



Spanish Original

000025

MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN  
ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE PUNTARENAS

AVALUO ADMINISTRATIVO AA-82-2008  
EXPEDIENTE N° 04-2008

AVALUO DE INMUEBLE

PROPIEDAD DE:  
SEIZE THE DAY S.A.  
CEDULA JURÍDICA: 3-101-380625.

INSTITUCIÓN SOLICITANTE  
MINISTERIO DEL AMBIENTE Y ENERGIA

PERITO VALUADOR:  
ING. ARTURO MORALES MEZA

FECHA EFECTIVA DEL AVALUO  
17 DE SETIEMBRE DE 2008

FECHA DE TRANSCRIPCIÓN

23 de septiembre de 2008.



-1-

000024

**MOTIVO DEL AVALUO:**

En atención a solicitud planteada en el oficio SINAC-DG-103-2008 de fecha 18 de Enero de 2008, por parte del Director General del SINAC Señor Ronald Vargas Brenes, se procedió a realizar el avalúo administrativo AA-82-2008, sobre la finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042346-000, propiedad de SEIZE THE DAY S.A., con cédula jurídica numero 3-101-380625 con el propósito de iniciar los trámites de su expropiación.

**PROPIETARIO:**

Según estudio ante el Registro Nacional, el inmueble pertenece a SEIZE THE DAY S.A., con cédula jurídica numero 3-101-380625

**FECHA DE INSPECCIÓN :**

17 de Setiembre de 2008.

**LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE :**

El inmueble es un lote que se localiza en la provincia de Guanacaste(5), en el cantón de Santa Cruz(03), en el distrito de Cabo Velas (008); específicamente en Playa Grande bajo el numero 38 sección E.

**POSESION DEL INMUEBLE ANTE EL REGISTRO PUBLICO :**

Según la información aportada por la institución solicitante, el inmueble es una finca inscrita al Partido de Guanacaste, al folio real 5-042346-000; en posesión completa de SEIZE THE DAY S.A.

**SUPERFICIE :**

De acuerdo al plano catastrado G-145498-1993 elaborado por el topógrafo asociado Roniel Mena Perez, carnet TA-5059, El área del terreno del inmueble es de 1076.93 m<sup>2</sup>; Misma que la indicada en el Registro Nacional.

**CONDICIONES GENERALES DE LA ZONA :**

Playa Grande, es parte integrante del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, creado el 10 de julio de 1995; mediante la Ley N° 7524; para proteger a una de las principales poblaciones de tortuga Baula ( Dermochelys coriacea) del Océano Pacífico que anida en Costa Rica. Ya en 1987, con la promulgación del Decreto Ejecutivo N° 17566, ratificado en junio de 1991; se estableció el Refugio de Vida Silvestre Tamarindo; con lo cual se habían iniciado los esfuerzos por la protección del hábitat terrestre y marino de dicha especie; y de los ecosistemas marino-costeros asociados a la tortuga Baula. En la actualidad, Playa Grande y Playa Langosta; esta última situada también dentro



000023

-2-

del límite del Parque; son los sitios de anidación de la tortuga Baula , más importantes de todo el Océano Pacífico.

Debido a lo anteriormente indicado, la zona donde se ubica el inmueble se define para efectos descriptivos; como la región o zona de influencia directa del Parque Marino Las Baulas de Guanacaste y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo .

La región incluye localidades del distrito Cabo Velas tales como: Matapalo, cabecera del distrito, Lajas Jesús María, Salinas, Playa Real, Zapotillal y Conchal; y del distrito Tamarindo; con Villarreal, cabecera del distrito; Playa Tamarindo, San Andrés, El Llano, La Loma, Hernández y San José Pinilla.

Playa Grande se localiza al noroeste de la Ciudad de Santa Cruz, desde la cual se le accesa, mediante un recorrido de 15 km. por la vía N° 21, pavimentada en buena condición; hasta el llamado cruce de Belén ; desde el cual se continúa unos 28 km. como promedio por la vía N° 155, pavimentada y en buen estado; hasta los poblados de Matapalo y Villarreal.

Según el Censo Nacional de Población , llevado a cabo en el año 2000; la población total de los distritos Cabo Velas( 2.132 habitantes) y Tamarindo( 3.525 habitantes) es de 5.657 habitantes en total, de los cuales ; aproximadamente el 12 % ( 684 habitantes) son extranjeros residentes.

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

De acuerdo al estudio efectuado por la empresa ICES S.A., en el año 2000: "A partir de los años ochenta, la Región Chorotega sufre una serie de cambios a nivel productivo y en su estructura ocupacional, debido a una rápida reducción del empleo en el sector agrícola y a un acelerado incremento en el sector turismo, comercio y servicios. El sector agrícola pasa de representar en 1987 el 47,8 % de los ocupados en la región a un 28% en 1999; mientras que el sector terciario(comercio y servicios) paso de emplear un 39% en el 87 a un 56,4% en el 99. El número de empleos se redujo de 35.596 en 1987 a 24.827 en 1999; por el contrario; el sector servicios aumento de 29.083 a 34.827 en el mismo periodo. Uno de los sectores económicos que dinamizó la economía y generó cambios en la estructura de ocupación de la población del cantón; en especial la de la zona costera; es el turismo"<sup>(2)</sup>.

