

Exhibit R-189

Appeal Judgment Affirming Court of
First Instance Decision, Lot B7

May 29, 2015

[ENGLISH TRANSLATION]

[Text cut-off]

[Stamp: Attorney General's Office –
Document Reception. JUN 4, 2015 11:00 am]

CERTIFICATE OF SERVICE

GOICOECHEA, at 9 a.m., on JUNE 4, 2015, Sector: 25

Notifying: THE STATE

Province: SAN JOSE,
Canton: GOICOECHEA, District: CALLE BLANCOS, Neighborhood: ESTRADOS (THE STATE)
Address: 12.

I notified via summons, the decision issued by the 2nd Contentious-Administrative Court of the San Jose Judicial Circuit on May 29, 2015, at 8:45 a.m.

File: 06-001362-0163-CA

Form of Notification: PLACE INDICATED

Copies: NO

Delivered to:

Parties: THE STATE, FRANKLIN SANDI LIZANO, RODOLFO ATANASIO BERMUDEZ
MENDEZ, VACATION RENTALS SOCIEDAD ANONIMA.

It is hereby notified:

/Illegible signature/

DECISION:

[ENGLISH TRANSLATION]

FILE: No. 06-001362-163-CA

PROCEEDING: EXPROPRIATION

EXPROPRIATING PARTY: THE STATE

EXPROPRIATED PARTY: VACATION RENTALS S.A.

No. 53-2015-II

**CONTENTIOUS-ADMINISTRATIVE AND TREASURY CIVIL COURT,
SECTION TWO. SECOND JUDICIAL CIRCUIT OF SAN JOSÉ, GOICOECHEA.** At
8:45 a.m. on May 29th, 2015.-

This Court has heard the appeal filed by The State, against ruling No. 184-2015 issued by the Contentious-Administrative and Treasury Civil Court on January 30, 2015, at 2:53 p.m., in the expropriation proceedings filed by the State, represented by attorney Georgina Inés Chaves Olarte, bearer of personal identification document number 9-085-583, in her capacity as Prosecutor; against Vacation Rentals Sociedad Anónima, identified with corporate identification document number 3-101-322422, represented by attorney Vianney Saborío Hernández, bearer of personal identification document number 1-1112-342, in his capacity as special attorney-in-fact.

FINDINGS OF FACT

1. Through a document submitted on November 30, 2006, the State filed these expropriation proceedings, requesting a ruling setting the fair compensation price that should be paid to the company Vacation Rentals S.A. for the expropriation of a lot measuring 3012.20 square meters, located on its property identified with Real Estate Registry File Number 30544-000, located in the province of Guanacaste, Santa Cruz (Canton 3), Cabo Velas (District 8), more specifically in Playa Grande, according to cadastral plan number G-1006735-2005. The expropriated land will be destined to the consolidation of the Las Baulas de Guanacaste National Marine Park. The State requested authorization to take possession of the real estate property and to have it registered in its name, free of levies and liens (pages 2 to 7).

2. The expert appointed by the court submitted his report on February 19, 2007 (pages 18 to 40).

3. The expropriated company opposed the expert report and requested the appointment of a third expert (pages 95 to 103, 246 to 252, and 424).

4. The third expert submitted his report on November 13, 2009 (pages 515 to 529 bis).

5. Through ruling No. 184-2015 issued on January 30, 2015, at 2:53 p.m., the Contentious-Administrative and Treasury Civil Court ordered as follows: *“The total compensation that the State must pay to **Vacation Rentals Sociedad Anónima** is hereby set at **TWO HUNDRED FORTY ONE MILLION ONE HUNDRED SIXTEEN THOUSAND THIRTY FIVE COLONES AND NINETY SEVEN CENTS (¢241,116,035.97)**, for the partial expropriation of a real estate property owned by the latter, which is registered in the Public Property Registry under the Real Estate Registry File of the Judicial District of Guanacaste, No. 130544-000, located in the Cabo Velas District 08, Santa Cruz Canton 03, of the Province of Guanacaste). Said real estate property has a total area of 7,365.18 square meters, and its boundaries are the following: North: Lot 6; South: Lot 8; East: Lot 10 with an agricultural easement in the middle with a facade measuring 36 meters and 13 centimeters; and West: a 50-meter public area on behalf of the State with a facade measuring 39 meters and 70 centimeters. According to cadastral plan **G-1006735-2005**, the **area to be expropriated** measures **3,012.20 square meters**, and its **boundaries** will be the following: North: Saíno Mar Vista Estates F S.A.; South: Níspero Mar Vista Estates H S.A.; East: Vacation Rentals S.A.; and West: Inalienable public area. The **remainder** will measure 4,352.98 square meters, and its boundaries will be the following: North: Lot six, currently Saíno Mar Vista Estates F S.A.; South: Lot eight, today Níspero Mar Vista Estates H S.A.; East: Lot 10 with an agricultural easement in the middle with a 39.13-meter facade; and West: Expropriated lot. The State is ordered to pay **interest** at a legal rate*

