

Exhibit C-7d1
Page 1 of 7
R/ H.B.
22/01/09 14:34

FACIO
ABOGADOS

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

JOSE A. SCHROEDER L.
LILLIANA P. GARCIA B.
SERGIO AGUIAR M.
CARMEN ESTRADA F.
CARLOS SALGADO G.
LIGIA CASTIGLIONI L.
HELLEN SOLANO M.
JUAN M. AGUIJAR V.
RODRIGO MAFFIOLI M.
SANTIAGO SOLER B.
FABIOLA SOLER B.
MARJORIE WILLIAMS M.
MICHELLE MENDEZ M.
ANA Y. RODRIGUEZ C.
CARLOS VALENCIANO G.

000034

OF COUNSEL
GREGORY J. PERRY
FEDERICO GUZMAN B.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE
EXPROPIACIÓN. SEIZE THE DAY,
LIMITADA.

Spanish Original

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

Yo, **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, de la farmacia Fischel setecientos metros norte y trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-seiscientos setenta y uno, en mi condición de **GERENTE** con facultades de **APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA** de la empresa **SEIZE THE DAY, LIMITADA**, la cual cuenta con cédula jurídica número tres-ciento dos-trescientos ochenta mil seiscientos veinticinco, lo cual demuestro mediante personería 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-82-2008, relacionado con la expropiación de la finca inscrita a nombre de mi representada bajo el número de folio real 5-42346-000. Dicho avalúo fue debidamente notificado a mi representada el día trece de enero del año en curso mediante la resolución número R-SINAC-SE-148-2008 del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.

FACIO
ABOGADOS

000033

Que para efectos de aclaración, la empresa SEIZE THE DAY, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos ochenta mil seiscientos veinticinco, cambio su razón social a SEIZE THE DAY, LIMITADA, cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-trescientos ochenta mil seiscientos veinticinco, tal y como consta en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional al tomo QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE, asiento DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE.

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:

- 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 deducirse su depreciación. La doctrina se ha inclinado por este último, tratándose 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 mi representada adquirió la propiedad hasta el día de

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

000022

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, aporto copia del informe de avalúo privado realizado por el señor José Manuel Hidalgo Vázquez el día seis de diciembre del año dos mil siete, sobre una propiedad con características muy similares y en la misma localidad que la aquí expropiada, en el cual se demuestra que el valor por metro cuadrado en esa zona ronda los ochocientos sesenta 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 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.

Con base en los argumentos expuestos, rechazo en todos sus extremos el precio fijado en el avalúo administrativo AA-82-2008.

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 Jose, 21 de enero del 2009.

LIC. RAFAEL E. CAÑAS COTO

P/ SEIZE THE DAY, LIMITADA



EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE LA FIRMA DE Rafael E. Cañas Coto QUE SE ANTEPONE EN 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.

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

000031

NOMBRE DEL SOLICITANTE: **Ronco Realty Investments, Limitada y Joeco Realty Investments, Limitada**
 IDENTIFICACION No. **3-102-391792 y 3-102-390725**

FECHA DE LA VISITA: **06 / Dic / 2007**
 TIPO DE CAMBIO: **¢ 502,28 / \$**

INFORMACION GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO: Inscrita al Folio Real número: **5-042364-001-002** Area según Registro: **1.277,55 m²**
 Propietarios de la finca: 001 **Ronco Realty Investments, Ltda.** 003
 002 **Joeco Realty Investments, Ltda.** 004
 SEGÚN PLANO CATASTRADO: Número de plano catastrado: **G-145549-1993** Area según Plano: **1.154,49 m²**
 Cuenta con visado municipal: Si No Fecha: _____ Diferencia en áreas: **123,06 m²**
 UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD: Provincia: 05 **Guanacaste** Cantón: 03 **Santa Cruz** Distrito: 03 **Cabo Velas**
 Lugar: **Playa Ventanas** Latitud: **333120** Longitud: **258835**
 Dirección: **Ventanas, Lote No. 47, Etapa E**
 LINDEROS ACTUALIZADOS: Norte: **Calle Publica con 22 mts.** Calle
 Sur: **Zona Marítimo Terrestre** Zona Marítimo terrestre Publica
 Este: **Alameda** Alameda
 Oeste: **Lote No. 46** Terreno para construccion

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACION

VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO :	¢ 497.437.784,14	\$ 990.360,00
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES :		
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (TERRENO + EDIFICACIONES) :	¢ 497.437.784,14	\$ 990.360,00
FACTOR DE COMERCIALIZACION CONSIDERADO : (Fco)	1,00	
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO :	¢ 497.437.784,14	\$ 990.360,00

JUSTIFICACION DE Fco :

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Terreno de alta plusvalia por el desarrollo turistico y recreacional habitacional de la zona, ubicado en la zona maritmo terrestre, con escritura publica Finca en derechos de un medio cada uno.