**Respecto a las actividades u ocupaciones de la población económicamente activa:**

En el distrito de Cabo Velas las ocupaciones más relevantes se catalogan, en primer lugar, como "no calificadas", que incluyen a peones y otras ocupaciones para las cuales no se requiere ningún tipo de capacitación; segundo, las incluídas en el rubro "venta de locales, prestación de servicios directos a personas" ; que se justifica por la importancia de las actividades relacionadas con la prestación de servicios al turismo en este distrito...



000022

-3-

(1) Cervantes, S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.16.

(2) Ibid. , p.19.

...En el distrito de Tamarindo la importancia de estos rubros de ocupación es muy similar, debido también a que dentro de este territorio las actividades más importantes están relacionadas con el sector de la construcción, por un lado, y con el sector turismo y servicios; por el otro. Ambos sectores, como se comprenderá, están directamente relacionados y se concentran en las comunidades situadas en las costas; donde se presenta el auge del turismo. En el resto del territorio; tanto del distrito de Cabo Velas, como de Tamarindo; el sector primario, continúa siendo importante como fuente de empleo, principalmente para la población local y algunos inmigrantes nicaragüenses. <sup>(3)</sup>

De ahí, que en la zona de influencia del Parque y del Refugio, existen mas de 100 establecimientos(hoteles, cabinas y casas) <sup>(4)</sup> que prestan los servicios de albergue a turistas , donde la mitad de ellos cuenta con menos de 15 habitaciones y el 25 % poseen más de 45; lo cual permite caracterizar a la mayoría de los establecimientos; como hoteles pequeños y medianos<sup>(5)</sup>

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

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

(3)Cervantes, S. Componente Social. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.20.

(4) Adamson, M. Componente Económico. Diagnóstico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R: Tifer Sotomayor. Editora general. Centro Científico Tropical, 2003, p.174.

(5)Ibid. ,p.177.

(6)Ibid. , p.168.

000021



-4-

Especial mención requieren los proyectos urbanísticos o fraccionamientos en desarrollo, especialmente en Playa Grande; tales como "Playa Grande States" , con 108 lotes; " Villas Playa Grande " con 360 lotes y un hotel de 60 habitaciones y Palm Beach Estates" con más de 175 lotes. Junto a Playa Langosta, se cuenta con información de planes de desarrollo de un gran fraccionamiento, para condominios conocido como Urbanización Las Golondrinas y Urbanización Pinilla Golf, de la empresa Hacienda Pinilla<sup>(7)</sup> .

La mayor parte de las comunidades de los distritos de Cabo Velas y Tamarindo disponen de servicio de agua potable, suministrado en primer lugar por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado y en segundo lugar por acueductos rurales, asesorados por el Instituto; y el 76% de sus viviendas poseen tanque séptico<sup>(8)</sup> ; con una cobertura del abastecimiento eléctrico residencial y para alumbrado: de más del 97 % <sup>(9)</sup>; y disponibilidad del servicio telefónico..... Así mismo, cuentan con instituciones de educación preescolar, escolar, Centro de Salud o EBAIS, Iglesias católicas y protestantes; plaza de deportes, salón comunal , y oficina de la Guardia Civil; entre otros servicios. El transporte remunerado público en lo esencial permite el traslado hacia y desde los poblados de Matapalo y Villarreal-Playa Tamarindo.

El mayor desarrollo comercial y de servicios al turismo se observa en Playa Tamarindo y en los poblados de Villarreal y Matapalo; cabeceras de los distritos Tamarindo y Cabo Velas; respectivamente.

La topografía general predominante de la zona es la plana , en la mayor parte de la franja costera: con algunas elevaciones máximas de 156 m. sobre el nivel del mar; entre Playa Tamarindo y Villarreal y plana ondulada hacia el oeste de Matapalo; donde las máximas elevaciones alcanzan los 259 m.

(7) Adamson.M. Componente Económico. Diagnostico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R : Tifer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 203.

(8) Cervantes.S. Componente Social. Diagnostico del Plan de Manejo del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. En : R : Tifer Sotomayor. Editora General. Centro Científico Tropical, 2003, p. 24.

(9) Ibid , p. 25.

Las vías de comunicación en su gran mayoría, son caminos en asfalto en buen estado. Desde Villarreal, Playa Tamarindo y Matapalo existe servicio de transporte remunerado de personas hacia y desde la ciudad de Santa Cruz.