[ENGLISH TRANSLATION]

*on the difference between the amount established in the administrative appraisal and the compensation set in this ruling, as of the date of entry into possession, in other words, March thirteenth, in the year two thousand eight, until the actual payment of the amount owed. The State is ordered to pay both **costs** of this action. The expropriated property shall be destined for the abovementioned public purpose and **registered** in the name of the State, free of liens, limitations, and annotations, without prejudice to the liens that the parent estate shall continue to bear, and due to the nature of the existing liens, existing easements may be kept in the expropriated strip, provided that they are compatible with the new purpose given to the asset and that there is an agreement between the expropriating party and the owner of the right. Once this ruling becomes final and enforceable, the State Notary Public shall be authorized to carry out the corresponding **notarial recording** of the plots. The National Registry is required to cancel all annotations, levies, and liens existing over the expropriated asset, based on the notarial deed containing the registration, without the need for further formalities. Once this resolution becomes final and enforceable, it shall be notified to the General Tax Administration and to the Municipality of Santa Cruz for the determination of the corresponding **national or municipal taxes**, pursuant to the law.”*
(Pages 923 to 953).

6. Through a resolution issued at 3:20 p.m. on March 2, 2015, the Contentious-Administrative and Treasury Civil Court provided, in the applicable portions: “... *the material error contained in the Therefore clause of ruling No. 184-2015 issued by this Office on January 30, 2015, at 2:53 p.m., is hereby corrected so that instead of stating “March thirteenth, in the year two thousand eight,” it shall correctly state “September eleventh, in the year two thousand eight,” which is, I repeat, the actual date of entry into possession of the expropriated strip. Second... the material error found in paragraph 1), “Reports Submitted,” as well as in paragraph 2), “Time Factor,” of the Whereas clause VIII “Setting of Fair Compensation Price,” is hereby corrected so that instead of stating “¢6,000.00,” it shall correctly state*

“¢7,200.00,” as established in proven fact No. 4...” (page 969).

7. The State submitted an appeal against the above-indicated first instance court ruling (pages 961 to 968), which was admitted through the resolution issued on March 2, 2015, at 3:20 p.m. (page 969), by virtue of which this body hears the appeal. At the time of its appearance before the Court, the State did not file any grievances and reiterated the arguments given in the appeal (page 972).

8. All legal requirements have been observed during the substantiation of this proceeding and there are no apparent faults or omissions that could result in annulment. A decision is issued below, within the timeframe allowed by the Court’s circumstances, after performing the customary debate and reaching a unanimous vote.

Drafted by Judge González Segura.-

WHEREAS

I.- Regarding the proven facts. The set of proven facts of the first instance court ruling are hereby upheld since they are relevant to the resolution of this matter, but endorsing the corrections of the resolution of March 2, 2015 at 3:20 p.m. (Page 969).

