solicita al Despacho que por notar la existencia en un error, tanto en el Avalúo Administrativo como el Decreto de Expropiación publicado en el Diario Oficial La Gaceta, agregado a los autos a folios 434 y 435 del expediente judicial, donde advierte que el terreno a expropiar es sobre el plano número G-1003293-2005, por medio del cual se realizó los estudios del avalúo y se publicó en La Gaceta, igualmente el perito judicial tomó ese plano de base para hacer su estudio, cuando el único plano que pertenece a la finca a expropiar es el número G-0185470-2002, que de seguir el trámite con este error se le estaría afectando grandemente en forma negativa el justiprecio que se fijará por la finca expropiada. Analizada la posición manifestada por la parte expropiada, se le ha de indicar que no lleva razón en su posición, pues confunde el objeto de la expropiación, dado que es claro que la

EXP: 06-001372-0163-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

---

finca del Partido de Guanacaste que le pertenece a éste y sobre la cual se ordenó expropiar una porción que se constituirá en un lote independiente a segregarse, tiene el plano catastrado G-0185470-2002, sin embargo, la expropiación se hará no sobre la totalidad de la finca como lo confunde la parte expropiada, sino sobre una porción de esa finca que para identificar precisamente ese lote a segregarse, es indispensable tener un plano catastrado que identifique ese lote, situación que motivó a la Administración a confeccionar un plano con el área, los derroteros, los linderos y demás características de esa porción de terreno, el cual fue presentado al Catastro Nacional y se le asignó el número G-1003293-2005 y es el que nos ocupa en este proceso de expropiación. Esta situación fue debidamente comprendida y adoptada en el Avaló Administrativo No.-AA-111-2006, pues en folio 77 y 78 del expediente administrativo propiamente en la parte referente a las características del Inmueble y la parte que describe la porción a expropiar, detalla con exactitud la finca del expropiado y sus características, haciendo mención del plano catastrado de la misma y sus medidas en cuanto al área de ésta, igualmente, se refiere con claridad las condiciones y características de la porción de la finca que se va a expropiar y hace también la indicación del plano que se catastró para identificar ese lote. Por estos motivos antes explicados y debidamente aclarados, es que se rechaza la gestión del expropiado por ser a todas luces improcedente y dado que no se trata de otra cosa que de una confusión que aflora a la entidad expropiada y que con esta aclaración se ha cumplido debidamente con resolver esa gestión previa.

**II- PRUEBA PARA MEJOR PROVEER:** El artículo 40 de la Ley General de Expropiaciones No.-7594, en lo que interesa a esta parte considerativa determina que: "Todas las pruebas, incluido el informe del perito, serán apreciadas por el juez en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional y tomando en cuenta los criterios del artículo 22 de esta ley. Para ello, el juez podrá apartarse de los dictámenes periciales o de cualquier otra prueba, con tal de revisar el avalúo administrativo. Vencidas las audiencias tanto sobre el dictamen pericial como sobre sus adiciones y aclaraciones, y sin existir otra prueba por evacuar, el juez procederá a dictar la resolución final..."; ello implica que aparte de la prueba que fue aportada en el curso normal del procedimiento,

EXP: 06-001372-0163-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)

---

hubo otras que las partes aportaron fuera iter procesal para el dictado de la sentencia, que de igual manera esta autoridad a la hora de dictar la sentencia se ha de referir a la misma, sea aceptando la misma o rechazándola, en este entendido las partes han presentado mucha prueba donde pretenden demostrar, por un lado el Estado, que el valor de la propiedad es el fijado por el avalúo administrativo, como también la parte expropiada por otro lado, presenta prueba donde pretende demostrar que el precio de la porción de terreno expropiado es mucho más alto al fijado en el avalúo administrativo. En este orden de ideas tenemos que el Estado aporta prueba complementaria, es en un legajo aparte probatorio que fue puesto en conocimiento a las partes, ello mediante resolución de las dieciséis horas y diez minutos del diecinueve de mayo del dos mil catorce, toda la prueba antes indicada, consiste en: 1.- Copia certificada del informe pericial del Ingeniero Róger Achio Fuentes de marzo del 2007, realizada en expediente de expropiación 06-1269-163-CA a una finca aledaña, donde confirma la suma de ¢7.200,00 el metro cuadrado. (Prueba de legajo separado); 2.- Copia certificada del informe pericial del Ingeniero Aquiles Chaves Arroyo de julio del 2007, realizada en expediente de expropiación 07-440-163-CA a una finca aledaña, donde confirma la suma de ¢26.062,50 el metro cuadrado. (Prueba de legajo separado); 3.- Copias de Constancia y certificaciones emitidas por la Municipalidad de Santa Cruz de Guanacaste, sobre las declaraciones voluntarias de los propietarios de las fincas que son objeto de expropiación, incluida la finca objeto de este proceso del año 2007 (Prueba de legajo separado); 4- Copia de oficio ATP-06-VA-03-2008 del 18 de enero del 2008 por el ingeniero Arturo Morales Meza, emitido por El Ministerio de Hacienda Dirección General de Tributación Administración Tributaria de Puntarenas, donde emite estudio sobre el origen de los cálculos y el origen del valor unitario establecido en el avalúo administrativo No.- AA-111-2006 sobre la valoración de la porción del terreno matrícula 130543-000, mismo que se expropia en este proceso, con relación a la memoria de cálculo (Prueba de Legajo separado); 5- Curriculum Vitae del Ingeniero Arturo Morales Meza y sus credenciales en la función que realiza (Prueba de legajo separado); 6- Un Ejemplar de Revista "4 Sale By Owner & Developer", de esa revista ofrecen páginas 48, 49 y 50, con relación a los precios de propiedades en la Zona de Guanacaste (Prueba de legajo separado). 7.- Copia

EXP: 06-001372-0163-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

---

certificada del oficio DIGH-038-09 del 13 de febrero del 2009 de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA, mediante la cual emite criterio técnico que sirve de apoyo al voto No.-2008-018529 de la Sala Constitucional sobre el estado real del sistema acuifero de las cuencas costeras norte de Santa Cruz donde se localiza la propiedad en cuestión, para determinar el mapa de vulnerabilidad al recurso hídrico de la zona. (Ver folios 564 al 576 y 584 al 587).- 8.- Copia certificada del oficio ASUB-476-2006 del 23 de noviembre del 2006, del Área de Aguas Subterráneas de SENARA, sobre el criterio técnico del estado actual de los acuíferos, emitido al Instituto Costarricense de Turismo en cuanto a los planes de uso de suelo y desarrollo turístico de Guanacaste Norte (Folios 377 al 381).- 9.- Copia certificada de aclaración de informe pericial rendido por el ingeniero Víctor Hugo Jiménez Fernández, en el proceso de expropiación No.-08-000140-0163-CA, sobre el valor unitario del terreno en ese proceso que es aledaño al que se expropia en este proceso. (Ver folios 382 al 383 de este Expediente judicial) 10.- Copia certificada del estudio denominado Consideraciones Económicas Sobre el Valor de los Terrenos Expropiables en el Parque Nacional Marino Las Baulas, con fecha marzo del 2008. (Folios 386 al 425).- 11.- Ofrece igualmente los pronunciamientos de la Sala Constitucional sobre este tema de la condición real de los terrenos en Playa grande y en especial del Parque Nacional Marino las Baulas, Votos Nos.- 18529-08 y 2012-8892 mismos que son de conocimiento público y de aplicación Erga Homnes (Folios 365 al 375 y 548 al 562). Por su parte la representación de la sociedad expropiada aporta como prueba para mejor resolver, lo siguiente: 1.- Carta de la Asociación A y A Vecinos de Playa Grande, en la que se hace constar la disponibilidad de agua potable sobre la finca por expropiar. (Folio 159).- 2.- Copias de propaganda de ofertas de ventas de propiedades en Playa Grande anunciadas en Internet por medio de Páginas Web (Folios 80 al 134-Anexo 4 y repetida a folios 219 al 270).- 3.- dos fotografías de playa con título a mano alzada que dice playa grande y naturaleza de lote (folios 159).- 4.- Copia de informe pericial del ingeniero José Rodolfo Chinchilla Guillén realizado en el expediente 06-000110-0163-CA de fecha enero del 2007 (Ver folios 40 al 66-Anexo 1 repetido a a folio 175 al 194). 5.- Copia de informe de valoración, realizada por el ingeniero Carlos Gómez Saborio de fecha 12 de abril del 2007, realizado en el

EXP: 06-001372-0163-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

---

expediente 06-001371-0163-CA (Folios 68 al 71-Anexo 2 repetido a folio 175 al 194).-6.- Copia de informe de valoración, realizada por el ingeniero Humberto Espinoza Murillo de fecha 21 de febrero del 2007, realizado en el expediente 06-001369-0163-CA (Folios 73 al 78-Anexo 3 repetido a folio 195 al 212) 7.- Carta de Corredora de Bienes y Raíces Century 21 Coastal Estates, sobre valores de lotes en Playa Conchal y Playa Langosta (Folios 136 a 137-Anexo 5 repetida a folio 216 a 217).- 8.- Copia de escritura Pública de compra venta por la suma de tres millones cien mil dólares, de una propiedad cercana a la finca que en este asunto se expropia (Ver folios 139 al 145-Anexo 6 repetida a folio 272 al 279).- 9.- Copia de mapa donde se señala se ubica el lote objeto de esta expropiación (Ver folio 156).- 10.- Copia del plano catastrado No.-G-1003293-2005 que corresponde a la porción expropiada de la finca de la demandada (Ver folio 157).- 11.- Copia de recibos de pago por impuestos de bienes inmuebles, correspondiente al primer trimestre del 2007, sobre fincas aledañas a la que en este proceso se expropia (Ver folio 214). 12.-Copia de resolución de SETENA y oficio de SENARA (Folios 717 al 743). Sobre todas las pruebas aportadas con carácter para mejor proveer, es necesario indicar que el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, tal y como se dijo y fue transcrito anteriormente, dicho numeral se encuentra dentro del sistema de "números apertus" respecto a la prueba que eventualmente puedan aportar las partes; específicamente señala que "*...las partes podrán aportar al proceso otros elementos de prueba, como por ejemplo... g) Cualesquiera otros que permitan la valoración del inmueble*". En este caso, tanto las pruebas aportadas por el Estado como las aportadas por la sociedad expropiada, que fueron enumeradas anteriormente y de las cuales se les había dado audiencia a las partes para que se refirieran a ese respecto, se admiten en su totalidad para su estudio. La Ley le otorga a las partes, amplias posibilidades para aportar prueba; generalmente el Estado aporta certificaciones del valor declarado en la Municipalidad, informes de expertos, sentencias que definen un determinado precio del terreno en zonas aledañas, entre otros; la parte expropiada por lo general aporta peritajes privados, estudios comparativos de precios, consultas a corredores de bienes raíces, recortes de periódicos con precios de propiedades aledañas, entre otros. Ofrecen igualmente otros informes periciales de otros procesos de expropiación en desarrollo, la cual se rechaza, pues aparte de ser

EXP: 06-001372-0163-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

---

sobreabundante sobre el mismo tema, la misma resulta impertinente. Toda la prueba aportada, aunque no es vinculante para el Juez, si le da elementos para darse una idea para fijar finalmente el justiprecio; la prueba es rechazada únicamente cuando sea abiertamente innecesaria o no tenga relación con lo que se trata, pero en la mayoría de los casos, la prueba aportada, tanto por el Estado como por la parte expropiada, le sirve de referencia al Juez para definir el precio justo del inmueble a expropiar. Así las cosas en esta parte considerativa, se admite las pruebas aportadas y antes descritas tanto por el Estado como por la sociedad expropiada que fue enumerada debidamente, por cuanto las mismas introducen aspectos técnicos importantes y elementos que confirman otros aspectos desarrollados por los avalúos y las mismas son importantes al momento de la definición del justiprecio correspondiente al bien expropiado por medio de la sentencia, igualmente se ha rechazado muchos otros informes periciales que fueron ofrecidos por las partes, mismo que fue justificado.

**III. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS:** De esta naturaleza y de importancia para la correcta resolución del presente asunto, se enlistan los siguientes hechos tenidos por demostrados. **1-** Que Por medio de Decreto Ejecutivo No.-20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991, publicado el 09 de junio de 1991, posteriormente ratificado por Ley No.-7424 del 16 de agosto de 1995, Se procede a crear el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. (Ver Decreto Ejecutivo No.-20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991 y Ley No.-7424 del 16 de agosto de 1995) **2.-** Que la Sociedad denominada SAINO MAR VISTA ESTATES F SOCIEDAD ANONIMA CEDULA JURIDICA 3-101-353244, con fecha de inscripción 23 de setiembre del 2003, adquiere el dominio a título de propietaria de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, Folio Real Mecanizado No. 5 - 130543 - 000, Naturaleza: terreno para agricultura; situada en el Distrito octavo Cabo Velas, Cantón tercero, Santa Cruz, de la Provincia de Guanacaste, mide: siete mil trescientos dieciséis metros con noventa y cinco decímetros cuadrados, plano catastrado N° G - 0815470 - 2002. Linderos. Norte: Lote 5; Sur: Lote 7; Este: Lote 11 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 35 metros y 93 centímetros; Oeste: Zona Pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros y 70 centímetros; ello a sabiendas de la existencia del Parque Nacional Marino las Baulas y

EXP: 06-001372-0163-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

---

sus limitaciones; sobre dicho inmueble pesan los siguientes gravámenes de reservas y restricciones: Declaratoria de Interés Público, Citas: 562-13469-001; Demanda Ordinaria Citas: 569-77112-001; Reservas y Restricciones Citas: 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001, 386-15831-01-0800-001; 386-15831-01-0800-001; Servidumbre de paso citas: 514-11409-01-0028-001 de 772,16 metros de longitud y 10 metros de ancho con rumbo este a oeste (Ver folios 67 a 71 del expediente administrativo, igualmente consulta realizada al Registro Público por medio de la Red de la Intranet Judicial al momento del dictado de esta sentencia). **3-** Que mediante acuerdo N° A-265-MINAE-2006, del 21 de noviembre de 2006, publicado en la La Gaceta N° 227 del 27 de noviembre de 2006, el Poder Ejecutivo acuerda realizar la expropiación de una porción de terreno perteneciente a la finca antes descrita, que de conformidad con el plano catastrado N° G - 1003293-2005 la porción de terreno a expropiar consta de un área de dos mil setecientos setenta y tres metros con noventa y cinco decímetros cuadrados (2.773,95 m<sup>2</sup>), mismo que pertenece al inmueble descrito anteriormente, para ser destinado al Proyecto de preservación del Parque Nacional Marino Las Baulas y tiene las siguientes características: Límites Norte: Pochote Mar Vista Estates E.S.A.; Sur: Jocote Mar Vista Estates G. S.A.; Este: Resto de la Finca; Oeste: Zona Pública Inalienable de la Zona Marítimo-Terrestre (Ver folios 1, 2, 3, y 77 a 78 del expediente administrativo). **4-** Que de acuerdo al avalúo administrativo N° AA - 111 - 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 total de la porción de terreno a expropiar es de **¢19.972.440.00 (diecinueve millones novecientos setenta y dos mil cuatrocientos cuarenta colones exactos)**, (Ver folios 74 a 82 del expediente administrativo). **5-** Que la sociedad demandada fue debidamente notificada del proceso expropiatorio en sede administrativa, oponiéndose al avalúo practicado por la Administración Tributaria de Puntarenas, del Ministerio de Hacienda (Ver folio 86 y 98 a 100 del expediente administrativo). **6-** Que la finca Matrícula 130543-000, sobre la cual se expropió la porción del terreno de 2.773,95 metros cuadrados, fue adquirida por la parte expropiada con posterioridad a la creación del Parque Nacional