La región o zona de influencia directa del Parque y del Refugio incluye playas tales como Playa Langosta, Tamarindo, Grande, Ventanas, Cabuyal, Pedregosa,

000020



-5-

Honda, Roble, Real y Nombre de Jesús; todas de arena gris, y en su mayor parte con afloramientos rocosos en sus orillas.

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

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE :

El inmueble, objeto de este informe, se localiza en Playa Ventanas aproximadamente a 200,00 m. al noroeste de Casa Naranja (Lote 50 E) a mano izquierda.

Es un lote vacante con ubicación medianero, árboles de diferentes especies en crecimiento natural, cercas en linderos en postes de madera muerta con alambre de púas en regular estado.

Sus linderos de acuerdo al plano catastrado número G-145498-1993, elaborado por el Agrimensor Roniel Mena Pérez, carné AA-5059, de fecha setiembre de 1993, inscrito al protocolo 7105 y folio 110-112, son los siguientes:

Norte : Calle pública, con acabado en pavimento.

Sur : Franja inalienable de la zona pública de la Zona Marítimo-Terrestre, con un frente de 20.33 m., es decir colinda en este lindero con el Parque Nacional Marino Las Baulas.

Este : Lote # 39-E.

Oeste: Lote # 37-E.

La topografía de la propiedad es plana a nivel con esta vía pública. Tiene frentes de 20,00 m. hacia la calle pública con acabado en asfalto y de 20,33 m. hacia la zona pública inalienable, de la Zona Marítimo Terrestre.

Dispone de servicios tales como energía eléctrica, telefonía y agua potable, además de vista panorámica excelente hacia el océano.

De acuerdo con la información suministrada en el plano numero G-145498-1993 el área del inmueble sujeto de este avalúo es de 1076.93 m<sup>2</sup>. La cual es base firme para la realización de dicho avalúo.

Por estar inmerso en una zona y región, costeras, con abundantes recursos naturales que deben ser protegidos por el Estado, y de gran belleza escénica y auge turístico; se considera que el uso potencial del inmueble es el de la conservación con adecuadas prácticas de aprovechamiento turístico.

Según consulta ante el Registro Nacional:

1-Hay anotaciones sobre la finca en cuanto a mandamiento de anotación de expropiación mencionadas en las citas 573-35906-001.

2-Soporta como gravámenes: Reservas y restricciones, inscritas a las citas del tomo 325, asiento 19628, consecutivo 01, secuencia 0947, subsecuencia 001.

Afecta a finca: 5-042346 No hay anotaciones del gravamen.

000019



-6-

3-Su valor fiscal es de \$350.000,00 de acuerdo al Registro Nacional, mencionado en las citas 543-16700-01 con fecha de inscripción de 19-11-2004.

**JUSTIFICACIÓN DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO :**

Para establecer el valor unitario del terreno del lote o inmueble, se consideraron los siguientes aspectos :

1-Características de la zona tales como: Existencia del Parque Nacional Marino Las Baulas y del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico y disponibilidad de servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a los centros de población.

2-Características propias del inmueble o lote: colindancia con el Parque Nacional Marino Las Baulas, condición esquinera, frentes hacia calle pública y zona marítimo terrestre. bajo nivel , superficie erosionada, vista panorámica excelente; topografía plana a nivel, uso actual y potencial y acceso a servicios.

3-Método Comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos; establecidos en : 3.1)El Manual del Avalúo Administrativo, elaborado por el Sector de Avalúos, noviembre de 1996 ; 3.2)Los Factores de Modificación de Valores Base Zonales para Terrenos, elaborado por el Sector de Avalúos, 1997.

4-Investigación de valores en la zona : 4.1)Ofertas de ventas de terrenos en la zona y región; 4.2)Ventas realizadas ; 4.3)Opiniones de peritos y personas conocedoras de la zona y Región ; 4.4) Avalúos realizados por la Administración Tributaria de Puntarenas.

5-Motivo del avalúo, este consiste en el inicio del proceso de expropiación del lote.

6-Criterio del suscrito.

Por lo anteriormente citado, se le asigna al terreno, un valor unitario de ₡186.200,00 para cada metro cuadrado.( Expediente 04-2008 )

**AVALUO DEL TERRENO :**

1076.93 m<sup>2</sup> a ₡186.200,00 c/ m<sup>2</sup> .....₡200.524.366,00

VALOR EN LETRAS : Doscientos millones quinientos veinticuatro mil trescientos sesenta y seis colones exactos.




-7-

000018

**OBSERVACIONES:**

1-Para mayor información respecto a los cálculos matemáticos, métodos y procedimientos de valoración utilizados, se informa que estos se encuentran anexados al expediente 04-2008 y pueden ser consultados y ampliados mediante cita previa con los peritos Valuadores.

Puntarenas, 23 de Setiembre de 2008



Ing Arturo Morales Meza  
Perito Valuador

Cc: Expediente 04-2008