LIQUIDES : **ALTA** Inmueble de fácil liquidación, se estima que se puede vender en un plazo menor a los seis meses.

El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante. A su vez se indica que no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la firmeza estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION
José Manuel Hidalgo Vázquez
 Arquitecto Reg. No. A-7385
 Ced. No. 1-511-949

[Empty box for stamp/signature]

[Signature]

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

000030

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

Ronco Realty Investments, Limitada y Joeco Realty Investments, Limitada

VALORACION DEL TERRENO

SITUACION DEL TERRENO :

Situación :	Medianero	Tipo de zona :	Habitacional recreativa
Nivel socioeconómico :	Medio @ Alto	Uso actual :	Habitacional recreativa
Vista panorámica :	Muy buena	Entorno :	Adecuado al uso y Zona
Tipo de acceso :	Calle Publica	Seguridad :	Buena

TAMAÑO DEL TERRENO :

Area según Registro : 1.277,55 m² Area según Plano : 1.154,49 m²

APROVECHAMIENTO :

Forma (irregularidad) : Regular aprovechable en su totalidad
 Retiro de ríos o quebradas : No existen que la afecten o desvaloricen
 Condiciones de riesgo : No se detectan

TOPOGRAFIA DEL TERRENO :

Topografía : Plano
 Pendiente promedio : 0,00 % Nivel : 0,00 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

RELACION FRENTE / FONDO :

Frente acceso : 22,00 m Fondo : 54,25 m Relación Frente / Fondo 1 : 2,47

AFECCIONES AL TERRENO :

Gravámenes : Reservas y restricciones
 Anotaciones : Declaratoria de Interes Publico

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO :

Agua potable :	<u>Prevista domiciliaria en frente</u>
Electricidad :	<u>Tendido electrico</u>
Telefonía :	<u>Servicio telefonico residencial</u>
Tratamiento aguas negras :	<u>Tanque septico y drenajes</u>
Evacuación aguas pluviales :	<u>Evacuacion por cunetas</u>
Recolección de basura :	<u>Cuenta con servicio de recoleccion</u>
Transporte público :	<u>Servicio de transporte publico a ,5 km</u>
Salud :	<u>Servicios basicos de salud en la zona</u>
Educación :	<u>Escuela y colegio en la zona</u>
Institucionales :	<u>Facil acceso a bancos e instituciones del estado</u>
Servicios privados :	<u>Comercio regular en la zona</u>
Aceras, cordón y caño :	<u>No</u>
Acabados del acceso :	<u>Asfalto en buen estado</u>

SITUACION
Fsi = 1,00

FACTOR TAMAÑO
Fta = 0,95

APROVECHAMIENTO
Fap = 1,00

TOPOGRAFIA
Fto = 1,00

FRENTE / FONDO
Fff = 1,00

AFECTACIONES
Faf = 0,95

SERVICIOS
Fse = 1,00

DETALLE DE VALORACION DEL TERRENO

TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR	AREA VALUABLE (AREA MENOR)	VALOR DE MERCADO LOTE COMPARATIVO	FACTOR DE AJUSTE TOTAL	VALOR AJUSTADO A UTILIZAR	VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO
Area según Planos : 1.154,49 m ²	1.154,49 m ²	¢ 477.156,50 / m ²	0,903	¢ 430.872,32 / m ²	¢ 497.437.784,14
Area según Registro : 1.277,55 m ²					