Marino Las Baulas (*Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional y Decreto N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991 y Ley No.-7424 del 16 de agosto de 1995*). **7-** Que la zona de Playa Grande posee todos los servicios públicos y comunales y los inexistentes, son adquiridos en la ciudad de Santa Cruz a unos 35 kilómetros de la playa; el inmueble a expropiar cuenta con las condiciones para poseer agua potable. (Ver avalúo administrativo a folios 79 a 82 del expediente administrativo y Carta de la Asociación A y A Vecinos de Playa Grande, en la que se hace constar la disponibilidad de agua potable sobre la finca por expropiar, folio 159 del expediente judicial). **8-** Que el inmueble expropiado está cubierto de maleza y algunos árboles, no posee construcciones; asimismo, el inmueble no posee acceso directo desde calle pública, su ingreso es desde calle pública se atraviesa por una servidumbre agrícola, luego se mete por un callejón de fondo informal para llegar a la propiedad objeto de la expropiación; tampoco posee vista directa hacia el mar por la vegetación. (Ver avalúo administrativo a folios 76 a 78 del Expediente administrativo, Fotos y Video que fueron agregadas al proceso, esto en conjunto con el reconocimiento judicial mismos que constan en los archivos del Despacho, acta de reconocimiento judicial a folio 312 al 313 del expediente judicial). **9-** Que la finca sujeta a expropiación se encuentra dentro de la zona de influencia directa del Parque Nacional Marino Las Baulas y existe dentro de esa zona un sistema acuífero de las cuencas costeras norte de Santa Cruz donde se localiza la propiedad en cuestión, igualmente existe un mapa de vulnerabilidad al recurso hídrico de la zona y exige protección de tales recursos por los Criterios de uso de suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico. (Ver avalúo administrativo a folio 82 del expediente administrativo, estudios especializados del SENARA a folios 377 a 380, 564 a 576, 583 al 587 del expediente judicial). **10-** 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 invocada por el Estado y es de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **11-** 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 Secretaria 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 del Parque (Sentencia invocada por el Estado y es de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **12-** Que la Sala Constitucional, mediante el Voto 2012-8892 de las dieciséis horas y tres minutos del veintisiete de junio del dos mil doce, confirmó la validez de los oficios DIGH-038-09 del 13 de febrero del 2009 y ASUB-043-2009 del 27 de enero del 2009, emitidos por el SENARA mediante la cual emite criterio técnico que sirve de apoyo al voto No.-2008-018529 de la Sala Constitucional, sobre el estado real del sistema acuifero de las cuencas costeras norte de Santa Cruz, donde se localiza la propiedad en cuestión, para determinar el mapa de vulnerabilidad al recurso hídrico de la zona y los mapas de vulnerabilidad y la Matriz de Criterios de uso de suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico; Determinando la Sala Constitucional en este Voto que el acuífero aluvial de las cuencas costeras norte de Santa Cruz, donde se localiza la propiedad en cuestión (Acuífero Aluvial de Huacas y Tamarindo sobre la que se encuentra asentada Playa Grande), califica a la zona de extrema vulnerabilidad, por lo que en dicha área no se permite ninguna actividad, excepto la de conservación y preservación del hábitat natural. (Sentencia invocada por el Estado y es de acceso al público en la página web de la Sala Constitucional). **13-** Que el perito judicial nombrado en autos, Ingeniero Mario Alberto Solano Rodríguez en informe rendido el 28 de agosto de 2007, dictaminó que el valor por metro cuadrado es de **\$845,42** (ochocientos cuarenta y cinco dólares con cuarenta y dos centavos) para un total del terreno a expropiar de **\$2.345.152,81** (dos millones trescientos cuarenta y cinco mil ciento cincuenta y dos dólares con ochenta y un centavos) (Ver folios 160 al 164 y addendum al informe pericial a folio 429 todos del expediente judicial). **14-** La parte expropiada aportó al proceso Copia del informe pericial del ingeniero José Rodolfo Chinchilla Guillén realizado en el expediente 06-000110-0163-CA, de fecha enero del 2007, por medio del cual valoró el precio de las propiedades en la zona aledaña en Playa Grande en la suma de **¢394.442,43** por metro cuadrado (Ver folios 40 al 66 denominado Anexo 1, repetido a folio 175 al 194). **15-** Que

EXP: 06-001372-0163-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)

---

la parte expropiada aportó una copia del informe de valoración, realizada por el ingeniero Carlos Gómez Saborío de fecha 12 de abril del 2007, realizado en el expediente 06-001371-0163-CA, por medio del cual dicho profesional valoró el precio unitario para lotes ubicados en los alrededores de Playa Grande en la suma ¢800,00 por metro cuadrado (Ver Folios 68 al 71 denominado Anexo 2 y repetido a folio 175 al 194). **16-** La entidad expropiada aporta Copia de informe de valoración, realizada por el ingeniero Humberto Espinoza Murillo de fecha 21 de febrero del 2007, realizado en el expediente 06-001369-0163-CA, mediante el cual determinó que el valor unitario de los terrenos, en la zona donde se ubica la finca objeto de este proceso, está en ¢850,00 el metro cuadrado (Ver Folios 73 al 78 denominado Anexo 3 repetido a folio 195 al 212). **17-** Que el día trece de marzo del dos mil ocho, 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 312 y 313 del expediente judicial). **18-** Que de acuerdo a las publicaciones de ventas de propiedades en la zona de Playa Grande, que no están dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, los precios por metro cuadrado se venden entre \$14,00 el más barato y \$90,00 el mas caro, de los cuales hay muchas publicaciones de ventas en esos precios. (Ver revista "4 sale by owner & Developer" y copias de periódico "Compre y Venda" que se encuentra en legajo aparte en el archivo de este Despacho, documento de estudio sobre consideraciones económicas sobre el valor de los terrenos expropiables en el Parque Nacional Marino las Baulas, folios 386 al 425 del expediente judicial). **19-** Que en la sentencia No.-2161-2009 del Juzgado Contencioso Administrativo dictada a las 08:20 horas del 24 de setiembre del 2009, mediante la cual este Despacho confirmó el valor fijado en el avalúo administrativo por una porción de terreno aledaño a la que se expropia en este proceso, aportada como prueba para mejor proveer por el Estado, en el hecho probado sexto de la misma sentencia, se tuvo por demostrado que: *"El Ingeniero Olman Arturo Aguilar Ureña, primer perito designado por este Juzgado, rindió su informe pericial en junio del 2007, indicando que el inmueble valorado no tiene precio"*. le dio cero colones a la propiedad. (Oficio de contestación de la expropiante y expediente revisado ad efectum videndi con los datos suministrados y se compró ese hecho, ver folios 282 al 307, 365 al 375, 462 al 467 del expediente principal). **20-** Que SENARA plantea estudio y propuesta

de nueva matriz de protección de acuíferos, por la necesidad de solucionar problemas de la actual en su aplicación (Ver informe a folio 740 al 743 del expediente principal).

**IV- HECHOS NO PROBADOS:** De importancia para el dictado de la presente sentencia y a lo largo de los autos no se pudo comprobar lo siguiente: **1)** Que la finca N°130543-000 del Partido de Guanacaste actualmente cuenta con los beneficios fiscales derivados de la Ley N°7779 al encontrarse dentro de un área protegida y contar con el Uso Conforme. (*Ausencia de prueba*). **2)** Que los propietarios de la finca N°130543-000 del Partido de Guanacaste actualmente reciben algún pago por Servicios Ambientales por las labores de protección al recurso hídrico y forestal de la zona. (*Ausencia de prueba*). **3)** Que la finca N°130543-000 del Partido de Guanacaste ubicada dentro del parque Nacional Marino Las Baulas, tenga un precio que implique una diferencia de más de veintinueve veces al precio fijado en el avalúo administrativo. (*Estudio de los autos*). **4.-** Que con la expropiación realizada, se le haya causado a la parte expropiada daño al remanente sobre su terreno. (*Ausencia de prueba*).

**V.- SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:** Las presentes diligencias de expropiación, por medio del cual en esta sede judicial se procederá a fijar el justiprecio de la porción de terreno la finca, propiedad de la parte expropiada, tiene su génesis en lo dispuesto en la Ley de Expropiaciones número 7495, que en sus artículos 29 y 30, determina que cuando en la sede administrativa no se llegó a ningún acuerdo sobre el valor del terreno objeto de la expropiación, como es en el caso que nos ocupa, para que en igualdad de condiciones, según el orden constitucional del numeral 33, se pueda determinar ante el juez independiente, quien en forma imparcial dictará el veredicto oportuno de acuerdo a las pruebas que se le pongan ante su conocimiento, ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 35 de la Carta Magna, cuyo objetivo de estas diligencias, como ya se dijo es determinar el justiprecio en las condiciones, que como su palabra lo dice, en base a la equidad, proporcionalidad y desde luego de justicia, ello es así dado que de acuerdo al artículo 45 de la Constitución Política que establece: "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". El Estado o sus instituciones, 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, este principio ha sido reiterado por la Sala Constitucional, denominándole " Principio de Función Social de la Propiedad". 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. Lo que se busca entonces al conocer este Juez de la República, 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 y de las instituciones legalmente autorizadas por ley, de un precio actual y real al momento de la desposesión, para así eliminar la posibilidad de que incurran en un enriquecimiento injusto para el expropiado y en detrimento del expropiante. 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 como este caso, que se resuelva tal desacuerdo y se fije el precio justo exigido por ley, situación que a continuación se procede resolver. 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 recurre al auxilio de los peritos, para que por medio del estudio y análisis de los dictámenes que ellos rindan y por los elencos técnicos de prueba, determinar el monto de la indemnización definitiva. a) **Sobre el Avalúo Administrativo:** En el presente caso, el representante del Estado solicita se aprueben las presentes diligencias y se fije como indemnización la suma de diecinueve millones novecientos setenta y dos mil cuatrocientos cuarenta colones exactos (¢19.972.440,00), precio que fue determinado en sede administrativa al momento de la expropiación, según el Avalúo Administrativo No.-AA-111-2006 realizado por el El Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributación Directa, Administración Tributaria de Puntarenas, practicado por el ingeniero Arturo Morales Meza. En el caso concreto de la finca que nos ocupa, tal y como sobradamente consta en autos, tenemos el avalúo administrativo antes indicado en donde para tal valoración, el ingeniero valuador tomó en cuenta los siguientes aspectos y transcribo textualmente: "...*Condiciones*

Generales de la Zona: El inmueble cuyo lote es objeto de valoración, se encuentra situado en Playa Grande a unos 1.400 m. al sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Playa Grande, a su vez es parte integrante del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, creado el 10 de julio de 1995;(sic) mediante Ley 7524;(sic) para proteger a una de las principales poblaciones de tortuga baula (sic). En la actualidad, Playa Grande y Playa Langosta; esta última situada también dentro del límite del Parte;(sic) son los principales sitios de anidación de la tortuga Baula,(sic) más importantes de todo el Océano Pacífico... En la región o zona de influencia directa del Parque y Refugio (que incluye los poblados y playas de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo) existen más de 100 establecimientos (hoteles, cabinas, casas) que prestan los servicios de albergue a turistas... 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; (sic) existencia de la tortuga Baula, Especie en peligro de extinción, belleza escénica, condiciones de semi-aislamiento, baja densidad urbana, quietud atractivos de la playa;(sic) tales como oleaje favorable para la práctica del "surf" y riqueza biológica visible (aves, peces, cangrejos, etc) (sic)... La mayor parte de las comunidades de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo disponen de servicios 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... Asimismo, cuentan con instituciones de educación preescolar, escolar, Centro de Salud o Ebais (sic), Iglesias católicas y protestantes; plaza de deportes, salón comunal, y oficina de Guardia Civil... 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. (...) CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: El inmueble, cuya parte es objeto de este informe, se localiza a unos 1.400 m. (sic) al sureste de las oficinas del Parque Nacional Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo; en Playa Grande; o 300 m. al noreste del costado noreste de una vivienda designada con un rótulo con el nombre de Casa Verde; al costado noreste del fraccionamiento llamado Palm Beach States. Es una parcela vacante con ubicación en

*callejón lateral;(sic) con frentes a servidumbre agrícola y zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; delimitada en su lindero oeste por cerca de postes muertos con 4 hiladas de alambre de púas, todo en regular estado.Los (sic) linderos norte y sur estan (sic) señalados con varios postes muertos, situados a cada 10 m.El (sic) lindero del este no esta (sic) señalado con cerca alguna... La mayor parte de su extensión está cubierta de bosque secundario en regeneración natural; con especies arbóreas típicas de la zona, tales como guácimo, chaperno, brasil, madero, naranjillo y saíno... Por ser el suelo costero, de poca profundidad y mala calidad nutricional y por limitar en su lindero oeste con el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste; se considera que el uso potencial adecuado de la parte del inmueble; es la protección del bosque en crecimiento natural y de hecho servir para favorecer el desove de la tortuga Baula y la ampliación del Parque. Los servicios de electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía, se encuentran disponibles a unos unos(sic) 480,35 m. al noreste de su esquina noreste, donde se inicia la servidumbre agrícola y se une ésta con la calle pública... JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO: Para establecer el valor unitario del terreno del lote o parte del inmueble, se consideraron los siguientes factores: 1- Características de la zona tales como: Existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas y el Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados y urbanos, vías de acceso y cercanía a Matapalo. 2- Características propias del inmueble y del lote: colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas o con la zona pública inalienable de la zona marítimo-terrestre, ubicación en callejón fondo, frente de 35,93 m. 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 480,35 m. 3- Método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos; 4- investigación de valores en la zona: sobre compraventas y ofertas de terrenos similares, consulta con personas conocedores de la zona y avalúos realizados en la zona por el Area de Valoración de la Administración Tributaria. 5.- Motivo del avalúo, el cual consiste en la iniciación de los trámites para la expropiación del lote o parte del inmueble. 6- Criterio del suscrito. Por lo anteriormente citado, se le asigna un valor unitario de ¢7.200,00 para cada metro*