II.- The State’s Grievances. The State’s representative appealed the Court’s decision, claiming the following: in the case at hand, the lower court accepted the expert report submitted by Engineer Franklin Sandí Lizano, which established the value per square meter of the expropriated property at ¢80,046.49. This was the appraisal that established the highest compensation for the property, since the administrative appraisal set the value of the square meter at ¢7,200.00, while the expert report submitted by the third expert, Engineer Rodolfo Bermúdez Méndez, set the value of the square meter at ¢29,511.09. The Judge errs in admitting the highest appraisal granted by expert Sandí Lizano, since such expert assessment did not take into account fundamental aspects of the expropriated strip, such as the fact that it is located within the Las Baulas National Marine Park, and that it is located on the Huacas Tamarindo Aquifer (all of Playa Grande is located on that aquifer),

[ENGLISH TRANSLATION]

and therefore the lot may only be used for protection and conservation purposes. While Whereas clause 7.12 of the ruling indicates that there are no doubts “*as to the importance of the Las Baulas National Marine Park of Playa Grande Guanacaste,*” the truth is that the expert report of Sandí Lizano in item 3.1, related to the SWOT analysis, listed the fact that the property “*is located in a zone without all the basic infrastructure (sidewalks, pipelines, ballast-paved roads, lack of piped drinking water, phone service, trash collection, major populated center, etc.)*” as a weakness of the property. Likewise, the fact that “*in its current use, housing, commercial, and touristic projects can be developed,*” are listed as opportunities. As already noted, when setting the fair compensation price, this expert report completely failed to take into account the fact that the expropriated lot is part of the Las Baulas National Park and, therefore, is subject to the specific limitations of National Parks, including access limitations. Vote No. 18529-08 of the Constitutional Court is cited. Unlike the administrative appraisal and the third-party expert report, the obvious omission incurred in the expert report of Eng. Sandí Lizano means that the value given as a fair compensation price is arbitrary. The lower court also failed to make any adjustments to the lot’s value consistent with the aforementioned limitations, which shows that the compensation granted is excessive and, therefore, violates the constitutional principles of reasonableness and proportionality. The same occurs with the omission by the lower court of the fact that the lot is located in an extremely vulnerable area where no touristic, livestock, commercial, or any other activity can be developed, except for conservation and protection activities. An extract of the appealed ruling is cited. The reasoning provided by the ruling is misleading. The fact that the property does not currently have public water service is quite different from the fact that, due to its being located in an extremely vulnerable zone, it is not possible to carry out any type of human, agricultural, livestock, urbanistic, commercial, or any other activity, except for conservation and preservation activities. While the setting of the fair compensation price took into account the absence of public drinking water service, the truth

is that it did not take into account the fact that the expropriated lot is located in an extremely vulnerable zone, for which reason it is not feasible to perform any type of activity in it, except for preservation and conservation activities. The foregoing necessarily affects the actual value of the expropriated lot, since the market value of a piece of land where no urbanistic activities or, generally, any kind of activities, can be performed, is reduced given that practically nobody would be interested in purchasing it due to the simple fact that it is practically worth nothing. Following that train of thought, the reasoning provided by the lower court is erroneous since it indicates that analyzing the vulnerability criteria or land use criteria in the expropriated land lacks relevance. The documents submitted on January 22, 2013, and on April 25, and June 18, 2014, refuting the claims of the expropriated party regarding the alleged invalidity of the SENARA criteria, among other things, are hereby reiterated. By virtue of the foregoing, we are requesting that the judgment be revoked and that the administrative appraisal be confirmed, taking into consideration the content. Alternatively, we request setting the value granted by the third expert as the fair compensation price.

III.- Regarding the content. The appeal must be rejected based on the reasons explained below. Regarding the expropriations in the Playa Grande sector, this Court has already issued an opinion on two occasions, making uniform through those rulings the values to be recognized in that coastal zone. Thus, the last ruling, No. 142-2014-II, issued on October 31, 2014 at 10:05 a.m., provided, in the applicable part:

“As explained in the extract of the aforementioned ruling, which is quite recent (2013) and was issued by this very Section, the Court had been establishing certain values for the real estate properties whose expropriations were being linked to the Las Baulas Marine Park. However, starting with vote No. 2012-8892 of the Constitutional Court issued on June 27, 2012 at 4:03 p.m., which set forth the mandatory nature of applying the land use criteria

