

English Translation
followed by original

NOTICE OF JUDGEMENT

Notifying: POCHOTE MAR VISTA ESTATES E S A

Addressed to: NULL.

Notice of decision from eight am on the eleventh of March, 2015 from the ADMINISTRATIVE AND TAX COURT II CIRCUIT COURT OF S.J.

Proceeding: 06-001370-0163-CA **Notification Method:** FAX: 22287014

Copies: NO

Let it be known:

Decision

CASE: 06-001370-0163-CA

EXPROPRIATION APPRAISAL PROCEEDING

FILED BY: THE STATE

AGAINST: POCHOTE MAR VISTA ESTATES E S.A.

Number 449-2015

SECOND CIRCUIT ADMINISTRATIVE AND CIVIL TAX COURT OF SAN JOSÉ Goicoechea, Calle Blancos, at eight am on the eleventh of March, two thousand and fifteen.

Expropriation appraisal procedure established by **the State**, represented by Adjunct State's Attorney Georgina Chaves Olarte, of age, married, attorney, resident of Moravia, identification card 9-085-583, against Pochote Mar Vista **Estates E Sociedad Anónima**, legal entity identification 3-101-354162, herein represented by its special appointed legal representative Mr. Vianney Saborio Hernandez, of age, single, attorney, resident of San José, identification card 1-1112-342.

THEREFORE

- 1) The State started this proceeding on 1 December, 2006, for a ruling to establish indemnity to be paid to Pochote Mar Vista Estates E S.A., resulting from the partial expropriation of the property it owns, registered in the National Property Registration System, enrolment number 130542-000 in the District of Guanacaste, located in Playa Grande, District 08 (Cabo Velas), Canton (03) Santa Cruz, Province of Guanacaste. Based upon registered plan number G-1003292-2005, the land to be expropriated is 2,878.98 metres squared in size, and its acquisition is essential for its intended purpose of being part of the Las Baulas de Guanacaste National Marine Park.
- 2) The expropriated party did not accept the amount established in administrative appraisal no. AA-112-2006 dated 22 September 2006.
- 3) All procedures have complied with legal formalities, and no errors or omissions have been found that would annul what has taken place up to this point.

WHEREAS

I - USEFUL INFORMATION: Both the state's representative as well as the legal representative offered as evidence various documents to more effectively instruct the proceedings, which are listed below:

A) PROVIDED BY THE STATE:

Document(s)	Page(s)
Certified copy of official notice DIGH-038-09 dated 13 February, 2009 from the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service, Research and Legal Management Office. Playa Grande Zone to the outlet of the Tamarindo estuary is located over the lower part of the alluvial aquifer of Huacas Tamarindo, which is considered to be an extremely vulnerable zone.	2-15. File for the State's evidence. Text dated 5/08/2013
Certified copy of Ruling no. 242-2013 at 11:30 am on 7 February 2013. Proceeding 06-1373-163-CA.	16-31. File for the State's evidence. Text dated 5/08/2013
Certified copy of Ruling no. 3166-2010 at 4:00 pm on 30 November 2013.	32-69. File for the State's evidence. Text dated 5/08/2013
Ruling no. 2012-8892 dated 4:03 pm on 27 June 2012 from the Constitutional Chamber of the Supreme Court. Confirms the validity of the technical criteria provided by SENARA concerning the Huacas Tamarindo alluvial aquifer, which is located in Playa Grande.	Accessible by the public on the web page of the Constitutional Court.

B) BY THE EXPROPRIATED COMPANY:

Document(s)	Page(s)
Uncertified copy of expert examiner's report and amendment provided by expert José Rodolfo Chinchilla Guillén, within expropriation	112-123

<p>process 06-000110-163-CA by the State against Crepuscular Light S.A., in which the value of the lot expropriated is ¢398,422.00 per m2</p>	
<p>Uncertified copy of examiner's report by Engineer Carlos Luis Gómez Saborio within expropriation process no. 06-1371-1028 by the State against Nispero Mar Vista Estates H S.A., establishes a unit value of \$800.00 p/m2 for the plot located in Playa Grande.</p>	<p>128-132</p>
<p>Uncertified copy of the examiner's report issued within proceeding 06-1369-163-CA by expert examiner Humberto Espinoza Murillo. State's expropriation process against Brigantina del Orfebre Espartano S.A., which sets the unit value for the lot of land subject to the expropriation at the sum of \$850 p/m2.</p>	<p>133-138</p>
<p>Uncertified copies of various documents: Sale offers and advertising for properties on various beaches in the province of Guanacaste, written in English (140-150, 154-194); publications in newspapers and magazines for the real estate market in the coastal areas of the country (151-153). Response to consultation posed to the Manager of Century 21 Coastal Estates concerning the value of the lot located between Playa Grande and Playa Langosta, with all services, all duly and properly performed (pages 195-196). Deed of sale for the property located in the Playa Grande zone for the sum of ¢3,100,000.00 (pages 198-205).</p>	<p>140-205</p>
<p>Uncertified copy of appraisal number AA-73-2008, performed by the Puntarenas Tax Administration office and dated 23 September, 2008, corresponding to a property owned by INVERSIONES AVE DEL BOSQUE SOCIEDAD ANÓNIMA, real estate registration number 5-12795-000, located in Playa Grande, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 828.23 m2 is \$222,700.00.</p>	<p>407-424</p>