EXP: 06-001372-0163-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

*cuadrado del terreno. 2.773,95 m<sup>2</sup> a ¢7.200,00 c/m<sup>2</sup> ¢19.972.440,00 (Diecinueve millones novecientos setenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y colones exactos)" (Puede verse folios 74 al 84 del expediente judicial). Lo anterior, es básicamente las consideraciones a grandes rasgos, que se establecieron en el avalúo administrativo para determinar el valor que se le asignó al terreno expropiado, aspecto muy importante que será retomado más adelante. La parte expropiada por su parte, se apersonó a los autos sosteniendo que en sede administrativa NO aceptó el precio indicado anteriormente por su finca, por lo que fue necesario entonces nombrar el perito que determina la Ley de Expropiaciones, igualmente las partes aportaron las pruebas, donde el Estado presentó copia de una sentencia que hubo acogido el avalúo administrativo, donde hay especial mención de un peritaje judicial que indicó que el terreno expropiado no tiene valor alguno, o sea no vale nada, igualmente la parte demandada aportó copias de otros peritajes que se hicieron en otros terrenos que igualmente son objeto de expropiación y se ventilan en este Despacho, aportados como prueba para mejor proveer, donde revela según la parte expropiada, todo lo contrario y fija una muy alta cantidad de dinero por el terreno en cuestión, todo ello para que con base en los dictámenes rendidos en autos, una vez estudiados por este juzgador, proceda a fijar el justiprecio que en aplicación de los principios de sana crítica y de la equidad, debe fijarse un precio tal, que no solamente reconozca el valor de compensación por la pérdida material del bien, sino que compense efectivamente el valor real y comercial de la propiedad, en función de su naturaleza y el objeto a la que fue destinada, sin que el monto represente enriquecimiento sin causa o perjuicio a otro. **b) Sobre la valoración del acervo probatorio:** De acuerdo a la prueba que se hizo llegar al proceso y que consta en autos, mencionada en el considerando segundo de esta sentencia, para referirse a la misma además de la establecida en el considerando tercero sobre los hechos probados; cabe destacar, que la labor del Juzgador además de verse materializada en la revisión del avalúo administrativo, tiene como función primordial definir el precio justo del bien al momento de la desposesión, 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, además de informes y estudios técnicos de otras disciplinas, ello con el fin de hacer mas clara para el juez toda la información que se requiera para el dictado de la sentencia; para ello se procederá a analizar en forma integral y en conjunto toda ella, haciendo uso de los elementos que componen la sana crítica, para poder así definir el monto definitivo de la indemnización de ese bien. **i.- Peritaje Judicial del Ingeniero Mario Alberto Sola Rodriguez:** Este profesional presenta su informe en calidad de perito judicial nombrado en autos, el día 28 de agosto del 2007, quien dictaminó que el valor por metro cuadrado de la finca sobre la cual se expropia una porción de terreno es de \$845,42 (ochocientos cuarenta y cinco dólares con cuarenta y dos centavos) para un total de la porción terreno a expropiar de \$2.345.152,81 (dos millones trescientos cuarenta y cinco mil ciento cincuenta y dos dólares con ochenta y un centavos), indicando que el tipo de cambio del dólar para ese momento era de ₡520,00 por cada dólar, indicando que el total es de mil doscientos diecinueve millones cuatrocientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta colones (₡1219.479 460), igualmente el perito indicado hace una adición y aclaración a su informe, donde no varió el precio indicado antes, puede observarse los folios 160 al 164 y la ampliación del mismo a folio 429 del principal. Dentro del informe en cuestión, el perito hace las siguientes consideraciones para justificar el precio del terreno: *"... CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA 8.-Descripción: La zona es de un alto potencial turístico donde se ubican playas como tamarindo, Playa LAngosta, Playa Grande, Pinilla, Playa Conchal, Playa Flamingo, Pedrosa con grandes proyectos turísticos en desarrollo, hoteles, condominio y un auge turístico tal y como es la provincia de Guanacaste y sobre todo esta zona. (el subrayado es copia del original). Clasificación: Area de Desarrollo Turístico.(sic) 9- Tipos de Construcciones(sic) predominantes en 200 metros alrededor: Casas de Recreo, Cabinas, Hoteles.(sic) 10- Servicios Públicos y Equipamientos(sic) Urbano: Sistemas de Aguas: Según consulta Asada(sic) playa grande saino mar vista state (sic) S.A. cuenta con disponibilidad de agua(sic) Sistema Sanitario: No(sic) Evacuación Pluvial: No(sic) Sistema Eléctrico: Sí(sic) Sistema Telefónico: Sí(sic) Recolección de Basura: No(sic) Aceras: No(sic) Cordon de Caño: No(sic) Calle Predominante: Lastre(sic) Transporte Público: No(sic) Edificios de Gobierno: Si(sic) Edificios Comerciales: Sí(sic) III CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Es un terreno*

EXP: 06-001372-0163-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

plano de forma regular con un frente de 39,70 m frente a la zona pública y dentro del parque Nacional Las Baulas, y no tiene construcciones. Tiene acceso directo a la playa y tiene un bosque secundario en regeneración natural. Se ubica entre los mojones que delimita los 50 metros inalienables #318 IGN y 319 IGN (el subrayado es del documento original). Valoración del terreno: (tomado del original) Los enfoques usados en esta valoración son: a) Enfoque de Mercado: (El subrayado es del original) Que es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas de bienes similares o iguales al valuado en los últimos meses, para concluir con el más probable valor. b) Enfoque de Costos: Es la estimación del valor por medio del análisis de los costos necesarios para responder un bien con las mismas características y condiciones del bien valuado. Este enfoque es el principio de sustitución. Enfoque de mercado: para(sic) el cálculo usé la regresión lineal con un ajuste para dos variables  $x =$  área de terreno, y  $y =$  el precio de venta y una muestra de diez propiedades en venta en la zona de diferentes oferentes. Basado en la técnica de mínimos cuadrados el precio obtenido por metro cuadrado es de \$836,81 (ochocientos treinta y seis doblares(sic) con ochenta y un centavos por metro cuadrado(sic). El enfoque de costos lo nombre(sic) en consideración a que el espíritu de la expropiación además de privar el interés colectivo también según la sala de casación(sic) número 92(sic) de las 14 hrs. 45 min. del 7 de octubre de 1970 dice.(sic) El valor de reposición es la posibilidad que se le brinda al expropiado de adquirir una casa similar, tratarse entonces de una reposición de valores y posibilidades y no de la misma cosa, por ser ello un absurdo. El fin primordial de todos los sistemas de valoración es lograr que el justo precio sea a la vez el precio justo, esto es el adecuado y suficiente para que el expropiado pueda adquirir o semejante a aquella que constituyo(sic) el objeto de la expropiación. Entonces se tomaron 6 lotes ofrecidas(sic) al mercado con las mismas condiciones del aquí valuado, es decir con escritura pública dentro de los 150 metros de la zona marítimo terrestre, frente a la franja de los 50 metros de la zona inalienable y usando la técnica de mínimos cuadrados se obtuvo una valor de \$845,42 (ochocientos cuarenta y cinco dólares con cuarenta y dos centavos de dólar). 11-Rango de Valores: De \$836,81.00 (sic) a \$1000.00 (sic) por metro cuadrado. 12-Valor por metro cuadrado: \$845.42.00 (sic). 13-Valoración total \$2.345.152,81 (dos millones

EXP: 06-001372-0163-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

al informe pericial e indicó que el mismo no reúne los requisitos del numeral 22 de la Ley del ramo, que ese informe no hace ningún estudio para que ese precio tan elevado y exagerado se sustente, por ello es que conforme a la prueba aportada se debe aprobar el precio del avalúo administrativo. Por su parte la expropiada, solamente advirtió dos errores, el cual es que aclarara y adicionara al informe, porqué razón utilizó el plano catastrado aportado por la Administración en el Avalúo Administrativo y no el plano catastrado de la finca total, igualmente solicitó, aclarara si el daño al remanente esta o no incluido en el informe. Ante estas preguntas el perito aclaró que el plano a utilizar tenía que ser el que aporta la Administración, pues es el área a expropiar y es esa porción de terreno que se debe valorar, situación que se ajusta a derecho, pues no es sobre la totalidad de la finca, sino sobre esa porción que se debe practicar la valoración. Por otro lado en cuanto al daño al remanente, confunde el perito lo correspondiente a ese daño, pues no se puede hacer un estudio para determinar el precio del bien expropiado y otro estudio pericial que venga a definir si existe o no daño al remanente, pues del mismo estudio se determina la existencia o no de ese daño, por ello yerra el perito a tener esa posición. Volviendo al estudio del peritaje judicial, se ha de indicar que del informe se desprende, que el rango de los valores tomados para ser utilizados para definir el precio unitario por el profesional para fijar el metro cuadrado del terreno expropiado, no lo justifica ni hace un estudio pormenorizado que respalde el precio indicado, simplemente dice que de seis finca puesta a la venta con las mismas condiciones que la expropiada tienen un valor unitario entre \$836,81 y \$1.000,00, por lo que saca un promedio y es el que le asigna a porción de terreno expropiado, no siendo esta práctica confiable para indicar que ese es el valor justo del terreno, a parte de tener toda la impresión de ser un valor irreal, no es posible concordar con el perito en su informe, pues de los elementos que pudo desarrollar en su informe para justificar su precio y contrariar el monto del Avalúo Administrativo, ni uno solo de ellos fueron sustentados ni por razonamientos profesionales, ni con prueba que lo respalde, ni con criterios técnicos que lo ampare, simplemente parece ser su propio criterio de un estudio muy sencillo. Corolario de todo lo indicado anteriormente, esta autoridad no concuerda con el precio fijado para la expropiación en el informe pericial del ingeniero Solano Ramírez, en su condición de

judicial, pues no toma en cuenta ninguno de los elementos que rodean la finca en cuestión, tales como que el bien fue adquirido por el expropiado con posterioridad a la declaratoria de parque nacional, a sabiendas de todas las restricciones que la misma tenía; si bien mencionó en su informe que no verificó en el informe la posesión legal ni existencia de gravámenes sobre el bien valuado, por lo que se recomienda realizar los estudios correspondientes (Ver folio 164 del informe pericial), aspecto que fue un total desacierto del perito pues para poder darle un valor real a la finca era preciso estudiar y analizar tales gravámenes del terreno y por ello se puede notar que tiene una serie de limitaciones legales como prohibición de construcciones, de corta de árboles, excavaciones, desarrollo comercial o habitacional entre otras; aspecto que es urgente tomar en cuenta para determinar el valor correcto del bien inmueble, pues como dijo no hizo verificación ni estudio de tales gravámenes para que su peritaje sea certero y confiable, tampoco tomó en consideración las limitaciones económicas como la rescisión económica y la dificultades monetarias que atraviesa el país y la economía mundial; así como limitaciones físicas del mismo terreno como ser fondo enclavado, no tener acceso a servicios de agua potable, energía eléctrica, no tiene vista directa ni panorama al mar, entre otros; sin embargo, ninguno de esos elementos fueron ni siquiera tomados en cuenta, al punto que ni siquiera se sabe cual terreno fue el que valoró el ingeniero Solano en su informe para que le diera ese precio tan inflado y exagerado al terreno expropiado de apenas 2.773,95 metros cuadrados. Lo anterior es preciso indicarlo, pues son de ulterior importancia para determinar en que grado pudo afectar o no el precio de los terrenos en la zona, pero en especial la propiedad objeto de expropiación, simplemente el informe pericial se enfocó a reconocer bondades que la finca no tiene y esos "males" que rodean en forma clara y directamente a la propiedad en cuestión ni siquiera se dio cuenta que existieran, ello hace que esta autoridad al realizar el estudio que determina el numeral 40 de la Ley de Expropiaciones sobre el informe pericial, considere que el mismo no se ajuste al estudio y los elementos que el perito tuvo a la mano como para justificar adecuadamente el valor asignado en el inmueble, pues si bien entiende esta autoridad que el ingeniero Mario Solano pudo fijar un precio que para él sea normal entre los terrenos de esa zona, lo cierto es que estamos ante un terreno de condiciones especiales

y con muchas restricciones que no tienen los demás sobre los cuales él pudo comparar los precios, que según dijo pero que no aportó prueba de ese estudio, pero no estableció en su informe las consideraciones, que en aplicación de la sana a la que esta autoridad somete a juicio, debió indicar si eso afectaba o no y en que grado el precio del terreno, implica que en el uso de la lógica y la razón, así como la experiencia, determina que el precio no se ajusta a tales condiciones, esto es así dado que fijó un monto por el terreno expropiado, tomando en cuenta según dijo los precios de los demás terrenos, que hasta hoy se desconoce cuales fueron, que de seguro no tienen las mismas limitaciones del presente terreno, cosa que en la realidad si marca una gran diferencia y no fue considerada por el perito, con relación al precio final fijado por éste, por ello el informe pericial del señor Mario Solano se desestima y no se acepta, por notar esta autoridad falta de fundamentación al precio fijado, además se nota grandes contradicciones entre el precio fijado con el estudio realizado y no hay motivos de convicción al precio del terreno. Así las cosas, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, imperativo al juez a la hora del dictado de la sentencia, se desestima el informe pericial rendido por el ingeniero Solano Rodríguez y en consecuencia no se toma en cuenta al momento de fijar el justiprecio en sentencia. **ii.- Sobre el reconocimiento judicial practicado al terreno expropiado:** Dentro del presente proceso se llevó a cabo el reconocimiento judicial, prueba necesaria a cargo del juez del Despacho, por medio de la cual se puede determinar las condiciones y características del terreno a expropiar; dicha probanza se encuentra agregada al expediente a folio 312 donde consta el acta de reconocimiento judicial, de ella se desprende que lo observado por el juez y transcrito en el acta, es coincidente con lo descrito en el Avalúo Administrativo, sea puntualmente la ubicación del terreno con respecto a la playa y al Parque Marino las Baulas, la topografía del terreno, la vegetación de charral que la caracteriza, el tipo de árboles que existen en ese terreno, las condiciones del bosque secundario indicada en el Avalúo, son confirmadas por el reconocimiento al momento de esa diligencia; destaca igualmente el Acta la observancia de cables entubados en forma subterránea con apariencia de trabajos inconclusos, igualmente se destacó la existencia de tubos conductores de agua potable sin líquido y sin tener trabajo elaborado, destacó además la inexistencia de paso o salida a calle