[ENGLISH TRANSLATION]

established by SENARA according to the degree of vulnerability to contamination of the aquifers that exist in the northern sector of the Santa Cruz coast, the Court decided to change its criteria and, in order to set the fair compensation price, decided to take into account this supervening and indispensable legal aspect (fundamental environmental protection) which undoubtedly produces a decline in the value of the land covered by this zone, given the restrictions imposed upon the free disposal of said land by its degree of vulnerability. In the case of the Playa Grande zone, as indicated before and as confirmed by the aforementioned ruling, its condition involves extreme vulnerability due to the existence of the Huacas-Tamarindo aquifer that underlies those lands, and which necessarily leads to the establishment of a series of restrictions on the use of the land in that sector, pursuant to the “Matrix of land use criteria per degree of vulnerability to aquifer contamination for the protection of hydrological resources,” issued by SENARA (pages 1009 and 1010) and whose application is mandatory by express order of the Constitutional Court. In the aforementioned precedent, this factual circumstance was taken into account by this Court to establish the fair compensation price, defining ¢115,185.00 per square meter as the restitution value. At the time, said value was obtained in accordance with what was established by one of the legal appraisals, which took into account the land use restrictions in the sector, which are basically limited to conservation and preservation activities. VI.- In the Court’s opinion, the aforementioned precedent which was decided by this very Section, constitutes a very reasonable parameter to establish a benchmark value in this matter, and therefore the amount of ¢115,185.00 per square meter can be considered as a base value for the Playa Grande zone in Santa Cruz, given the condition of extreme vulnerability to the contamination of the aquifer underlying said sector – and the consequent restrictions on the use of that land. Thus, the aforementioned amount

[ENGLISH TRANSLATION]

constitutes the closest value to be taken as parameter in this expropriation, but with slight adjustments, at this Court's judgment, according to the specific conditions of this particular estate under analysis."

As shown in the content of the transcribed ruling, this Court has already recognized that there is in fact a high level of vulnerability to contamination of the underlying aquifer in the area of Playa Grande and, therefore, there are restrictions imposed upon the use of the land for that sector as a result of that environmental circumstance, an aspect that must undoubtedly be taken into consideration when determining the value of each square meter in that place. However, despite the fact that this Court agrees with the criterion invoked by the State in this appeal, in this case that reason is useless to reduce the amount of the fair compensation price established in the ruling, since this Court, basing itself on the decisions made on prior expropriation rulings in the Playa Grande sector, which took into account the various degrees of vulnerability and land use, defined a parameter of ¢115,185.00 as the value per square meter applicable to that zone, while in this matter, the lower court set that value at a much lower amount, in other words, at ¢80,046.49 per square meter (see the back side of page 947), and therefore, even if the Court were to choose to incorporate the aquifer vulnerability factor and land use restrictions of the property as part of the analysis to set the fair compensation price, the amount estimated as adequate to be recognized in this case would never be lower than the one established by the court *a quo*, in light of the parameters that this panel of judges has defined in previous occasions. In other words, the argument invoked by the State's representative would be relevant if the square meter value established by the lower court had been higher than ¢115,185.00, but since said value is much lower than the one defined by this Court in previous occasions for expropriation cases in the Playa Grande zone – consolidation of the Las Baulas Marine Park –

[ENGLISH TRANSLATION]

the argument put forth by the State becomes useless and, therefore, the ruling is hereby upheld.

THEREFORE

For everything that has been subject to appeal, the appealed ruling is hereby confirmed.

Ronaldo Hernández Hernández

Bernardo Rodríguez Villalobos

Eduardo González Segura

FILE: No. 06-001362-163-CA

PROCEEDING: EXPROPRIATION

EXPROPRIATING PARTY: THE STATE

EXPROPRIATED PARTY: VACATION RENTALS S.A.

Spanish Original

pmésen

PROCURADURIA-RECEP.DOCU

04 JUN 2015 11:00

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

GOICOECHEA , a las 9 hrs del 04 JUN 2015 Sector: 25

Notificando: EL ESTADO

Provincia: SAN JOSE,

Cantón: GOICOECHEA, Distrito: CALLE BLANCOS, Barrio: ESTRADOS (EL ESTADO).

Dirección: 12.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del veintinueve de Mayo de 2015 del T. CONTENCIOSO ADM. II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 06-001362-0163-CA Forma de Notificación: LUGAR SEÑALADO

Copias: NO

Entregado a:

Partes: EL ESTADO, FRANKLIN SANDI LIZANO, RODOLFO ATANASIO BERMUDEZ MENDEZ, VACATION RENTALS SOCIEDAD ANONIMA.