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES UTILIZADOS

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

José Manuel Hidalgo Vázquez
 Arquitecto Reg. No. A-7385
 Ced. No. 1-511-949

(Firma)
 FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

000029

NOMBRE DEL SOLICITANTE

Ronco Realty Investments, Limitada y Joeco Realty Investments, Limitada

Fecha: 06-12-07

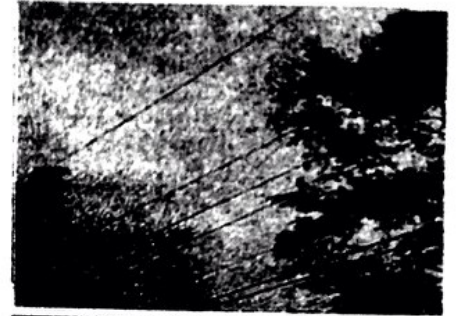
FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



Lote No. 47-E



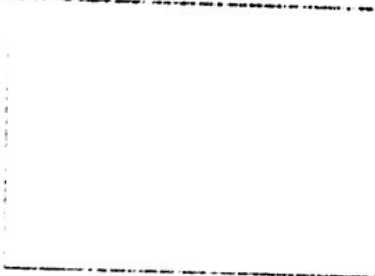
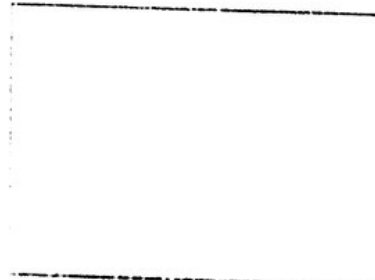
Calle de acceso



Tendido electrico



Sector de playa



NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El estudio se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones y no se realizó ninguna prueba física de Ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brújula en la totalidad de estudio, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de anclaje que indica el plano catastrado aportado. En el chequeo de la distancia al punto de anclaje no se utilizaron instrumentos de precisión y pueden existir diferencias con la realidad de $\pm 10.0\%$.
- 3.) Las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado para efectos del presente estudio.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valorador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

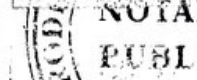
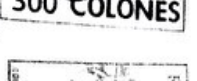
José Manuel Hidalgo Vázquez
Arquitecto Reg. No. A-7385
Ced. 1-511-949

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

FACIO
ABOGADOS

000028

217-2009



RODRIGO MAFFIOLI MARQUEZ, NOTARIO PUBLICO CON OFICINA EN SAN JOSE, CERTIFICA: PRIMERO: Que según consta en la Sección Mercantil del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional al tomo **QUINIENTOS CUARENTA**, asiento **TRES MIL SETENTA Y CINCO**, se constituyó la sociedad denominada **SEIZE THE DAY SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos ochenta mil seiscientos veinticinco. **SEGUNDO:** Que según consta en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional al tomo **QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE**, asiento **DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE**, la sociedad cambio su razón social a **SEIZE THE DAY, LIMITADA**, y que el señor **RAFAEL ENRIQUE CAÑAS COTO**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San Rafael de Escazú, de la farmacia Fischel setecientos metros norte y trescientos cincuenta metros oeste, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-cientos setenta y uno; es respectivamente **GERENTE** con facultades de **APODERADO GENERALISIMO** sin límite de suma, a quien corresponde la representación judicial y extrajudicial de la empresa, pudiendo actuar conjunta o separadamente, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil; quien podrá otorgar en nombre de la sociedad, poderes de todo tipo. El nombramiento certificado se encuentra vigente. *La firma estampada en el pliego que conforma esta certificación fue puesta con mi puño y letra y el sello blanco que aparece es el sello registrado ante las Autoridades que corresponde, de conformidad con el artículo setenta y siete del Código Notarial. Procedo a hacer la presente certificación en lo conducente sin que lo omitido afecte o modifique o restrinja en cualquier manera lo que acá se certifica. ***** ES CONFORME.* EXPIDO LA PRESENTE A SOLICITUD DE LA EMPRESA SEIZE THE DAY, LIMITADA, PARA EFECTOS ADMINISTRATIVOS, Y DE CONFORMIDAD CON EL CONSECUTIVO NÚMERO DOSCIENTOS **DIECISIETE-DOS MIL NUEVE** EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ A LAS DIEZ HORAS Y TREINTA MINUTOS DE HOY DIA VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL NUEVE. **AGREGO Y CANCELO LOS TIMBRES DE LEY.**

RODRIGO MAFFIOLI MARQUEZ