pública, tal y como se indicó en el Avalúo Administrativo. De acuerdo a lo anterior, que es prácticamente lo observado durante el recorrido en el terreno expropiado, todos esos elementos y condiciones, son debidamente comprobadas y contestes a lo indicado en el Avalúo Administrativo, aspecto que nunca destacó el perito judicial nombrado para estos efectos, excepto en la ubicación del terreno que está dentro del Parque y frente al mar. Indicado lo anterior, no cabe duda que el estudio del ingeniero Morales Meza al confeccionar el Avalúo Administrativo, determinó todas las características que en ese momento tenía el terreno expropiado, no hay diferencia entre los aspectos y condiciones pasados en el reconocimiento judicial sobre el terreno, con lo indicado en el informe que dio origen al Avalúo administrativo, de ahí que el valor determinado en éste sea el que se ajuste a la realidad del terreno, a diferencia del peritaje judicial que no determinó tal condiciones. **iii.- Sobre las fotografías aportadas al proceso:** Al presente proceso fueron aportadas una serie de fotografías, que en total suman dieciséis debidamente legibles, mismas que se encuentran en el archivo de este Despacho, al observar cada una de ellas se logra apreciar que de acuerdo con el Acta de Reconocimiento Judicial, pareciera fueron tomadas del terreno expropiado, ello por por cuanto lo descrito al momento de hacer tal reconocimiento del terreno, coincide con lo que revelan tales fotografías, pese que no resulta necesario que para comprobar lo que el juez determinó en su acta deba ser complementado con fotografías, pues éste goza de fe pública y por la investidura que lo cobija, no requiere de prueba complementaria para darle credibilidad a sus actos en el ejercicio de sus funciones; pese a ello, tales fotos sirven como para ilustrar de una forma perceptible al ojo humano, que lo indicado por el juez puede verse a través de las mismas y se pueda tener como una idea de la descripción que el juez realizó en su acta, se reitera que esas fotografías no son prueba complementaria al Acta de Reconocimiento Judicial realizado por el juez de la República, sirve para tener a la vista lo que pudo en ese momento describir la autoridad en este asunto con el uso de la tecnología, ayudando con ello a un mayor entendimiento a las partes, de las condiciones del terreno para los que no lo conocen. **iv.- Sobre el video tomado al realizarse el Reconocimiento Judicial:** En el mismo sentido que se explicó en el punto anterior, fue aportado un disco compacto en formato VDV con su estuche, donde en la carátula tiene

indicaciones que se trata de este proceso y hace referencia que se trata de un video realizado al reconocimiento judicial, mismo que se encuentra en el archivo de este Despacho, que al proceder a observar el mismo se logra apreciar en dicho video, que de acuerdo con el Acta de Reconocimiento Judicial, pareciera se refiere en efecto a esa diligencia en el terreno expropiado, ello por por cuanto lo descrito al momento de hacer tal reconocimiento del terreno, coincide con lo que se logra observar en el video, es preciso aclarar que no resulta necesario que para comprobar lo que el juez determinó en su acta deba ser complementado con este video, pues éste goza de fe pública y por la investidura que lo cobija, no requiere de prueba complementaria para darle credibilidad a sus actos en el ejercicio de sus funciones; pese a ello, tal video puede ser aprovechado como para ilustrar de una forma al ojo humano lo que vio el juez al momento de levantar el acta, que puede verse a través de ese video y se pueda tener como una idea de la descripción que el juez realizó en su acta, pese a ello se reitera igualmente, que ese video no es prueba complementaria al Acta de Reconocimiento Judicial realizado por el juez de la República, pues ese diligencia y el acta como tal, se vale de sí misma y no requiere de ningún otro elemento que le pueda dar credibilidad a sus actos, pero se destaca que sirve para tener a la vista lo que pudo en ese momento describir la autoridad en este asunto con el uso de la tecnología, ayudando con ello a un mayor entendimiento a las partes, de las condiciones del terreno para los que no lo conocen. **v.-Sobre las copias de informes periciales practicados a otros lotes expropiados:** La parte expropiada en la audiencia inicial del presente proceso de expropiación, aportó como prueba para mejor proveer, unas copias de varios peritajes realizados a otros terrenos aledaños al que nos ocupa, mismos que se encuentran dentro del Parque Nacional Marino las Baulas, sobre ellos igualmente se ordenó la expropiación por esa condición, estos se tramitaron en los expedientes de expropiación números 06-000110-0163-CA, 06-001371-0163-CA, 06-001369-0163-CA y 06-001373-0163-CA (puede ver los folios 51 al 78 y 175 al 212 del expediente judicial). En los expedientes antes indicados fueron presentado varios informes periciales y con valores muy diferentes entre sí, sin embargo, la parte expropiada aportó a este proceso copias de los que fijaron en esos asuntos el mayor precio la fincas, puede observarse los informes de los ingenieros José Rodolfo Chinchilla Guillén, quien valoró la

EXP: 06-001372-0163-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

---

finca de Crepuscular Light S.A. en ¢398.442,00 por metro cuadrado (Folios 51 al 66); el ingeniero Carlos Luis Gómez Saborío valoró la finca de Nispero Mar Vista Estates H S.A., en la suma de \$800,00 por metro cuadrado (Ver folios 68 al 71); el ingeniero Humberto Espinoza Murillo valoró la finca de Brigantina del Orfebre Espartano S.A., en la suma de \$850,00 el metro cuadrado (Ver folios 73 al 78); el ingeniero Oscar Chang Estrada valoró la finca de Guácimo Mar Vista Estates S.A., en la suma de 442.000,00 el metro cuadrado (folios 195 al 199). Es preciso indicar de previo a cualquier pronunciamiento, que cada finca o terreno es diferente y a cada cual se le debe valorar de acuerdo a las condiciones que cada uno presenta, incluso la prueba aportada ni siquiera tiene relevancia para este caso en concreto, pues se trata de valoraciones a otros terrenos no al que aquí se conoce; sin embargo, cabe destacar que si bien dicha prueba es irrelevante en este proceso, es preciso señalar que a la parte expropiada le parecería lógico que los precios de los peritajes antes mencionados son los correctos por haber similitud, pero esa hipótesis antes externada por esta autoridad no encaja con la razón y la experiencia, pues igualmente en esos expedientes se presentaron otros peritajes con valores totalmente distintos y con precios abismalmente más bajos, como bien lo mencionó la Procuraduría en su escrito de contestación al expropiado; puede verse entonces como en el mismo expediente 06-000110-0163-CA sobre el que la parte expropiada aportó copia de un peritaje antes indicado, el Estado menciona igualmente que en ese proceso, el ingeniero Aguilar Ureña al revisar el avalúo Administrativo y hacer el recorrido por la finca y valorar las condiciones materiales y legales de la finca, indicó que ese terreno y con ello los que se encuentran dentro del Parque Marino Las Baulas, no valen nada no tienen precio de venta y le otorgó la suma de CERO COLONES para ese terreno; cuando el ingeniero Rodolfo Chinchilla le asignó la suma de ¢398.442,00 por metro cuadrado a ese lote. A modo de ilustración, precisamente el ingeniero Aguilar antes mencionado, en la sentencia de ese expediente el juez indicó sobre en su informe pericial que *"... luego de consignar los datos registrales del inmueble considera que las personas que compraron terrenos dentro de los límites del Parque Marino Las Baulas posiblemente fueron estafadas y agrega que el manto acuifero superficial en el sitio impide que los terrenos sean aptos para construir. Indica el perito que luego de su creación por ley, en el Parque Marino no se*



*debe ni se puede comprar o vender terrenos dentro de los límites del mismo, por lo que el valor del inmueble analizado es cero...*" Como puede observarse con suma claridad, existe gran contradicción entre los peritos valuadores en esos procesos y ese es un punto importante, que hace a los jueces realizar valoraciones de tales informes con mucho detenimiento, para darle el precio justo a las finca objeto de esos informes, por lo que se debe complementar con otras pruebas técnicas que de alguna manera tengan injerencia directa con esas fincas para la fijación del justiprecio; en razón de todo ello, la prueba aportada por la parte expropiada en este punto se rechaza, tanto por no ser objeto de estudio la misma del terreno expropiado en este asunto, además que para esta autoridad la indicada no es confiable, por tratarse de otros terrenos y hay además en sí serias contradicciones entre los peritajes rendidos en esos expedientes. **vi.- Sobre las copias de las publicaciones de ventas de lote en la playa:** La parte expropiada aporta prueba documental, donde se hacen ofrecimientos de terrenos en la zona de Playa Grande por medio de Páginas Web del Internet, esto a inversionistas extranjeros en el idioma inglés, como puede verse en folios 80 a 134 del expediente principal, donde se destaca que los precios en la zona de costera de Guanacaste incluyendo Playa Grande, los precios ofrecidos se encuentran entre ochocientos y mil dólares el metro cuadrado, sin embargo, es necesario resaltar que todos los terrenos ofrecidos no resulta ser tan cierto, pues son publicaciones promocionales por ese medio, donde le ponen el precio que a cada quien le parezca para lograr negociar, pero en la realidad tales precios no son verdad, aunado a ello, es de gran importancia indicar que los terrenos que se encuentran dentro de la zona del Parque Marino Las Baulas, no pueden valorarse ni compararse a los que dice la publicación, pues las condiciones son muy diferentes, ni mucho menos pretender cobrarse por estos, sumas exorbitantes como lo pretende la expropiada, como si se tratara de terrenos aptos para construir o desarrollar proyectos turísticos sin ninguna restricción, como lo quiso hacer ver el perito judicial de este proceso; es muy diferente adquirir un terreno mediante la negociación con el propietario, que adquirirla para satisfacer un interés público; a mayor abundamiento, la parte expropiante aporta dentro de su elenco probatorio publicaciones de propiedades en venta de esa zona de Playa Grande, mismas que no cuentan con restricciones, pero llama la atención que los precios están entre \$8,00

y \$90,00 el metro cuadrados, tales elementos probatorios constan de copias de publicaciones de ventas de propiedades en zona costera de Santa Cruz entre las que consta Playa Grande, visibles en revista "4 Saleby owner & developer" y recortes de periódicos (legajo aparte), prueba mencionada en considerando segundo de este fallo, por lo que esta prueba tampoco responde al examen de credibilidad, pues como se ha indicado existe contraprueba que en las mismas condiciones que le quita su veracidad.

**vii.- Sobre la copia de la carta emitida por Century 21 Coastal Estates:** La parte expropiada aporta dentro de su elenco probatorio, una copia emitida por una entidad dedicada a la actividad de Bienes y Raíces visible a folio 136 a 137 del expediente principal, dicha misiva va dirigida a una persona de nombre Jacques C. Fostroy, por medio del cual indica la carta que le responde a dicha persona, una consulta realizada por éste sobre los valores de los terrenos y lotes que colindan con la zona inalienable de los 50 metros en la zona ubicada entre Playa Conchal y Playa Langosta; en dicha carta el remitente le explica a destinatario que los precios de los lotes en la zona consultada, tomando en cuenta la zona pacífica de Guanacaste los precios están entre \$450,00 dólares por metro cuadrado el más barato y \$1.200,00 por metro cuadrado el lote de mayor valor, pero para las propiedades específicamente de Playa Grande con las condiciones solicitadas, indica la entidad de corredora que se vendió un terreno de 5.186,87 metros cuadrados a \$597,00 el metro cuadrado, indica además que hay otros lotes con precio de \$450,00 por metro cuadrado, otra en la suma de \$800,00 por metro cuadrado y otra en la suma de \$1.200,00 por metro cuadrado. Como puede notarse esta carta presentada como prueba tiene las mismas connotaciones que las publicaciones del Internet analizado en los puntos anteriores, pues se le pueden poner los precios que se considere convenientes a ese documento para poder negociar, pero como se dijo antes ese no es parámetro para medir el valor real de los terrenos en la zona; puede que esos precios sean los correctos en ese entonces, pero no podemos tenerlos como semejantes al terreno expropiado, pues el mismo no está dentro del comercio de los hombres, como tampoco se encuentra libre de gravámenes y anotaciones, como posiblemente lo pueden estar los que se ofrecen en el Internet o en la carta de la corredora de bienes y raíces; tampoco se puede comparar esos precios de los lotes que pueden estar libres a la venta y

EXP: 06-001372-0163-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: jcentencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

---

fuera del Parque las Baulas, a los terrenos que se encuentran dentro de éste, situación que parece desconocer la parte expropiada, por ello resulta imposible tener como parámetro esos precios en sentencia. **viii.- Copia de compraventa de propiedad en Playa Grande:** La parte expropiada en procura de demostrar que los terrenos en Playa Grande tienen un precio elevado, no como lo determina el Avalúo Administrativo, aporta una copia de la escritura pública número once-cuarenta y cuatro, del Protocolo de los notarios Jürgen Gustav Nanne y Mauricio González Crespo, con oficina abierta en San José, con fecha de otorgamiento 06 de febrero del 2006, por medio del cual se realizó un contrato de compra venta entre dos sociedades anónimas, por un terreno ubicado en Playa Grande cuya medida tiene 5.186,87 metros cuadrados en la suma de \$3.100.000,00, siendo que cada metro cuadrado fue valorado en la suma de \$597,00 (Ver folios 139 al 145 del principal). El negocio jurídico plasmado en la escritura cuya copia se aporta, fue consensuado entre las partes interesadas por un terreno con condiciones desde luego muy distintas a las que se han logrado determinar en el presente caso, pues se encuentra fuera del Parque Nacional, no tiene las limitaciones que pesan sobre el que se expropia, además que en el libre mercado las condiciones que se pueden dar en las negociaciones, generalmente van dirigidas a la actividad comercial y jamás se pueden comparar con las limitaciones que pesan sobre la finca expropiada, donde no cabe la negociación sino únicamente, determinar por medio de los estudios técnicos de la zona el precio correcto de un terreno sin vocación comercial como el que nos ocupa. La prueba aportada en este punto, no puede tampoco tenerse de base como para tener en cuenta el valor real en la zona, mucho menos al terreno objeto de expropiación, como se dijo antes hay una enorme diferencia en comerciar un terreno entre particulares, donde lo que al final prevalece es el resultado de la oferta y la demanda en el libre mercado, donde desconociendo las condiciones de la realidad de la zona por parte del comprador, simplemente se aventura a la suerte de los negocios y es lo que ha sucedido con las ventas y compras de los terrenos en la zona costera, donde con la llegada de la resición económica del gobierno estadounidense norteamericano, cuyo capital afectó a sus pobladores provocando con ello que estos siendo los principales inversionistas en la zona, hayan dejado proyectos inmobiliarios, comerciales y de construcción sin terminar,

EXP: 06-001372-0163-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: jcentencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