Se hace saber:

RESOLUCIÓN:



EXPEDIENTE: N° 06-001362-163-CA
PROCESO: EXPROPIACIÓN
EXPROPIANTE: EL ESTADO
EXPROPIADO: VACATION RENTALS S.A.

N° 53-2015-II

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, SECCIÓN SEGUNDA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, GOICOECHEA. A las ocho horas cuarenta y cinco minutos del veintinueve de mayo del dos mil quince.-

Se conoce recurso de apelación interpuesto por El Estado, contra la sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda N°184-2015, de las 14:53 horas del 30 de enero del 2015, dictada en las diligencias de expropiación establecidas por el Estado, representado por la abogada Georgina Inés Chaves Olarte, cédula de identidad número 9-085-583, en su condición de Procuradora; contra Vacation Rentals Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número 3-101-322422, representada por el abogado Vianney Saborío Hernández, cédula de identidad número 1-1112-342, en su condición de apoderado especial judicial.

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado en fecha 30 de noviembre del 2006, el Estado interpone las presentes diligencias de expropiación, solicitando que en sentencia se fije el justiprecio que debe pagarse a la empresa Vacation Rentals S.A. por la expropiación de un lote que mide 3012.20 metros cuadrados, sobre la finca de su propiedad folio real matrícula número 130544-000, que se ubica en la provincia de Guanacaste, Santa Cruz (cantón 3), Cabo Velas (distrito 8), específicamente en Playa Grande, según plano catastrado número G-1006735-2005. El terreno expropiado se destinará a la consolidación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Solicita que se autorice al Estado a entrar en posesión del inmueble y que se inscriba a su nombre libre de exacciones y gravámenes (folios 2

a 7).

2.- El perito judicial rindió su informe el 19 de febrero del 2007 (folios 18 a 40).

3.- La empresa expropiada se opuso al informe pericial y solicitó que se nombrara un perito tercero en discordia (folios 95 a 103, 246 a 252 y 424).

4.- El perito tercero en discordia rindió su informe el 13 de noviembre del 2009 (folios 515 a 529 bis).

5.- Por sentencia N°184-2015 de las 14:53 horas del 30 de enero del 2015, el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, dispuso: "**Se fija en DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL TREINTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (¢241.116.035,97)** la indemnización total que debe pagar el **Estado** a **Vacation Rentals Sociedad Anónima** por la expropiación parcial de un inmueble propiedad de esta última, el cual está inscrito en el Registro Público de la Propiedad al sistema de folio real matrícula **N°130544-000** del Partido de Guanacaste, el cual se ubica en el Distrito 08 Cabo Velas, Cantón 03 Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, presenta un área total de 7.365,18 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes: Norte: Lote 6; Sur: Lote 8; Este: Lote 10 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros 13 centímetros; y Oeste: Zona pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros 70 centímetros. El **área a expropiar**, de conformidad con el plano catastrado **G-1006735-2005**, posee una medida de **3.012,20 metros cuadrados** y sus **linderos** serán los siguientes: Norte: Saíno Mar Vista Estates F S.A.; Sur: Níspero Mar Vista Estates H S.A.; Este: Vacation Rentals S.A.; y al Oeste: Zona pública inalienable. El **remanente** quedará con una medida de 4.352,98 metros cuadrados y sus linderos serán los siguientes: Norte: Lote seis, hoy Saíno Mar Vista Estates F S.A.; Sur: Lote ocho, hoy Níspero Mar Vista Estates H S.A.; Este: Lote 10 con servidumbre agrícola en medio, con un frente de 39,13 metros; y Oeste: Lote expropiado. Se condena al Estado al pago de los **intereses** legales sobre la

