

FACIO
ABOGADOS

English Translation
followed by original

ROBERTO FACIO S.
RAFAEL F. CANAS C.
CARLOS F. HERNANDEZ A.
MAURICIO GONZALEZ C.
IGNACIO ESQUIVEL S.
ALEJANDRO PIGNATARO M.
CARLOS R. RIVERA R.

**ADMINISTRATIVE EXPROPRIATION
PROCEEDINGS . LUXURY LANDS OF COSTA
RICA QRZ, SOCIEDAD ANOMINA.**

Gentlemen

Legal Counsel

National Conservation Areas System

Ministry of the Environment and Energy

Current Date

I, **RAFAEL ENRIQUE CANAS COTO**, of age, married once, attorney, living in San Rafael de Escazú, bearer of identification card number one-seven hundred and eighty-seven, six hundred and seventy-one, acting as the **SECRETARY** with general powers of attorney, with no upper limit for the company named **LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ, SOCIEDAD ANONIMA**, **which bears the legal entity identification number three, one hundred, three hundred and forty-seven thousand, one hundred and ninety-seven, which I demonstrate through the attached notary certification. I do hereby appear, with all due respect and by the deadline as established by law**, to present formal opposition to the price set in administrative appraisal AA-77-2008, with respect to the expropriation of the land registered in the name of my client, under real estate folio number 5-42332-000. Said assessment was duly notified to my client on January thirteen of the current year, through resolution number R-SINAC-SE-141-2008 from the Ministry of the Environment, Energy and Telecommunications.

This matter will be explored in greater depth within the Special Expropriation Process, as covered in article 28 of the Expropriations Law, but at this point we would like to state our opposition, based upon the following aspects:

FACIO
ABOGADOS

- As stated in this administrative appraisal presented to my client, one of the aspects taken into consideration to establish the unit value of the property, is the supply of lands for sale in that zone, which should take into consideration the supply of lands at the time that government interest was declared on the land owned by my clients, as well as the sales made around that same time.
- Although my client acquired the land for an amount lower than what was offered in the appraisal, it is important to add to this amount the money spent on investments, and the appreciation in value of the lands located in that zone. On this point, our Courts have stated:

*"Courts should look to open estimation criteria when determining the market price of an asset undergoing expropriation. So often we have resorted to cost criteria, which is divided into the original cost (historical), which is the initial investment made to acquire a new asset, and the replacement (reproduction) cost, represented by the current market value as if it were new, then reducing that amount using depreciation. Doctrine has tended towards the latter, in the case of depreciable assets, because otherwise the party suffering the expropriation would lose money on the expropriation. The origin cost - historical - is irrelevant, because nothing is worth what it was, rather it has value for what it really is."*¹

Thus it is important to stress that market prices have increased on lots located in the zone during the period of time stretching between when my clients acquired the property through today's date, which is quite easy to prove. All you have to do is obtain the opinions of people who are knowledgeable about the zone and the region, as the appraisal states as a valuation method, as well as letter a) of article 40 of the Expropriations Law.

- As additional evidence to what is explained in the previous section with respect to the increased economic value of the properties located in the zone, we are attaching a copy of the private appraisal report given by Mr. José Manuel Hidalgo Vázquez on December four of the year two thousand and seven, which demonstrates that the value of that land is around seven hundred and fifty thousand dollars.
- Both the administrative appraisal as well as the Expropriations Law establishes the possibility of obtaining the opinions of people who know about the zone, especially

¹ First Chamber of the Supreme Court. Sentence number 166-F-92, at four twenty pm on December eighteen, nineteen ninety-two.

FACIO
ABOGADOS

people who work locally in real estate, which is why my client is asking that at the proper time evidence can be presented provided by people who work entirely in this sector.

- Item c) of article 40 of the Expropriations law establishes that the amount declared by the owner for the purposes of cancelling taxes paid to the Municipality of Santa Cruz will be taken as evidence. Toward that end, my client is in the process of cancelling the municipal taxes on the amount declared for that purpose, which is far greater than the amount stipulated in the administrative appraisal.