---

provocando la caída de los precios de los terrenos en la zona, aunado a la nulidad por parte de la Sala Constitucional de los permisos de construcción emitidos irresponsablemente por la Municipalidad de Santa Cruz, donde se estaban viendo afectados los mantos acuíferos de la zona por las construcciones y negocios desmedidos, castigando con todo ello los precios de los terrenos en esa zona y pretender ahora, que se le fije a la parte expropiada un precio tan alto como la venta del terreno indicado en este punto, resulta a todas luces impropio e irreal el valor. **ix.- Sobre la copia de la resolución No.-1410-2010-SETENA:** La entidad expropiada aporta como prueba complementaria la resolución No.-1410-2010-SETENA de fecha 28 de junio del 2010, donde hace una *"interpretación legal de los votos constitucionales números 2008-018529 y 2009-019451, referente al caso de las Baulas"*, tal interpretación fue realizada por la Dirección Jurídica del MINAET que una vez emitida, lleva a la Comisión Plenaria de la SETENA a resolver cuatro puntos que resumen 1.- que SETENA cuente con lineamientos claros que se aseguren el cumplimiento del artículo 50 de la Constitución Política; 2.- Que los proyectos de la zona de amortiguamiento, deberán ajustarse a las recomendaciones técnico-ambientales que se generaron a partir del estudio solicitado por la Sala Constitucional para poder optar por la Viabilidad (Licencia) Ambiental; 3.- Que los consultores ambientales deben velar porque todas las evaluaciones de impacto ambiental dentro del área de amortiguamiento del Parque Marino las Baulas, incorporen los lineamientos de construcción por ellos emitidos; 4.- Que en la evaluación de impacto ambiental, de actividades, obras o proyectos nuevos, se incorporen una serie de lineamientos en la zona de amortiguamiento, mismos que se describen en el documento indicado (ver folios 717 al 737 del principal). Con el presente documento que aporta la parte expropiada, pretende indicar que en la zona de Playa Grande se pueden realizar construcciones y continuar el desarrollo comercial de la zona, que no existe una supuesta problemática con el recurso hídrico y el alegato de la Procuraduría, donde sostiene la existencia de esa problemática sea rechazada; ante la resolución de la SETENA, considera esta autoridad que la resolución de la Sala Constitucional, como todas las resoluciones judiciales, no se puede prestar para interpretaciones a conveniencia de nadie, pues en ellas se dice lo que se dice, no lo que a cada quien le convenga interpretar;

EXP: 06-001372-0163-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

---

pues de no entender o no comprender la labor y función encomendada en tales votos, debió solicitar por medio de la dirección jurídica que hizo la interpretación, solicitar al Tribunal Constitucional un dimensionamiento de los Votos que lo obligaban a no emitir las licencias ambientales en la zona de Playa Grande, pues no se trata de interpretar y luego ordenar se continúe con los proyectos de construcción, conforme a su interpretación, por ello esta prueba no es óbice como para tener por sentado que no existe vulnerabilidad en la zona de protección y en especial todo el sector de Playa Grande, pues la Sala Constitucional no ha determinado dimensionamiento alguno de sus Votos y por simple interpretación del MINAET y aplicado por SETENA, no podemos sostener que la realidad de la zona es otra y el carácter comercial y de infraestructura se deba desarrollar como se venía haciendo, no tomando en cuenta los impedimentos técnicos y legales, que la misma Sala determinó en la zona, pues priva desde luego la protección del preciado líquido para los pobladores que esa gran parte de Santa Cruz, que todo el desarrollo comercial, turístico y las edificaciones que se puedan hacer en la zona, aspectos valorados por la Sala en sus Votos y por ello se rechaza esta prueba. **x.- Sobre la copia del oficio DEA-2968-2010:** La sociedad expropiada presenta igualmente como prueba complementaria el oficio DEA-2968-2010 del 08 de setiembre del 2010, el cual es un oficio enviado por la señora Sonia Espinoza Valverde y dirigido al señor José Luis Rodríguez Jiménez, por medio de la cual hace una aclaración a la correcta interpretación que se le debe dar a la resolución 1410-2010-SETENA mencionada en el punto anterior (ver folio 738 y 739 del principal). La prueba antes indicada para los efectos de esta sentencia no dice nada, pues como se dijo en el punto anterior esa resolución ya fue debidamente revisada y se emitió el criterio de valor por parte de esta autoridad, por lo que para los efectos de este fallo no tiene elemento importante para ser tomado en cuenta, se rechaza igualmente esta prueba. **xi.- Sobre el oficio No.-DIGH-OF-474-13:** Finalmente la parte expropiada aporta al proceso el oficio DIGH-OF-474-13 con fecha 09 de diciembre del 2013, que es oficio emitido por el señor Carlos Romero F. en su calidad de director DIGH, dirigido al señor Bernal Soto en su calidad de gerente general de SENARA, mediante el cual le hace entrega de la nueva propuesta de Matriz para la protección de acuíferos, ello de acuerdo a la solicitud de la Junta Directiva de ese órgano y al Voto 8892-2012 de la

Sala Constitucional (Ver folios 740 al 743). El documento antes mencionado y fuera prueba complementaria por parte de la expropiada, permite reconocer que la Sala Constitucional en su labor de validar los derechos fundamentales de las personas, continua dictando resoluciones ajustadas a la protección de los recursos vitales para el ser humano, pues ordena a SENARA la implementación de nueva Matriz para la protección de acuíferos, cumplimiento que hace esa institución por medio de ese documento que aporta la misma parte demandada, esta prueba es importante tenerla en consideración, pues el grave problema que se ha discutido en los procesos de expropiación de los terrenos de la zona de Playa Grande, tiene que ver con el valor de los terrenos y la incapacidad existente en ellos para lograr grandes desarrollos comerciales y construcciones, que impide la alta plusvalía, contrario a la expropiada y las demás interesadas en esos procesos, quienes buscan se les fije una suma de dinero considerable al pretender probar que no hay problemas de afectación de los acuíferos y que la actividad comercial y de construcción sigue en pie, situación que no puede determinarse así, pues esta prueba igualmente permite ver esa problemática.-

**VI- SOBRE LA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:** Tomando en cuenta todo el acervo probatorio desarrollado a lo largo de esta sentencia, se procederá la fijación del justiprecio con la intención de acercarse a lo indicado por la doctrina, el cual ha intentado establecer los parámetros a seguir para determinar un justo precio, que según García de Enterría, *"se alcanza solamente a través de la vía judicial, única donde se verificaría esa "justicia" en cada caso, y la entiende como el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva"*. Otros se refieren al justiprecio como un elemento que actúa como factor determinante del valor objetivo del bien expropiado, sea el precio corriente en el comercio, esto es, el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados, con objeto de proveer de dinero suficiente para obtener la adecuada sustitución de tales bienes, aspecto que a criterio de este juzgado, no siempre resulta así de aplomado. El importe a cancelar debe representar una suma al contado o en términos razonablemente equivalente, por la cual el dueño del bien, deseoso de vender pero no obligado a hacerlo, hubiera vendido su propiedad a un comprador deseoso de ello, pero no obligado a hacerlo. Como se observa,

el concepto de justiprecio, lo que pretende es buscar el equilibrio donde no vaya a resultar perjudicado el expropiado al desmejorar su patrimonio ni tampoco, una fuente de ganancias a su favor, como lo contrario que el expropiante no se vea desmejorado en su patrimonio por un alto valor no justificado, ni aprovechado de un bien a un bajo valor que no lo vale, con el consecuente perjuicio al ente expropiante, lo que solo se alcanza con la sabia combinación de los principios de equidad y justicia, de tal manera que el justiprecio debe referirse en el juicio de expropiación a lo que el inmueble vale en el estado y forma de explotación en que es tomado por el expropiador. La indemnización que ha de reconocerse en el trámite de expropiación ha de ser plenaria, debe cubrir el valor "venal" del bien de que se trate; para tal efecto complementan este concepto los principios del "valor de reposición", los "valores de zona", la "depreciación", y es con base en esos principios y a los factores positivos y negativos que afectan al inmueble expropiado, que se llega a la determinación del justo precio unitario. Para este cometido, ya se ha realizado un análisis pormenorizado de todos los peritajes aportados al proceso, así como los aportados por las partes como prueba para mejor proveer, desarrollo y razonamientos de tales dictámenes que esta autoridad realizó en el considerando anterior, con las consecuencias ahí establecidas y las razones por las cuales no es posible tenerlos en cuenta para la fijación del justiprecio. Ahora bien, el avalúo administrativo número AA-111-2006 del 22 de setiembre del 2006, realizado por el ingeniero Arturo Morales Meza, resalta con puntualidad la realidad de la zona de Playa Grande, tanto económica como turística, desarrollo comercial así como las condiciones presentadas por el terreno expropiado, estos detalles fueron desarrollados ampliamente en el considerando V de esta sentencia, igualmente cabe destacar que se debe analizar en conjunto con la prueba documental que ha sido aportada al proceso y admitida por esta autoridad, aspectos sobre los cuales no vamos a ser reiterativos para volver a su transcripción, pues para todos es conocido y así lo ha determinado la experiencia, que las condiciones de la región de Playa Grande es muy agradable y de mucha acogida por propios y turistas en sus bellezas naturales. La justificación establecida en el avalúo administrativo para determinar el precio fijado, que a lo largo del desarrollo de esta sentencia, se ha logrado admitir que es el correcto ello es así por varias razones, las cuales se procederá a razonar a

continuación cada una de ellas: **Primero:** La realidad del terreno que fue descrito en el avalúo Administrativo y que llevaron al ingeniero administrativo establecer el precio fijado al terreno expropiado, fueron debidamente comprobados por el juez de turno de este Despacho al practicar la diligencia de reconocimiento judicial, pues el acta fue clara conteste y las condiciones del terreno narradas por el juez en la misma, fue debidamente comprobada por las fotografías aportadas a este respecto y el video de tal diligencia que fue también aportado al proceso, que sin ser necesario para justificar el acta del juez como complemento a su actuación, no dicen otra cosa que esa realidad. **Segundo:** En cuanto a los servicios públicos, el cual se indicó que no hay establecidos en el lote, cosa que es cierto de acuerdo al reconocimiento judicial, sin embargo, con los documentos de las entidades que suministran el servicio de agua, hacen constar que en el lote si se puede brindar ese servicio pues cuentan con las condiciones técnicas y capacidad para brindar tal demanda en esa propiedad, igual se pudo comprobar con el reconocimiento judicial, que había tuberías en proceso de instalación para el agua potable, aspecto que confirma la constancia de la ASADA de la localidad, pero se debe tener los permisos de rigor, ello según lo indica la misma carta de la entidad que suministra esos servicios, la cual fue aportada por la parte expropiada a este proceso folios 159, por lo que según se indica en el avalúo administrativo, tal situación es cierta y en el lote expropiado no está instalado ese servicio, se debe hacer las conexiones de red según se dijo en esas cartas y existe capacidad para ello; pero no solo esto, sino que con la prueba documental agregada a este proceso, se puede determinar que en efecto esa zona goza de especial protección y por ende muchas restricciones, entre ellas las más simples, para poder instalar ahí una red de aguas y de energía eléctrica, es requisito sine qua non que el propietario tenga los permisos de la municipalidad para que se puedan hacer los trabajos, cosa que jamás sucederá, pues la misma Sala Constitucional anuló todos los acuerdos municipales que tuvieran que ver con permisos de construcción o desarrollo turístico en propiedades que estén dentro del parque, por cuanto al realizarse construcciones en esa zona, pone en gran riesgo y peligro la contaminación de los mantos acuíferos en esa zona, siendo esto un gran detrimento al valor de esos terrenos ubicados dentro de la zona de protección. **Tercero:** La parte expropiada aporta prueba documental donde se



hacen ofrecimientos de terrenos en la zona de Playa Grande por medio del Internet, esto a inversionistas extranjeros en el idioma inglés, como puede verse en folios 80 a 134 y 216 al 270 del expediente principal, sin embargo, es necesario resaltar que todos los terrenos que se encuentran en la zona del Parque Marino Las Baulas, no pueden valorarse como iguales a todos como lo han manifestado algunos peritos, ni mucho menos pretender cobrarse por estos, sumas exorbitantes como lo pretende la expropiada, como si se tratara de terrenos aptos para construir o desarrollar proyectos turísticos sin ninguna restricción, como lo quiso hacer ver el perito contratado por la parte expropiada; es muy diferente adquirir un terreno mediante la negociación con el propietario que adquirirla para satisfacer un interés público; a mayor abundamiento, la parte expropiante aporta dentro de su elenco probatorio publicaciones de propiedades en venta de esa zona de Playa Grande, mismas que no cuentan con restricciones, pero llama la atención que los precios están entre \$8,00 y \$90,00 el metro cuadrados, tales elementos probatorios constan de copias de publicaciones de ventas de propiedades en zona costera de Santa Cruz entre las que consta Playa Grande, pruebas que como se dijo se encuentra legajo aparte en el archivo de este despacho; como se puede observar, se trata de terrenos con condiciones muy diferentes a las que tiene el terreno expropiado y con la gran ventaja que están fuera del parque y con precios indeciblemente mucho menores al pretendido por la expropiada; cabe destacar que en la negociación entre inversionistas por ejemplo, como lo fue el caso de la propiedad con un área de 5.186,87 metros cuadrados, vendida en tres millones cien mil dólares, según prueba aportada por la expropiada en folio 139 al 145 del principal, se suben o bajan los precios dependiendo la zona, la vista, los servicios, los planes de desarrollo a corto o largo plazo y sobre todo, pensando siempre en la ganancia a obtener, tanto por el propietario como por el inversionista, motivo por el cual se pactó ese terreno en una cantidad exorbitante de dinero; en el caso de una expropiación para satisfacer un interés público, no sucede lo mismo; el Estado no busca lucrar ni obtener ganancias a costa del propietario, por lo que no se pueden considerar las circunstancias reales del mercado inmobiliario de la zona para definir el precio justo, como lo pretende hacer ver y lo pretende entender y cobrar la expropiada, son dos situaciones diametralmente diferentes; decimos que son diferentes porque el propietario de los terrenos ubicados

dentro del Parque no puede pretender el mismo provecho económico o ganancia que el esperado en un sitio fuera de sus límites, porque obviamente los atributos del derecho de propiedad, especialmente el de construcción, está limitado; se trata entonces no cualquier restricción que no lo tienen todos los inmuebles de la zona, sino de una muy seria que prohíbe para los ubicados dentro del Parque y fuera de éste. **Cuarto:** La adquisición de la propiedad por parte de la sociedad expropiada se dio el 24 de setiembre del 2003, mientras la declaratoria de creación del Parque Nacional Marino las Baulas se dio mediante decreto ejecutivo No.-20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991 y ratificado por Ley No.-7524 del 16 de agosto de 1995, por medio de la cual la finca madre quedó dentro de la extensión territorial del Parque, esto significa que muchos años posterior a la creación del Parque Marino Las Baulas, es cuando el expropiado a sabiendas de tal situación compró ese terreno, por lo que previamente a su compra ya se sabía las limitaciones de uso y disfrute que soportaba el inmueble; venir a ahora pretendiendo que se le pague una cantidad exorbitante de dinero por un terreno que nadie jamás compraría, pues no es negociable, sería como encontrar una salida ventajosa al intentar percibir el precio pretendido por un terreno que no sirve para otra cosa, más que para preservar y conservar el estado natural del hábitat de esos terrenos afectados, conforme lo falló la Sala Constitucional en el voto 8892-2012; igualmente; no puede dejarse de lado que el propietario de terrenos en esas condiciones, nunca va a poder sacarle el mismo provecho que a un terreno ubicado fuera de los límites del Parque sin restricción alguna, como se dijo antes; por lo que no se considerarán los precios por metro cuadrado en la zona que establece los peritos Solano Rodríguez, Chinchilla Guillén, Gómez Saborío, Espinoza Murillo además de Elizondo, Paniagua y Segura, que han participado en peritajes en los terrenos expropiados; esto en contraposición con los peritos Achío Fuentes, Olman Umaña, Aquiles Arroyo; quienes igualmente también participaron en pericias en las fincas aledañas objeto de expropiación, donde existen abismales diferencias entre estos y los anteriores, al valorar las mismas fincas, aunado a ello destaca lo que indica el perito Aguilar en su informe ya mencionado anteriormente, que le dio cero colones a la propiedad valorada por éste, cuando otro perito valoró alto, pues la naturaleza del terreno no lo permite y esta es una realidad, que el mismo propietario del bien la conocía y no