diferencia entre el monto establecido en el avalúo administrativo y la indemnización fijada en la presente sentencia, a partir de la entrada en posesión, sea el trece de marzo del año dos mil ocho, hasta el efectivo pago de lo debido. Se condena al Estado al pago de ambas **costas** de esta acción. Destínese lo expropiado al fin público indicado e **inscríbese** a nombre del Estado libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones, sin perjuicio de los gravámenes que seguirá soportando la finca madre y por la naturaleza de los gravámenes existentes, sobre la franja expropiada podrán conservarse servidumbres, siempre que resulten compatibles con el nuevo destino del bien y exista acuerdo entre el expropiador y el titular del derecho. Una vez que la presente sentencia adquiera firmeza, se autoriza a la Notaria del Estado con el fin de que se realice la **protocolización** de piezas correspondiente. El Registro Nacional está obligado a cancelar todas las anotaciones, las exacciones y los gravámenes que pesen sobre el bien expropiado, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite. Una vez que la presente resolución adquiera firmeza, deberá notificarse a la Dirección General de Tributación y a la Municipalidad de Santa Cruz para la determinación de los **impuestos nacionales o municipales**, conforme a la ley." (folios 923 a 953).

6.- Por resolución de las 15:20 horas del 2 de marzo del 2015, el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda dispuso, en lo conducente: "...se corrige el error material que contiene el Por Tanto de la sentencia N°184-2015 dictada por este Despacho a las catorce horas cincuenta y tres minutos del treinta de enero del año dos mil quince, para que en lugar de leerse "trece de marzo el año dos mil ocho", se lea correctamente "once de setiembre del año dos mil ocho", que reitero, es la efectiva puesta en posesión de la franja expropiada. En segundo lugar... se corrige el error material que se encuentra en el inciso 1) denominado "Informes rendidos" así como el inciso 6 llamado "Factor temporal" y que se ubican en el considerando VIII denominado "Fijación de justiprecio", para que en lugar de leerse "¢6.000,00" se lea correctamente "¢7.200,00, según se estableció en el

hecho probado N°4..." (folio 969).

7.- El Estado presentó apelación contra el fallo de instancia anteriormente indicado (folios 961 a 968), recurso que fue admitido por resolución de las 15:20 horas del 2 de marzo del 2015 (folio 969), en virtud de lo cual conoce este órgano en alzada. Al apersonarse ante el Tribunal, el Estado no formuló agravios y reiteró los argumentos dados en el recurso de apelación (folio 972).

8.- Se han observado las prescripciones de ley en la substanciación de este proceso y no se notan defectos u omisiones capaces de producir nulidad. A continuación se emite pronunciamiento dentro del plazo que lo permiten las circunstancias del Tribunal, previa deliberación de rigor y por unanimidad.

Redacta el Juez González Segura.-

CONSIDERANDO

I.- Sobre los hechos probados. - Se mantiene el elenco de hechos probados de la sentencia de instancia por ser los relevantes para la resolución de este asunto, avalando las correcciones de la resolución 15:20 horas del 2 de marzo del 2015 (folio 969).

II.- Agravios del Estado.- La representante estatal apela la decisión del Juzgado, alegando lo siguiente: En el caso que nos ocupa, el A-quo acogió el peritaje judicial rendido por el Ing. Franklin Sandí Lizano, que estableció el valor por metro cuadrado de la propiedad expropiada en la suma de ¢80.046,49. Éste fue el avalúo que estableció la indemnización más alta de la propiedad, ya que en el avalúo administrativo se fijó el valor del metro cuadrado en la suma de ¢7.200,00, mientras que en el dictamen rendido por el perito tercero en discordia, el Ing. Rodolfo Bermúdez Méndez, se fijó el valor del metro cuadrado en la suma de ¢29.511,09. El Juez yerra al escoger la valoración más alta otorgada por el perito Sandí Lizano, en tanto en este peritaje no se valoraron aspectos fundamentales de la franja expropiada, como son el hecho de que se encuentra dentro del Parque Nacional Marino Las Baula y que se encuentra sobre el Acuífero Huacas Tamarindo (toda Playa Grande se encuentra sobre ese acuífero), razón por