Based upon the arguments made, I reject on all points the amount set in administrative appraisal AA-77-2008.

Please note that any notifications should be made to fax number 2201-8707, care of the undersigned. As such, and on behalf of my client, I authorise Messrs. José Pablo Arce Pinar, bearer of identification card number 1-1166-942, Felipe Esquivel Delgado, bearer of identification card number 1-1374-0030 and Diego Armando Vargas Marín, bearer of identification card number 1-1338-0061, to review and copy any document considered relevant within the administrative records.

San José, 21 January 2009.

RAFAEL E. CANAS COTO

On behalf of LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ, S.A.

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK

Rafael Coto
22/01/09. 14:35

FACIO
ABOGADOS

ROBERTO FACIO S.
RAFAEL E. CAÑAS C.
CARLOS F. HERNANDEZ A.
MAURICIO GONZALEZ C.
IGNACIO ESQUIVEL S.
ALEJANDRO PIGNATARO M.
CARLOS R. RIVERA R.

Spanish Original



PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE
EXPROPIACIÓN. LUXURY LANDS OF
COSTA RICA QRZ, SOCIEDAD ANONIMA.

Señores
Asesoría Legal
Sistema Nacional de Áreas de Conservación
Ministerio del Ambiente y Energía
Presente

Yo, **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, mayor, casado una vez, abogado, vecino de San Rafael de Escazú, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-seiscientos setenta y uno, en mi condición de **SECRETARIO** con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ, SOCIEDAD ANONIMA**, la cual cuenta con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos cuarenta y siete mil ciento noventa y siete, lo cual demuestro mediante certificación notarial adjunta, me presento atento, con el debido respeto y dentro del tiempo establecido por ley, para presentar formal oposición ante el precio fijado en el avalúo administrativo AA-77-2008, relacionado con la expropiación de la finca inscrita a nombre de mi representada bajo el número de folio real 5-42332-000. Dicho avalúo fue debidamente notificado a mi representada el día trece de enero del año en curso mediante la resolución número R-SINAC-SE-141-2008 del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.

Sin perjuicio de profundizar en el tema en el momento procesal oportuno, propiamente, dentro del Proceso Especial de Expropiación, el cual se contempla en el artículo 28 de la Ley de Expropiaciones, fundamento la presente oposición en los siguientes aspectos:

FACIO
ABOGADOS

- Que tal y como se consigna en el mismo avalúo administrativo notificado a mi representada, uno de los aspectos que se toman en consideración para establecer el valor unitario del inmueble, lo es la oferta de ventas de terrenos en la zona, por lo que se deben de tomar en cuenta las ofertas de terrenos al momento en que se interpuso la declaratoria de interés público en la propiedad de mis representadas, así como las ventas realizadas alrededor de dicho período.
- Que si bien es cierto mi representada adquirió la propiedad por un monto inferior a lo ofrecido en dicho avalúo, a este monto es importante agregarle el valor de inversión y apreciación con que cuentan los terrenos ubicados en dicha zona. En este sentido nuestros Tribunales han manifestado:

"Los Tribunales deben acudir a criterios estimativos abiertos en aras de la determinación del precio de mercado del bien o del derecho expropiado. Por ello en muchas oportunidades se ha acudido al criterio de los costos, el cual se subdivide en costo de origen (histórico), entendiéndolo como la inversión inicial para adquirir un bien nuevo, y el costo de reposición (reproducción), representado por el valor actual de mercado como fuere nuevo, al cual debe deducírsele su depreciación. La doctrina se ha inclinado por este último, entratándose de bienes depreciables, pues de lo contrario el expropiado se empobrecería con la expropiación. El costo de origen -histórico-, está desprovisto de contenido, pues nada vale por lo que fue, sino por lo que realmente es."¹

Es por esto que resulta importante recalcar el aumento del precio de mercado sobre lotes ubicados en la zona durante el plazo que va desde que mis representadas adquirieron la propiedad hasta el día de hoy, situación la cual es sumamente fácil de corroborar con sólo obtener opiniones de personas conocedores de la zona y región, como reza el avalúo a manera de criterio de valoración, así como el inciso a) del artículo 40 de la Ley de Expropiaciones.