puede ahora pretender que el valor del terreno sea muy diferente a como lo compró, pues condiciones de hoy son las mismas que tenían cuando lo adquirió. **Quinto:** En los alegatos de la parte expropiada se logra extraer que dijo: *"...La indemnización constituye la piedra angular de la expropiación. El expropiado tiene derecho a la reparación integral, sea el 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. Si falta la indemnización se estará en presencia de otras instituciones (comisos, confiscaciones, limitaciones de interés social, etc.)"* (manifestaciones de la parte a folio 42, del expediente principal); respecto a esas afirmaciones planteadas por la parte expropiada, se puede decir que lleva razón precisamente porque como se dijo líneas atrás, lo que se busca es dejar al propietario en igualdad de condiciones de las que tenía antes de iniciarse la expropiación, buscar una indemnización justa que le permita al expropiado obtener otro terreno con iguales condiciones, evitando de ese modo un enriquecimiento sin causa para las partes, pues sucedería lo contrario si se le fija un precio exageradamente alto como lo pretende para comprar otro que valga igual, con este pensar no se estaría cumpliendo este principio, pues el terreno que posee no vale lo que pide y a razón de comprarse otro en igualdad de condiciones como se dice, jamás lo encontrará, pues los terrenos ubicados dentro de un parque no son negociables por estar fuera del comercio de los hombres de acuerdo a la ley de creación del Parque Nacional Marino las Baulas, provocando con ello un enriquecimiento sin causa en favor del expropiado de fijarse el precio solicitado, igualmente este pensamiento lo expone el doctor García Enterria al indicar que *"el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva"*; ahora bien, atendiendo a lo dicho anteriormente, no podemos dejar de lado que las propiedades valoradas por los peritos antes indicados, además de lo pretendido por la expropiada, en la zona otros terrenos no poseen las restricciones de los terrenos ubicados dentro de los límites del Parque; sería injusto y crearía, como ya se dijo claramente, un enriquecimiento sin causa para la parte expropiada si se le fijara como justiprecio, el monto pretendido e indicado por los peritos que se inclinan al valor

astronómicamente elevado como se dijo, aun cuando se encuentra sujeto a las limitaciones y restricciones del Parque, comparándolo con terrenos costeros que no están sujetos a dichas afectaciones, provocando con ello una falta de cuidado tanto en el cuidado de los fondos públicos, como enriqueciendo sin causa a personas con fondos de uso público cuya naturaleza es la utilización para el bien común, por lo que no es posible ordenar el pago por un terreno igual a otro que no tiene las limitaciones y restricciones que tiene el lote en cuestión; esto aun cuando el expropiado, ya tenía suficiente conocimiento de ese hecho; de acuerdo a lo anteriormente dicho, se está valorando el inmueble expropiado en función de sus afectaciones y características particulares que lo distinguen de resto de lotes en la zona. **Sexto:** Dentro del elenco probatorio para mejor proveer aportado por la expropiada a folios 80 al 134 y 216 al 270 del expediente principal, consistente en copias de páginas web Costa Rica Ocean Properties, mediante la cual publican propiedades en Playa Grande en la suma de \$995.000,00, \$650.000,00, \$575.000,00, \$1.500.000,00, \$1.450.000,00 y hasta \$2.250.000,00, esto en terrenos entre 600 y 3.000 metros cuadrados, esos precios para un conocedor propio de la zona, es sabido que los terrenos con esas áreas de extensión no valen esos precios ofrecidos en el Internet a los extranjeros, prueba de ello es que el Estado en su elenco probatorio, consistente en copias de publicaciones de ventas de propiedades en zona costera de Santa Cruz, que como se dijo a lo largo de esta sentencia, se encuentra en legajo separado en el archivo de este Despacho, desmiente los precios ofrecidos en las páginas web antes indicadas, pues dichas publicaciones aportadas por el Estado, deja ver que los precios andan entre \$8,00 y \$90,00 por metro cuadrados por terrenos similares a los publicados en la documentación aportada por la expropiada, los cuales son sin las limitaciones a las que tienen la presente finca expropiada, igualmente, se trae a colación lo indicado en el punto Cuarto de este considerando, donde pese que haberse indicado que unos peritos fijaron en sus informes montos exageradamente en terrenos expropiados en esa zona, otros fijaron montos similares al que determinó el Avalúo Administrativo, hasta hubo un perito que fijo cero colones por esos terrenos, ello significa que los precios que dice la parte expropiada vale su terreno no es cierto y exagera al pretender cobrar por la porción de terreno una cantidad abismal de dinero que no los vale, no cabe duda que

EXP: 06-001372-0163-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

---

los terrenos ofrecidos a los inversionistas extranjeros por medio del Internet están exagerados, mucho menos se puede creer que el precio del terreno expropiado con tanta limitación valga la exageración de dinero que pretende la expropiada se le pague; de lo anterior se extrae que con la prueba aportada por la representación de la sociedad expropiada, para no pensar negativamente de esa prueba, nos da tres opciones: una es que se trata de un lote ubicado en Playa Grande que no se ubica dentro de los límites del Parque Marino Las Baulas, por lo que las características del mismo no pueden ser asimiladas al valorado en estas diligencias, también que tengan construido excelentes edificaciones frente al mar y sin limitación alguna; dos, es que el precio dado no puede ser utilizado para valorar el inmueble en estas diligencias, ya que posee características distintas respecto a su aprovechamiento y la tercera, es que si posee los permisos de construcción recientemente aprobados, confirma que se trata de un terreno con las condiciones de la primera conclusión y ubicado fuera del Parque Marino, ya que dentro del mismo existen una serie de limitaciones que deben ser observadas y cumplidas por los dueños de los inmuebles; en ese entendido, se confirma el hecho que no podemos comparar inmuebles que por sus restricciones legales, no pueden ser asimilados al terreno expropiado; pero en definitiva, los precios ofrecidos en el Internet son irreales.

**Sétimo:** En favor de la parte expropiada se ha mencionado pruebas de otros expedientes y peritajes realizados en esos asuntos, que en definitiva lo que pretende es hacer ver que los precios fijados en esos procesos tengan injerencia directa en este proceso, buscando con ello se fije el justiprecio en igualdad de condiciones, entre ellos se destacan los expedientes números 06-001371-163-CA, 10-001367-1028-CA, 06-001373-1028-CA, 06-000110-0163-CA, 06-001369-163-CA, entre otros que fueron mencionados por el expropiado en su escrito de oposición a folios 51 a 78 y 175 al 212 del principal, igualmente se aportó una copia de escritura pública, donde se realizó un contrato de compra venta de una propiedad de 5.183,94 metros cuadrados, a razón de \$598 el metro cuadrado en la zona de Playa Grande en la suma de \$3.100.000,00, prueba que ya se había referido esta autoridad, sosteniendo que estos aspectos no son parámetros para comparar y asimilar los precios para los terrenos dentro del Parque por las condiciones y limitaciones que estos tienen, que igualmente se dijo que los peritos a la hora de hacer los

EXP: 06-001372-0163-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

---

informes con precios tan altos, pasaron por alto tales circunstancias; se reitera una vez más, que no posee el mismo valor un terreno que se puede disponer libremente sin restricciones que un terreno adquirido en una zona restringida de Parque, con afectaciones previamente establecidas, ya que son circunstancias y valores totalmente diferentes a las que tiene el terreno expropiado en este proceso, no se puede como harto se dijo, comparar otros terrenos que no tienen las limitaciones y restricciones tan grandes como los terrenos que están inmersos en el Parque Nacional Marino las Baulas; aunado a ello, cabe destacar que el justiprecio fijado en esos expedientes, no tiene porqué sugerir se apruebe una cantidad de dinero similar en este asunto como se hizo en aquellos, pues para eso el juez cuenta con el principio de independencia que le cobija la Constitución Política en el numeral 35, que si bien es respetable los precios fijados en aquellos, sean por parte de jueces de este Despacho o bien en el Tribunal de Apelaciones, pero tomando en cuenta que cada terreno es diferente, no se puede estandarizar un precio promedio o común general para terrenos en la zona de Playa Grande como lo pretende hacer ver la expropiada; por ello no son compartidos por esta autoridad los criterios que llevaron al fijar precios en esos expedientes; pues es claro que el análisis de todas las pruebas que se ha venido haciendo en este proceso, da un resultado justo, cual es que los precios de los terrenos que se encuentran dentro del Parque Marino las Baulas, es sumamente distinto al precio que pueden tener los terrenos que no están dentro del parque, igualmente la prueba arrojó una realidad, cual es que los precios de esos terrenos negociables en la zona, no tienen el valor tan elevado que le pretende dar la expropiada, no pasa de ser más que una exageración que busca beneficiar su interés. **Octavo:** De acuerdo a los alegatos del Estado en cuanto al valor unitario del terreno expropiado, aporta prueba documental que es importante analizar también como se hizo con la prueba complementaria aportada por la expropiada, misma que consiste en Copia de Oficio No.- ATP-06-AV-17-2009 del 02 de noviembre del 2009, emitido por El Ministerio de Hacienda Dirección General de Tributación Administración Tributaria de Puntarenas, donde emite estudio sobre el origen de los cálculos y el origen del valor unitario establecido en el avalúo administrativo No.- AA-111-2006, sobre la valoración de la porción del terreno matrícula 130543-000, misma que se encuentra en legajo a parte en el archivo de este

Despacho; también aporta Copia certificada del oficio DIGH-038-09 del 13 de febrero del 2009 de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA, mediante la cual emite criterio técnico que sirve de apoyo al voto No.-2008-018529 de la Sala Constitucional, sobre el estado real del sistema acuifero de las cuencas costeras norte de Santa Cruz, donde se localiza la propiedad en cuestión, para determinar el mapa de vulnerabilidad al recurso hídrico de la zona, prueba aportada a folios 564 al 576 del expediente principal; igualmente aporta Copia certificada del oficio ASUB-043-2009 DEL 27 de enero del 2009, del Área de Aguas Subterráneas de SENARA, a los que se adjuntan los mapas de vulnerabilidad y y la Matriz de Criterios de uso de suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico, prueba que se aporta a folios 583 al 587 del expediente principal, aporta además Copia certificada del estudio denominado Consideraciones económicas sobre el valor de los terrenos expropiables en el Parque Nacional Marino Las Baulas, con fecha marzo del 2008 visibles a folios 386 al 425 del principal; Certificaciones de la Municipalidad de Santa Cruz de bienes inmuebles de fecha 22 de enero del 2007, sobre el valor de las fincas objeto de expropiación donde se encuentra la que nos ocupa, prueba en legajo aparte; Certificación de administración Tributaria de Santa Cruz del año 2008, sobre el pago de impuestos de las expropiadas en Playa Grande y en especial la que nos ocupa, prueba en legajo aparte; finalmente ofrece los pronunciamientos de la Sala Constitucional sobre este tema, sea de la condición real de los terrenos en Playa Grande y en especial del Parque Nacional Marino las Baulas, Votos Nos.- 2008-8713, 18529-08 y 2012-8892 mismos que son de conocimiento público y de aplicación Erga Homnes, lo cuales pueden ser observados en el página Web de la Sala Constitucional, mismo que fueron ofrecidos en escrito de folios 548 a 562 del expediente principal. La relevancia de esta prueba y los Votos mencionados, radica en que el terreno expropiado a pesar que se encuentra dentro del parque, tiene otras grandes limitaciones como se ha venido indicando, cual es que el mismo está asentado sobre un manto acuifero de la zona que requiere urgente protección, pues es el que da abasto de agua potable a la zona costera de Santa Cruz, en especial a los poblados de Huacas a Tamarindo, los cuales de no proteger con limitaciones y restricciones esa riqueza y recurso de vida, se provocaría un verdadero

caos y epidemia en la zona, por ello es que la vocación de esos terrenos jamás puede ser turística, habitacional, comercial, ni siquiera ganadera o agrícola, ello hace que los precios de esos terrenos no tengan el enorme valor que se le ha querido asignar, tanto por los peritos como por los mismos dueños de terreno y en muchos casos en el ambiente jurisdiccional, pues el precio real está muy lejos hacia abajo de lo pretendido o fijado por peritos o bien en sede judicial. Para el caso en concreto el Voto No.-2008-8713 de las nueve horas y seis minutos del veintitrés de mayo del dos mil ocho, anuló el Reglamento de Zonificación del Distrito Cabo Velas, el cual había sido dictado por la Municipalidad de Santa Cruz; tal sentencia tuvo efectos declarativos y retroactivos a la fecha de vigencia del Reglamento anulado; por otro lado el voto 2008-18529 de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho entre otras cosas, anuló todas las actividades ambientales otorgadas en las propiedades ubicadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas y propiedades aledañas en la zona de amortiguamiento y ordenó al Ministerio de Ambiente y Energía, continuar con los procesos de expropiación de las propiedades que se encontraran dentro del Parque; asimismo, ordenó a la Secretaría Técnica Ambiental no tramitar nuevas viabilidades ambientales dentro del Parque, ordenó suspender y supeditar los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento, hasta tanto no esté listo el estudio integral sobre el impacto de las construcciones y el desarrollo turístico y urbanístico en el Parque y finalmente, ordenó anular todos los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento del Parque; finalmente el Voto No.-2012-8892 de las dieciséis horas tres minutos del veintisiete de junio del dos mil doce, va más allá de todos estos límites impuestos en la zona del Parque, pues aprobó en todos sus extremos los estudios técnicos y criterios de vulnerabilidad emitidos por el SENARA donde elaboró los Mapas de Vulnerabilidad, mismos que determinó que el acuífero Aluvial de Huacas-Tamarindo, sobre el que se encuentra asentada Playa Grande, califica a la zona de extrema vulnerabilidad, por lo que en dicha área no se permite ninguna actividad, excepto la de conservación y preservación, por lo que ordenó que la Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, para la protección del recurso hídrico, es de aplicación