la cual el lote sólo puede ser utilizado para fines de protección y conservación. Si bien en el considerando 7.12 de la sentencia se indica que no existen dudas *"en relación con la importancia del Parque Nacional Marino Las Baulas de Playa Grande Guanacaste"*, lo cierto es que el peritaje de Sandí Lizano en el punto 3.1, referente al análisis FODA, señala como debilidades de la propiedad el hecho de que *"se encuentra en una zona que no cuenta con toda la infraestructura básica (aceras, caños, calles en lastre, falta de agua potable por cañería, teléfono, recolección de basura, centro de población importante, etc)"*. Igualmente, señala como oportunidades el hecho de que *"en su uso actual se puede desarrollar vivienda, comercio y proyectos turísticos."* Como se observa, este peritaje omitió totalmente valorar, en la fijación del justiprecio, el hecho de que el lote expropiado forma parte del Parque Nacional Las Baulas y, por ende, se encuentra sujeto a las limitaciones propias de un Parque Nacional, incluido su acceso. Se cita el voto N°18529-08 de la Sala Constitucional. La omisión evidente en que incurre el peritaje del Ing. Sandí Lizano, a diferencia del avalúo administrativo y del peritaje tercero en discordia, implica que el valor otorgado por concepto de justiprecio es arbitrario. El A-quo tampoco realizó ningún ajuste al valor del lote correspondiente a las referidas limitaciones, lo que evidencia que la indemnización otorgada es excesiva y, por ende, transgrede los principios constitucionales de razonabilidad y proporcionalidad. Igual sucede con la ausencia de valoración, por parte del A-quo, del hecho de que el lote se encuentra asentado sobre una zona de extrema vulnerabilidad en la que no se puede desarrollar ninguna actividad turística, ganadera, comercial, ni de ningún tipo, excepto de conservación y protección. Se cita un extracto de la sentencia apelada. El razonamiento que realiza la sentencia es falaz. El hecho de que la finca no cuente en la actualidad con el servicio público de agua, es muy diferente al hecho de que, por encontrarse en una zona de extrema vulnerabilidad, no es posible realizar ningún tipo de actividad humana agrícola, ganadera, urbanística, comercial ni de ningún tipo, excepto las de conservación y preservación. Si bien en la fijación del justiprecio se valoró la

ausencia del servicio público de agua potable, lo cierto es que no valoró el hecho de que el lote expropiado se encuentra en una zona de extrema vulnerabilidad, razón por la cual en el mismo no es factible la realización de ningún tipo de actividad, excepto las de preservación y conservación. Lo anterior, necesariamente afecta el valor real del lote expropiado ya que un terreno en el que no se puede realizar ningún tipo de actividad urbanística ni, en general, de ningún tipo, se ve disminuido su valor de mercado en tanto prácticamente ninguna persona estaría interesada en comprarlo por el simple hecho de que prácticamente no sirve para nada. En ese orden de ideas, es erróneo el razonamiento del A-quo en tanto señala que carece de relevancia analizar los criterios de vulnerabilidad o de uso de suelo en el terreno que se expropia. Se reiteran los escritos presentados el 22 de enero del 2013, 25 de abril y 18 de junio del 2014, en los que se combaten las afirmaciones de la parte expropiada sobre la supuesta invalidez de los criterios de SENARA, entre otras cosas. En virtud de lo anterior, se solicita revocar la sentencia y resolviendo por el fondo, proceder a confirmar el avalúo administrativo. Subsidiariamente, se solicita fijar como justiprecio el valor otorgado por el perito tercero en discordia.

III.- Sobre el fondo.- El recurso de apelación debe ser rechazado, por los motivos que se explican a continuación. Sobre las expropiaciones en el sector de Playa Grande, esta Cámara ya se ha pronunciado en sendas ocasiones, uniformándose a través de esos fallos los valores a reconocer en esa zona costera. Así, en la última resolución N°142-2014-II, de las 10:05 horas del 31 de octubre del 2014, se dispuso en lo que interesa:

"Como se explica en el extracto de la sentencia citada, que es muy reciente (2013) y fue emitida por esta misma Sección, el Tribunal venía estableciendo ciertos valores a los inmuebles cuya expropiación estaba vinculada con el Parque Marino Las Baulas, sin embargo, a partir del voto de la Sala Constitucional N°2012-8892 de las 16:03 horas del 27 de junio del 2012, en el que se dispuso la obligatoriedad de aplicar los criterios de