- En abundancia de lo expuesto en el apartado anterior en relación con el incremento en el valor económico de las propiedades ubicadas en la zona, aportamos copia del informe de avalúo privado realizado por el señor José Manuel Hidalgo Vázquez el día cuatro de diciembre del año dos mil siete en el cual se demuestra que el valor de dicho terreno ronda los setecientos cincuenta mil dólares.
- Que tanto el avalúo administrativo como la Ley de Expropiaciones establece la posibilidad de obtener el criterio tanto de personas con conocimientos de la zona, y en especial de personas

¹ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia Número 166-F-92, de las dieciséis horas veinte minutos del día dieciocho de diciembre del año mil novecientos noventa y dos.



FACIO
ABOGADOS

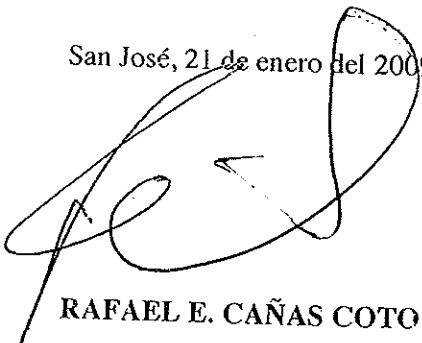
ligadas al negocio de bienes raíces en la localidad, razón por la cual mi representada solicita que en el momento oportuno se reciba a manera de prueba personas ligadas plenamente a este sector.

- Que el inciso c) del artículo 40 de la Ley de Expropiaciones establece que se apreciará como prueba el valor declarado por el propietario para efectos de cancelación de impuestos ante la Municipalidad de Santa Cruz. En este sentido, mi representada viene cancelando impuestos municipales sobre el monto declarado para dicho efecto, el cual sobrepasa en demasía el monto estipulado en el avalúo administrativo.

Con base en los argumentos expuestos, rechazo en todos sus extremos el precio fijado en el avalúo administrativo AA-77-2008.

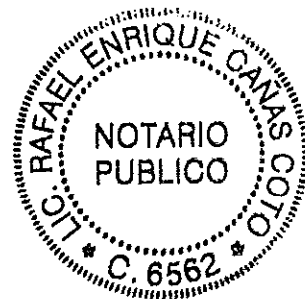
Señalo como lugar para recibir notificaciones el fax número 2201-8707 a la atención del suscrito. Asimismo, y en nombre de mi representada, autorizo a los señores José Pablo Arce Piñar, portador de la cédula de identidad número 1-1166-942, Felipe Esquivel Delgado, portador de la cédula de identidad número 1-1374-0030 y Diego Armando Vargas Marín, portador de la cédula de identidad número 1-1338-0061, para que puedan revisar y fotocopiar cualquier documento que consideren pertinente dentro del expediente administrativo.

San José, 21 de enero del 2009.



RAFAEL E. CAÑAS COTO

P/ LUXURY LANDS OF COSTA RICA QRZ, S.A



EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LA FIRMA DE Rafael E. Cañas Coto QUE SE ANTEPONE FUE PUESTA EN MI PRESENCIA Y POR LO TANTO ES AUTENTICA. ASI MISMO CONSIGNO QUE MI FIRMA CORRESPONDE A LA INSCRITA EN EL REGISTRO NACIONAL DE NOTARIOS Y QUE FUE PLASMADA DE MI PUÑO Y LETRA AL MOMENTO DE REALIZAR EL ACTO DE AUTENTICACION NOTARIAL.