<p>Uncertified copy of appraisal number AA-69-2008, performed by the Puntarenas Tax Administration office and dated 23 September, 2008, corresponding to a property owned by ACHSE SOCIEDAD ANÓNIMA, real estate registration number 5-042789-000, located in Playa Grande, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 864.216 m2 is ¢199,500.00.</p>	<p>425-433</p>
<p>Uncertified copy of appraisal number AA-90-2008, performed by the Puntarenas Tax Administration office and dated 23 September, 2008, corresponding to a property owned by RONCO REALTY INVESTMENTS LTDA. and JOECO REALTY INVESTMENTS LTDA, real estate registration number 5-42364-001 and 002, located in Playa Grande, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 1,154.49 m2 is ¢184,100.00.</p>	<p>434-442</p>
<p>Uncertified copy of appraisal number AA-93-2008, performed by the Puntarenas Tax Administration office and dated 23 September, 2008, corresponding to a property owned by PAN DE TRIGO S.A., real estate registration number 5-42328-000, located in Playa Grande, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 862.42 m2 is ¢199,500.00.</p>	<p>443-450</p>
<p>Uncertified copy of appraisal number AA-86-2008, performed by the Puntarenas Tax Administration office and dated 25 September, 2008, corresponding to a property owned by GLOBAL ACQUISITIONS GLOAC LTDA., real estate registration number 5-42358-001, located in Playa Ventanas, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 1,149.68 m2 is ¢182,400.00.</p>	<p>451-459</p>
<p>Uncertified copy of appraisal number AA-89-2008, performed by the</p>	<p>460-468</p>

<p>Puntarenas Tax Administration office and dated 17 September, 2008, corresponding to a property owned by RONCO REALTY INVESTMENTS LTDA. and JOECO REALTY INVESTMENTS LTDA, real estate registration numbers 5-42362-001 and 002, located in Playa Grande, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 935.05 m2 is ¢195,700.00.</p>	
<p>Uncertified copy of appraisal number AA-88-2008, performed by the Puntarenas Tax Administration office and dated 18 September, 2008, corresponding to a property owned by CORPORACION PLAYA DE MIJOS LTDA., real estate registration number 5-42374-000, located in Playa Ventanas, Cabo Velas District of the Santa Cruz Canton. This study concludes that the unit value of a piece of land 817.39 m2 is ¢203,300.00.</p>	<p>469-477</p>

With respect to all of the evidence submitted, please note that article 40 of the Expropriations Law establishes an open and unlimited system with respect to evidence that could potentially be provided by the parties. It states that "*...the parties may submit other types of evidence to the case, as for example... g) Any others that allow for an appraisal of the property*". In this case, both the evidence submitted by the State as well as that provided by the expropriated company are admitted for review, with the exceptions given below. Clearly, the law grants the parties considerable opportunities to submit evidence. In general, the State provides certificates of the declared value at the Municipality level, expert reports, judgements that define a given price of the land in neighbouring zones, among other things. In general, the expropriated party provides private expert opinions, comparative price studies, consultations with real estate brokers, clippings from newspapers with neighbouring property prices, among other things. All of the evidence supplied, although it is in no way binding upon the Judge, merely it provides data points to given him or her some idea of how to ultimately set a fair price. The evidence is

only rejected when it does not meet a legal requirement, either because it is clearly unnecessary or it is unrelated to the matter at hand. However, in the majority of cases, the evidence submitted, both by the State and by the expropriated party, serves as a reference so that the Judge may set the fair price on the real estate to be expropriated. The evidence introduces important technical aspects and elements that confirm other aspects developed by appraisals, and they are important when it comes time to set the fair price. Therefore, the evidence listed above is admitted, as provided both by the State as well as by the expropriated company, with the exception of the documents submitted by the expropriated company, which is located on pages 112 through 140 and 407 through 477. The rejection of the documents found on these pages as noted is due to the fact that in all of these cases, a simple copy was provided, and not one formally certified by a public employee with the power to do so, or by someone with official authority. Please note that although this subject allows for broad evidence-based parameters, minimal formalities must be observed in the presentation of evidence. And when, for example, this concerns documents that are argued as found in judicial procedures, neither party would have any difficulty in certifying copies of the respective documents. In addition, there are no obstacles or unresolvable difficulties with respect to the information found on the internet. Note that in the case of copies of expert reports, their analysis requires that comparisons be made with all proceedings in which they have been submitted, a situation wherein the burden of proof is shifted to the Court, when it should remain with the parties, based upon basic legal concepts of judicial order, the doctrine for which is found in the text of article 317 of the Civil Process Code. In addition, sales offers submitted and various newspaper or magazine reports presented (see pages 140 through 150, 154 through 182 and 186 through 191) are actually written in English, and no corresponding translation thereto is provided, as is required by article 395 of the Civil Process Code, which is just an additional reason to reject it. In conclusion, the following evidence is admitted to best resolve the case: by the State, documents listed on pages 2 through 7, 16 through 31, 32 through 69 of the State's Evidence File, as well as Sentence no. 2012-8892 from the Constitutional Court invoked by