obligatoria en todos los cantones o zonas del país en donde se cuente con mapas de vulnerabilidad aprobados o confeccionados por el SENARA y, en todo caso, debe de servir de guía y orientación técnica para la elaboración de las políticas sobre el uso del suelo, mientras tales cantones o zonas no cuenten con una Matriz propia elaborada por el SENARA con la participación de las otras instituciones que elaboraron la Matriz y que garantice el mismo un nivel más elevado de protección del recurso hídrico. Como puede observarse entonces, este no es un tema de analizar el precio del terreno comparado con los demás terrenos a ver cual juez da más, se trata de un tema país, protección de la ciudadanía, por decirlo de alguna manera de sobrevivencia, por lo que pensar que se debe pagar un precio tan elevado como lo pretende la parte expropiada y como lo han querido hacer ver algunos peritos, sería sacar provecho injusto sobre un terreno que está para servir de plataforma de protección del agua que se traduce en vida, para los poblados de Huacas y Tamarindo, situación que como se dijo antes ya los expropiados sabían de ese hecho, ahora no pueden venir a sacar provecho de su propio conocimiento, para a toda costa recibir un dinero por un terreno que no tiene y jamás tendrá, un precio mayor al ofrecido en el avalúo administrativo y que se discute.- **Noveno:** Como se ha venido desarrollando a lo largo de esta sentencia, tanto por la prueba aportada por las partes, como en las circunstancias que determinaron los hechos no probados, todas las disposiciones anteriormente citadas reafirman el hecho de que la disponibilidad de los terrenos dentro de los límites del Parque, presentan sus limitaciones y restricciones, las cuales están establecidas desde la creación del Parque Marino y como se dijo anteriormente, ya era del conocimiento total de la parte expropiada pues compró el terreno a sabiendas de estas limitaciones; aun así, no podemos comparar los lotes afectados con el resto de propiedades de la zona, las cuales si se pueden disponerse libremente, advirtiendo con esto que el motivo que tuvo la Sala Constitucional en anular los permisos de construcción en la zona de amortiguamiento del Parque, contrasta con la prueba ofrecida por la representación de la sociedad expropiada referida a la página web, que ofrece terrenos en Playa Grande con los permisos de construcción recientemente aprobados, pues ello contradice incluso la realidad de la zona y que la misma Sala tuvo motivos suficientes para anular todos los permisos que en forma irresponsable la

Municipalidad de Santa Cruz, simplemente otorgó otorgándose de sus administrados y sin estudio alguno otorga permisos sin responsabilidad alguna en su función, por ello la Sala en forma acertada esta vez, anula todos esos permisos dado en forma irresponsable por el ayuntamiento, el cual lo es para toda la zona de Playa Grande por donde se han establecido los Mapas de Vulnerabilidad y la Matriz para la protección de los acuíferos, provocando con ello una enorme devaluación de los terrenos en esa zona. Por otro lado, para mayor abundamiento, el Estado aporta como pruebas, el oficio ASUB-476-06 del 23 de noviembre del 2006 del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento y una aclaración del perito Víctor Hugo Jiménez Fernández que haya dado en el expediente 08-140-163-CA, donde resalta la crisis mundial y la variación en el mercado de venta de terrenos y propiedades. Esto resulta ser importante, dado que para los efectos de esta sentencia, se tiene como referencia que se puede observar que los permisos de perforación de pozos en los acuíferos Potrero, Brasillito, Playa Grande y Huacas - Tamarindo, se encuentran restringidos debido a los problemas relacionados a la contaminación de sus aguas por intrusión salina e indicios de sobreexplotación; agrega el informe citado que la regulación en la perforación de pozos implica una limitante para el desarrollo de nuevas actividades económicas en la zona costera de Santa Cruz, debido a la falta de fuentes cercanas que permita cubrir la demanda de agua, cualquiera que sea su uso, aunado a ello, se desprende de tal informe la evidencia existe en que la crisis económica mundial ha tenido su efecto en Costa Rica, que se ve reflejado en la baja compra y venta de propiedades; aunque se trata de factores externos, indudablemente van a influir en las condiciones propias del inmueble valorado. Esta situación como se dijo va a repercutir indirectamente en la economía costarricense y en las posibilidades de inversión en el país, mientras que la problemática con el recurso hídrico en Guanacaste, efectivamente va a constituir un problema de demérito de la propiedad analizada, la cual que no fue tomado en consideración por ninguno de los peritos, mismos que se aventuraron a fijar un precio al terreno por las nubes, a la hora de realizar su pericia. Cabe destacar igualmente en este punto, que los mismos expropiados en el año 2006 declararon voluntariamente ante la Municipalidad de Santa Cruz, que el valor de la totalidad de la finca es de ₡192.000.000,00, que incluso en ese momento ese precio

estaba sobrevalorado por las condiciones del terreno, por lo que resulta un absurdo que ahora pretendan cobrar mas del doble de ese monto que representa la totalidad de la finca, por la tercera parte que corresponde a la porción expropiada, no siendo lógica ni razonable la pretensión de la expropiada en obtener una ganancia abismal de un terreno que no los vale; finalmente, para contrariar la realidad de la problemática de los mantos acuíferos y el desvalor que ello provoca a los terrenos en la zona de Playa Grande, aporta tres documentos agregados a folios 717 a folio 743 del principal, de los cuales se le concedió audiencia al Estado (Folios 744 al 745 de este expediente), esta autoridad ya se refirió a cada uno de ellos, pero vale la pena retomar en este momento un aspecto interesante, cual es que la SETENA emite resolución No.-1410-2010 del 28 de junio del 2010, donde por medio de una interpretación realizada por la dirección jurídica del MINAET a las sentencias de la Sala Constitucional, ordenan tramitar viabilidad ambiental en la zona de amortiguamiento de Playa Grande, esto sin siquiera plantear a la Sala un dimensionamiento de sus Votos, sino que simplemente hacen un interpretación de una sentencia que se vale por si misma, incluso, luego hacen un oficio aclarando esa resolución a una de las partes interesadas en desarrollar construcciones en esa zona, con ello pretende la parte expropiada hacer ver que el problema hídrico de la zona no es tal, cosa que yerra en su apreciación, pues la resolución constitucional es clara que ante todo está la protección de los mantos acuíferos que están siendo amenazados gravemente por las construcciones en la zona de amortiguamiento, aporta además un oficio del SENARA donde en apego a la misma orden constitucional, presenta una propuesta de nueva Matriz para la protección de acuíferos, pero en ningún momento esto significa que se haya dado libertad para que se continúen las construcciones en esa zona, situación que mal aplica el SETENA por complicidad del MINAET en la interpretación dada a la sentencia de la Sala Constitucional, en la resolución indicada, de la cual pretende sacar provecho el expropiado con esa prueba que no desmiente, ni desaprueba, ni borra la realidad de la problemática de los acuíferos de Playa Grande, como para aumentar el valor terrenal.

**Décimo:** Otro informe importante aportado por el Estado, aunque es de una entidad privada, denominado Consideraciones Económicas Sobre el Valor de los Terrenos Expropiables en el Parque Nacional Marino Las Baulas en Playa Grande de Guanacaste,

es importante para el dictado de esta sentencia, pues se logra extraer que ese informe no está nada alejado ni contrasta la realidad de todo lo que se ha venido haciendo; en dicho estudio se confirma lo indicado a lo largo de la presente resolución, que Playa Grande no posee las mismas características de otras playas cercanas de enorme plusvalía como Tamarindo o Flamingo; no es lo mismo comprar un terreno en esas dos últimas playas, donde no existen restricciones adicionales ni afectaciones a los atributos del derecho de propiedad, que comprar en Playa Grande, que desde antemano el comprador conoce las restricciones a que estará sometido su terreno por estar en una zona de Parque Nacional; transcribo algunas líneas de ese informe que es importante plasmar en esta sentencia: *"Playa Grande por tanto, no puede equipararse a dichas playas, por lo que considerar precios de referencia directamente extraídos de estas zonas costeras, induce a un error en la valoración del denominado justo precio... Lo cierto, es que no es real pensar que la compensación monetaria otorgada por el Estado por un terreno en Playa Grande debe ser suficiente para comprar un terreno en Tamarindo o Flamingo"*, puede verse el informe completo en folios 386 al 425 del expediente principal. Pese que la expropiada y los peritos que intervinieron en este proceso, sostengan que son terrenos similares que valen parecido, o que se pretenda estandarizar el precio en el parque, ello tomando de base los demás, considera el suscrito que no pueden tomarse como *"terrenos similares"* ya que aunque se ubiquen en la misma bahía y a muy poca distancia, el régimen legal y las afectaciones de los terrenos dentro del Parque, no son asimilables a las propiedades que se ubican fuera de dichos límites, continúa indicando el informe aportado por la representación estatal que: *"El desarrollo inmobiliario en Tamarindo es radicalmente opuesto al de Playa Grande. Esto salta a la vista y se evidencia con la acelerada construcción de hoteles, centros comerciales y torres de condominios... Flamingo por su parte, desarrolla desde hace algunos años un proyecto de Marina que lo convierte en un sitio único en cuanto a este tipo de atracciones destinadas a un segmento de alto poder adquisitivo (mayormente extranjeros) lo que índice en los elevados precios de sus terrenos...en el caso de ambas playas (refiriéndose a Tamarindo y Flamingo), el frente al mar tiende a garantizar dos aspectos importantes de valoración: el acceso a la playa y la vista. En el caso de los terrenos considerados en Playa Grande, los accesos a la playa no*

son directos y la vista además no es directa al mar, sino más bien a la vegetación de dimensiones medias, misma que el Parque protege como barrera a la luminosidad que confunde y repele a la tortuga baula durante su desove", (lo agregado entre paréntesis son puestos por mi para mejor comprensión). Este informe aunque privado como se dijo, recoge toda la realidad que la misma prueba venida en estudio ha arrojado, lo cual no resulta exagerada ni mucho menos apartada de la realidad, por eso es pertinente y digna de haber sido admitida. **Undécimo:** Finalmente y no menos importante, resulta necesario indicar que cuando de expropiaciones se trata, necesariamente se hace erogación de fondos públicos, el cual para desarrollar este tema, se habla en la doctrina que es "Conjunto de dineros y valores existentes en el erario público; y, además, las obligaciones activas a favor del Estado y las corporaciones públicas, como impuestos y derechos pendientes de pago." (FOUNROUGE, Giuliani, Derecho Financiero, Volúmen I, p. 194) continúa diciendo que haciendo referencia al tema de los recursos públicos, indica que en un sentido amplio son: "Las entradas que obtiene el Estado, preferentemente en dinero, para la atención de las erogaciones determinadas por exigencias administrativas o de índole económico social". Por su parte José María Martín, analizando que los ingresos públicos tienen diversas fuentes (por ejemplo, uso de bienes patrimoniales, impuestos, tasas, contribuciones especiales, crédito interno y externo), caracteriza los fondos públicos como: "Toda riqueza devengada a favor del Estado y acreditada como tal por su Tesorería [...] todo caudal que afluya a una entidad pública, en virtud del ejercicio financiero de ésta y que se destina a la realización de los fines de ella ". (MARTIN, José María. Introducción a las finanzas públicas, pp. 105-106). De acuerdo a lo anterior Fondos Públicos son los recursos, valores, bienes y derechos propiedad del Estado, de órganos, de empresas o de entes públicos, el carácter "público" de los fondos o recursos se encuentra legal y doctrinariamente relacionado al concepto de propiedad que tiene el Estado respecto del fondo o recurso. En resumen, se trata de un derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y voluntad de una persona física o jurídica, que para el caso de fondos o recursos públicos lo será el Estado en sentido amplio. La Sala Constitucional sobre este tema ha indicado: "En lo que atañe al fondo, concretamente sobre el artículo 6 de proyecto de ley, la norma no resulta inconstitucional, en el tanto y

*cuanto el inciso 20 del artículo 140 constitucional le impone al Poder Ejecutivo el cumplir con los demás deberes que le confiere las leyes, y al no otorgarle una competencia exclusiva y excluyente sobre el diseño, la construcción y mantenimiento de la infraestructura nacional, pues su competencia constitucional se reduce a vigilar por el buen funcionamiento de los servicios públicos, bien puede el Poder Legislativo, en uso de la potestad de legislar, someterlo a dictámenes vinculantes de un órgano de un ente público estatal, con el fin de que esas acciones se ajusten a criterios técnicos e imparciales y, de esa forma, no solo garantizar la calidad de las obras, sino el buen manejo de los Fondos Públicos.” (Voto 2013-014411 de las 15:15 horas del 30 de octubre del 2013). En este entendido, la erogación que se da de los fondos públicos para el pago de una expropiación, no es por la concreción de un negocio comercial puro y simple, sino por el pago del bien expropiado en uso de las facultades y potestad imperio del Estado, para lograr satisfacer el interés particular pagando lo justo de acuerdo a la ley y las condiciones que reúne el bien expropiado, no es entendible que por ser el Estado poseedor de recursos ilimitados como comúnmente se le califica, tenga que pagar por un terreno una suma tan elevada de dinero que en realidad no los vale, que de pagarse se estaría causando al expropiado un enriquecimiento sin causa y perjudicando al expropiante en el compromiso de los fondos públicos, perdiendo de esta manera el principio rector de la expropiación, que según Garcia de Enterría es “para determinar un justo precio, se alcanza solamente a través de la vía judicial, única donde se verificaría esa “justicia” en cada caso, y la entiende como el valor de sustitución de la cosa expropiada, suficiente para adquirir otro bien análogo, al que por expropiación se priva.”, lo que quiere decir en pocas palabras, que se refiere al justiprecio como un elemento que actúa como factor determinante del valor objetivo del bien expropiado, sea el precio corriente en el comercio, esto es, el justiprecio ha de coincidir con el verdadero valor económico de los bienes expropiados; situación que en esta sentencia se ha venido bien analizando. Por último, después de todos los razonamientos realizados en esta sentencia, cabe señalar que tiene sentido lo indicado por el ingeniero Aguilar Ureña, en el informe rendido en el expediente de expropiación No.-06-000110-0163-CA, expediente que fuera tantas veces mencionado por ambas partes en este proceso, al indicar que: “... valorado y*

*luego de consignar los datos registrales del inmueble considera que las personas que compraron terrenos dentro de los límites del Parque Marino Las Baulas posiblemente fueron "estafadas" y agrega que el manto acuifero superficial en el sitio impide que los terrenos sean aptos para construir. Indica el perito que luego de su creación por ley, en el Parque Marino no se debe ni se puede comprar o vender terrenos dentro de los límites del mismo, por lo que el valor del inmueble analizado es cero. Considera además que se encontraron una enorme cantidad de agresiones al parque, violentando la ratificación de la Convención Interamericana para la Protección y Conservación de las tortugas marinas. Posteriormente, entra en detalles relacionados con las tortugas baulas, la situación actual del terreno y de la zona, así como el peligro que representa el desarrollo habitacional para las tortugas y para los mantos acuíferos"*

**ERGO:** Analizado todo lo anterior, cayendo en razón que las diligencias de expropiación surgen para satisfacer un fin público legalmente comprobado, sacrificando un interés privado que cede ante el interés público; sin embargo, ese sacrificio debe indemnizarse de una manera justa, como lo indica la Carta Magna; aunado a los principios doctrinarios de la expropiación que busca dejar al propietario en las mismas condiciones que tenía antes de iniciarse el proceso y el monto dado, debe permitirle al propietario conseguir un inmueble de iguales o parecidas características al que le fue privado, o bien que por el terreno expropiado reciba el pago justo acorde a las condiciones y características que posee, siendo en este caso que el inmueble según sus características particulares y según las restricciones impuestas por encontrarse en una zona de Parque Nacional; este último es creado mucho antes de que se adquiriera el inmueble, por lo que el comprador de antemano sabía las limitaciones que poseía el inmueble; por esas razones y según se vio líneas atrás, no podemos valorar de igual forma un terreno afectado en Playa Grande que un terreno sin restricciones en Flamingo o en Tamarindo, porque sus características son diametralmente diferentes. En atención a ello no es posible entonces fijar el precio asignado al terreno por el perito Aguilar estableciendo un valor de cero colones que fue su valoración, como tampoco el precio que estableció el perito Solano Rodríguez en \$2.345.152.,51, que al tipo de cambio del dólar en ese momento es ¢1.219.479.460,00 un precio más de sesenta y un veces mayor al monto del avalúo administrativo. Así las

cosas, de conformidad con los artículos 22, 30, 36 y 40 de la Ley de Expropiaciones y de conformidad con los elementos probatorios aportados y analizados anteriormente, se confirma el monto que deparó el avalúo administrativo número AA-111-2006, por lo que se establece en **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA COLONES EXACTOS (¢19.972.440,00)** la indemnización total por la porción de terreno expropiado a la entidad Saino Mar Vista.