uso de suelo establecidos por SENARA según el grado de vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos existentes en el sector norte de la costa de Santa Cruz, el Tribunal decidió variar su criterio y, para fijar el justiprecio, decidió tomar en cuenta este aspecto jurídico sobreviniente e indisponible (de tutela fundamental del medio ambiente) que sin duda produce un decaimiento en el valor de los terrenos abarcados por esta zona, habida cuenta de las restricciones que su grado de vulnerabilidad impone a su libre disposición. En el caso de la zona de Playa Grande, como se indicó antes y lo confirma el fallo citado, su condición es de extrema vulnerabilidad, debido a la existencia del acuífero Huacas-Tamarindo que subyace en esos terrenos, y que necesariamente conlleva al establecimiento de una serie de restricciones del uso del suelo en ese sector, de conformidad con la "Matriz de criterios de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico", emitida por SENARA (folios 1009 y 1010) y cuya aplicación deviene en obligatoria por disposición expresa de la Sala Constitucional. En el antecedente referido, esta circunstancia fáctica y jurídica que presenta esa zona del país fue tomada en cuenta por esta Cámara para la fijación del justiprecio, definiéndose como valor de restitución el monto de ¢115.185,00 por metro cuadrado. En aquella oportunidad, ese valor se obtuvo de conformidad con lo establecido por uno de los avalúos judiciales que consideró las restricciones del uso de suelo en el sector, las cuales, básicamente, se limitan a actividades de conservación y preservación. VI.- En criterio del Tribunal, el referido antecedente resuelto por esta misma Sección constituye un parámetro bastante razonable para establecer un valor de referencia en el presente asunto, por lo que la suma de ¢115.185,00 por metro cuadrado puede considerarse como un valor de base para la zona de Playa Grande en Santa Cruz, habida cuenta la condición de vulnerabilidad extrema a la contaminación del acuífero que subyace en ese sector -y consecuentemente en la restricción del uso de ese suelo-. Así, el monto

antes indicado constituye el valor más aproximado que debe ser tomado como parámetro en esta expropiación, pero ajustándolo un tanto, a juicio de este Tribunal, según las condiciones singulares de este fundo en particular que aquí se analiza."

Tal y como se desprende del contenido de la resolución transcrita, ya se ha reconocido por parte de este Tribunal que en el territorio de Playa Grande, efectivamente existe una alta vulnerabilidad a la contaminación del acuífero que ahí subyace y que, consecuentemente, existen restricciones de uso de suelo para ese sector a raíz de esa circunstancia de índole ambiental, aspecto que sin duda debe ser tomado en cuenta para la determinación del valor del metro cuadrado en ese lugar. Sin embargo, a pesar de que esta Cámara coincide con ese criterio que invoca el Estado en esta apelación, en este caso ese fundamento resulta inútil para disminuir el monto del justiprecio establecido en la sentencia, toda vez que esta Cámara, a partir de lo resuelto en los anteriores fallos de expropiaciones en el sector de Playa Grande, tomándose en cuenta los estados de vulnerabilidad y uso de suelo, definió un parámetro de ₡115.185,00 como valor del metro cuadrado para la zona, mientras que en este asunto el A-quo fijó ese valor en una suma mucho menor, sea en la cantidad de ₡80.046,49 el metro cuadrado (ver folio 947 vuelto), por lo que aún si el Tribunal optara por incorporar el factor de la vulnerabilidad del acuífero y las restricciones de uso de suelo de la finca como parte del análisis para la fijación del justiprecio, la suma que se estima adecuada a reconocer en este caso no sería nunca inferior a la establecida por el A-quo, en atención al parámetros que ya este colegio de jueces ha definido en anteriores oportunidades. En otras palabras, el argumento que invoca la representación estatal sería relevante si el valor del metro cuadrado establecido por el A-quo hubiese sido mayor a la suma de ₡115.185,00, pero al ser aquél un monto mucho menor al definido por este Tribunal en anteriores oportunidades para casos de expropiaciones en la zona de Playa Grande -consolidación del Parque Marino Las

Baulas-, deviene en inútil el alegato que formula el Estado y, en consecuencia, habrá de mantenerse lo resuelto.

POR TANTO

En lo que ha sido objeto de recurso, se confirma la sentencia venida en alzada.

Ronaldo Hernández Hernández

Bernardo Rodríguez Villalobos

EXPEDIENTE: N° 06-001362-163-CA

PROCESO: EXPROPIACIÓN

EXPROPIANTE: EL ESTADO

EXPROPIADO: VACATION RENTALS S.A.

Eduardo González Segura