**VII.- SOBRE EL DAÑO AL REMANENTE:** Con respecto a este instituto jurídico, se ha de indicar que se entiende por daños al remanente, como aquella circunstancia negativa que se ha provocado en el terreno, producto del desmembramiento de una franja de esa propiedad, mediante la cual pierde el atractivo que la misma ya tenía, tanto para construcción, siembre, embellecimiento natural o simplemente las condiciones que tenía la vuelve poco interesante, por esas condiciones es que se indemniza al expropiado como daño a esa finca que ha quedado. En este sentido la jurisprudencia nacional se ha referido al respecto, desarrollando un interesante pensar:

*"El daño al remanente consiste en análisis de la afectación real que presenta la finca al ver reducida su cabida fruto, en este caso de la expropiación. En ese marco, no se trata de un derecho incierto, sino de un dato real que merece la correspondiente compensación. Considerase al efecto que la reducción de la cabida puede hacer que un inmueble pierda su atractivo comercial o incluso, no presente utilidad alguna. Existen muchos supuestos donde como consecuencia directa de la afectación, la actividad económica o social que se desarrollaba se ve menoscabada o imposibilitada para realidad. Así, el considerar la afectación que presenta el remanente a partir de las condiciones en las cuales queda, constituye y un daño real que merece reconocimiento aún cuando no haya sido valorado en sede administrativa. En efecto, esta Sección del Tribunal, ya se ha pronunciado en ese sentido y para mayor detalle, se cita la resolución 213-2005-I de las nueve horas cuarenta minutos del trece de mayo de dos mil nueve, al señalar: "Además en ningún momento se otorga dentro de la indemnización fija monto por daño al remanente, el cual, de haber existido, no encuentra el tribunal razón para que el juez no lo pueda conocer a pesar de no haber sido valorado en sede administrativa."*

EXP: 06-001372-0163-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

---



(Sentencia N° 68-2012-I del TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN PRIMERA. resolución de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del veintinueve de febrero del año dos mil doce). Como puede notarse entonces, queda claro que cuando se trata de daño al remanente, debe haber elemento probatorio que le haga ver al juez que dicta la sentencia, la existencia de los elementos negativos que impactan el resto de la finca, de manera que se pueda apreciar la condiciones de desventaja y afectación que pudo provocar el desmembramiento de la porción de terreno, situación que no se observa en el presente proceso, ni con el avalúo administrativo que ni lo menciona, ni con los informes de los peritos, tanto el judicial del ingeniero Solano ni los que se invocaron a lo largo del proceso, tampoco el reconocimiento judicial hace mención positiva de ese daño; todas estas pruebas aportadas al expediente no dan cuenta del daño al remanente reclamado por la parte demandada, por tal motivo esta autoridad considera que el daño al remanente no existe, pues de la revisión del elenco probatorio no se logra determinar su existencia, nótese que el mayor reclamo de la parte es que se pierde la vista al mar, el acceso a la playa como daño a ese remanente, pero eso no es cierto, pues los mismos peritos en los forme ni siquiera se refirió a ese tema, la respuesta es clara no existe daño al remanente, pues se reitera que los accesos a Playa Grande no son directos, por la creación del Parque que ya existía desde antes que la expropiada comprara ese terreno y la vista al mar tampoco es directa, ya que la vegetación existente crea una barrera a la luminosidad que confunde y repele a las tortugas; esas dos situaciones fueron confirmadas mediante el acta de reconocimiento judicial, visible a folios 312 y 313 del principal, donde se indica que: *"...entre el límite y la playa hay una distancia de treinta metros aproximadamente, la zona es plana y arenoso sembrada de madero negro el bosque es secundario"*. Esos dos factores de demérito no fueron tomados en cuenta por ningunos de los peritos y más bien constituyen otro elemento que diferencia sectores de alta plusvalía e inversiones como Flamingo y Tamarindo, del sector de Playa Grande, por lo que se confirma el hecho de que no puede compararse lo que no es comparable; no se puede asimilar una playa con accesos directos, sin limitaciones de ningún tipo, con vista al mar, con una playa de acceso restringido, con afectaciones a los atributos del derecho de propiedad y sin vista al mar por su vegetación estratégica para proteger a las tortugas; se

EXP: 06-001372-0163-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)

---

trata entonces de un terreno enclavado, ya que la calle con la que colinda el inmueble no es pública, sino parte del Parque Marino que se ingresa por una servidumbre agrícola informal; tanto el acceso restringido como la ausencia de vista al mar son factores de demérito de la propiedad que no fueron atendidos por los peritos que rindieron los informes al proceso y a otros procesos similares, se confirma que por la naturaleza del terreno como Parque Nacional, posee un acceso restringido, tanto a ese terreno como al mar, por ende se rechaza ese reclamo planteado en autos. Aunado a lo anterior no existe prueba que la finca expropiada, cuente con beneficios fiscales derivados de la Ley N°7779 al encontrarse dentro de un área protegida y contar con el Uso Conforme, como tampoco, los propietarios de esta reciben algún pago por Servicios Ambientales por las labores de protección al recurso hídrico y forestal de la zona.

**VIII.- SOBRE LA INDEXACIÓN:** Para el proceso de expropiaciones como tal, la Ley de Expropiaciones regula el instituto de la indexación en el párrafo final del artículo 23, donde textualmente regula su procedencia e indica la forma correcta como se calcula: *"Si el propietario hubiere aceptado el valor del bien y hubieren transcurrido más de seis meses sin que se le haya pagado, podrá pedir que el valor pactado se actualice conforme a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica.*

*(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)"*

De la normativa anterior, para poder indexar al expropiado se extrae dos condiciones, una es que la parte lo debe pedir en forma expresa, pero para ello el propietario debió aceptar el precio del bien y que hayan pasado mas de seis meses sin que ese dinero aceptado haya sido cancelado, que en este caso es el depósito del expropiante a la cuenta del Despacho, luego el cálculo deberá hacerse de acuerdo a los índices de inflación registrados por el Banco Central de Costa Rica. Ante esta situación, tenemos que en el caso bajo estudio, hay dos supuestos que no se dan en la primer condición desplegada por el numeral anterior, es que la parte expropiada no aceptó el avalúo administrativo, situación que debió darse, pero aun cuando igualmente no lo haya aceptado igual se le pudo aplicar este instituto, pero otro elemento que no se ajusta a esta condición que el depósito se hizo el día 05 de mayo del 2006 a la cuenta de este Despacho mediante el

EXP: 06-001372-0163-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: [jccentencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr](mailto:jccentencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr)

---

depósito No.-37718024, muchos antes de la puesta en posesión que se hizo el 13 de marzo del 2008, sean casi dos años antes, o sea casi de inmediato a la fijación del precio del terreno por el avalúo administrativo, este aspecto hace que al fijarse el justiprecio en el mismo monto que se determinó en el avalúo administrativo, ello por todas las consideraciones ya desarrolladas anteriormente, siendo que el terreno tiene un valor estable desde aquel momento, pues solo sirve para conservación y preservación del hábitat natural del mismo parque y protección de los mantos acuíferos de la zona de Huacas-Tamarindo, precio que no va a variar con el tiempo por su vocación natural y ser un bien demanial del Estado, el cual se encuentra fuera del comercio de los hombres desde que la ley lo declaró parque nacional y zona de protección, por ser el terreno en cuestión parte de la zona de amortiguamiento del recurso hídrico de la zona, aspecto que jamás variará por ser su naturaleza jurídica creada por Ley de la República y la misma se mantiene vigente en el tiempo, igualmente, el precio que se le fijó a ese terreno en aquel tiempo, fue el correcto por lo que no media diferencia alguna para otorgar otros rubros, igualmente el precio fijado fue cancelado casi dos años antes de la entrada en posesión, por medio de depósito a la cuenta del Despacho antes indicada, no existe entonces margen alguno que implique hacer actualización, o bien indexación por el monto del avalúo administrativo, que mediante esta sentencia dictada por el juez de la República monto es confirmado.

**IX.- SOBRE LAS COSTAS:** Por lo aquí determinado y considerando el criterio reiterado de los tribunales superiores en esta materia como fuente del derecho de menor jerarquía, cabe destacar que este proceso a lo largo de los años solo ha servido para confirmar que el precio fijado en el avalúo administrativo es correcto, por lo que no es justo que el Estado cancele costas por el mismo, primero porque no existe diferencia entre el avalúo administrativo y el justiprecio aquí determinado, segundo porque la batalla que ha venido dando la parte expropiada, desde un inicio fue infructuosa, pues sabía de antemano de las condiciones, limitaciones y restricciones tan grandes que tiene su terreno por estar dentro del Parque, pues desde antes de adquirirlo sabía que se enfrentaría a este proceso, por lo que su litigio aparenta ser contaminado al pretender un cobro tan abismal por un terreno

EXP: 06-001372-0163-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

---

que no lo vale, que como se dijo, tenía perfecto conocimiento de esta situación y sabía perfectamente que al no aceptar el monto del avalúo administrativo se enfrentaría a la expropiación y el litigio infructuoso que le esperaba. En razón de ello se exime al Estado del pago de costas personales y procesales de esta expropiación.

**X.- SOBRE LOS GRAVÁMENES:** Como quedó demostrado la propiedad posee los siguientes gravámenes: a- Declaratoria de Interés Público, Citas: 562-13469-001; b-Demanda Ordinaria Citas: 569-77112-001; c-Reservas y Restricciones Citas: 290-07308-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04658-01-0905-001, 386-15831-01-0800-001; 386-15831-01-0800-001; d-Servidumbre de paso citas: 514-11409-01-0028-001 de 772,16 metros de longitud y 10 metros de ancho con rumbo este a oeste. Entonces, de conformidad con lo establecido por los artículos 12 y 34 de la Ley de Expropiaciones, el terreno expropiado se adquirirá libre de exacciones y gravámenes. Asimismo, tal y como lo señala el artículo 49 de la Ley de Expropiaciones, el Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado que tienen relación a este proceso de expropiación, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite. Igualmente la finca madre soportará las que tenga pero la porción expropiada no arrastrará gravámenes.

**XI- 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 no existe ninguna diferencia entre dichos montos por lo que no hay intereses que aprobar.

#### **POR TANTO**

De conformidad con lo expuesto, la aplicación de los numerales 9, 11, 33, 35, 41, 45 y 49 de la Constitución Política, 1, 5, 22, 29, 30, 36 y 40 De la Ley de Expropiaciones

EXP: 06-001372-0163-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

---

No.-7495 publicada en el Alcance No.20 a la Gaceta No.110 del 08 de junio de 1995. Se confirma el monto que deparó el Avalúo Administrativo número AA-111-2006, por lo que se establece el justiprecio en **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA COLONES EXACTOS (¢19.972.440,00)** la indemnización total por la porción de terreno expropiado a la entidad denominada Saino Mar Vista Estates F S.A. representada por Alejandro Montealegre Isern y que es la finca inscrita en el Registro Público, partido de Guanacaste, folio real matrícula número 130543 - 000 y que es terreno para agricultura, con una medida de siete mil trescientos dieciséis metros con treinta y cinco decímetros cuadrados. Linderos. Norte: Lote 5, Sur: Lote 7, Este: Lote 11 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 35.93 metros, Oeste: zona pública con 50 metros a favor del Estado con un frente de 39.70 metros. De la anterior finca se segrega un lote con las siguientes características según plano catastrado N° G-1003293-2005: terreno con una medida de dos mil setecientos setenta y tres metros con noventa y cinco decímetros cuadrados, linderos. Norte: Pochote Mar Vista Estates S.A. con una longitud aproximada de 71,84 metros; Sur: Nispero Mar Vista Estates H S.A. con una longitud aproximada de 70,96 metros; Este: Saino Mar Vista Estates H S.A. con una longitud aproximada de 38,35 metros; Oeste: Zona Pública inalienable, de la Zona Marítimo Terrestre, es decir limita con el PARque Nacional Marino Las Baulas; con un frente de 39,70 metros. El remanente que con las siguientes características: Linderos. Norte: Lote 5, hoy Pochote Mar Vista Estates E S.A., Sur: Lote 7, hoy Jocote MAR Vista Estates G S.A.; Este: Lote 11 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 35.93 metros, Oeste: Lote segregado de zona pública del Parque Marino Las Baulas, queda con una medida de cuatro mil quinientos cuarenta y dos metros con cuarenta decímetros cuadrados. 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. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 40 de la Ley de Expropiaciones, se ordena remitir copia de esta sentencia a la Municipalidad de Santa Cruz y a la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda, para lo que en derecho corresponda. De no haberse entregado el dinero correspondiente al Avalúo Administrativo al expropiado, deberá hacer entrega del mismo en forma inmediata

EXP: 06-001372-0163-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: jcentencioso-sgdoc@poder-judicial.go.cr

si otra causa legal no lo impide. Se resuelve este proceso sin especial condenatoria en costas. **NOTIFIQUESE. MSc. Edgar Jesús Leal Gómez. -Juez.-**  
ELEALG