the State, in the document dated 5 August, 2013, which can be publicly accessed on the Constitutional Court's website. Allowable evidence from the expropriated company is the document found on pages 198 through 205. On the other hand, rejected as evidence to best resolve the case: documents offered by the expropriated company, found on pages 112 through 205 (except for those found on pages 198 through 205) and 407 through 442.

II - ESTABLISHED FACTS: In order to correctly resolve these proceedings, the following important facts are listed: **1.** That through Executive Decree No. 20518-MIRENEM dated 5 June 1991, published on 9 June 1991, ratified thereafter by Law No. 7424 dated 16 August 1995, Las Baulas de Guanacaste National Marine Park was created. (See Executive Decree no. 20518-MIRENEM dated 5 June 1991 and Law no. 7424 dated 16 August, 1995). **2)** That Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima, legal entity identification number 3-101-354162, since 24 September, 2003 has owned the real estate found in the National Real Estate Registration System under enrolment number 130542-000 in the Guanacaste District, which totals 7,292.53 metres squared in size. This property is land used for agriculture, located in District 8 Cabo Velas, Canton 03 Santa Cruz, Guanacaste Province, and has the following borders: North: lot 4; South: lot 9; East: Lot 12 with the agricultural easement measuring in front 36 meters and 12 centimetres, West: public zone with 50 meter for the State, with a front of 39 metres with 70 centimetres (Current consultation to the National Registry's website). **3)** That the aforementioned land carries the following encumbrances: Five "Reservations and restrictions" citation numbers 290-07302-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04568-01-905-001 and 386-15831-01-0028-001; "Easements", citation numbers 514-11409-01-0028-001, "Mortgage bonds", citation numbers 531-1 81 75-01-0001-001 in the name of Pochote Mar Vista Estates E S.A., "Ordinary lawsuit" citation numbers 569-78232-01-0001-001 and "Aya Aqueduct easement and normal easement" citation numbers 2014-249666-01-0001-01 (Current consultation on the National Registry's website). **4)** That through Decree no. 32668-MINAE dated 14 July 2005, published in La Gaceta N° 232 dated 1 December 2005, the declaration

of public interest was made to partially acquire the property registered in the National Real Estate Registration System Enrolment 5-130542-000, owned by Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima, legal entity identification number 3-101-354162, with property located at Playa Grande, district 8 Cabo Velas, Canton 3 Santa Cruz Guanacaste province, plan no. G-1003292-2005, in an area 2,878.98 metres in size, with the following borders: North: Brigantina del Orfebre Espartano S.A.; South: Saino Mar Vistas Estates F S.A.; East: Pochote Mar Vista Estates E S.A.; and West: non-transferable public zone (See copy of publication declaring public interest on page 98 and plan registered on page 104, both from the administrative proceeding). **5)** That based upon the Executive Branch Agreement no. 263-MINAE-2006, at 8:15 am on 21 November, 2006, published in La Gaceta N° 227 dated 27 November 2006, the Executive Branch decided to partially expropriate the real estate property described in the aforementioned Established Fact, and its acquisition is necessary to become part of Las Baulas Guanacaste National Marine Park (See copy of the act on pages 2 and 3 of the administrative proceeding). **6)** That through Administrative Appraisal no. M-112-2006, performed by the Puntarenas Tax Administration, General Taxation Office of the Ministry of the Treasury in September of 2006, the land that is the subject of the expropriation proceedings was valued at the total sum of TWENTY MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY-EIGHT THOUSAND, SIX HUNDRED AND FIFTY SIX COLONES EXACTLY (¢20,728,656.00) (See Administrative Appraisal on pages 32 through 42 of the administrative proceedings). **7)** That the expropriated party did not accept the amount established in the administrative appraisal cited in the Established Fact above (See its disagreement on pages 18 through 21 of the administrative proceeding). **8)** That Agronomy Engineer Mario Li Chan, the expert appointed by this Court, presented his report on 17 March 2010, confirming the amount found in the administrative appraisal (See expert report on pages 502 through 506 of the court proceeding). **9)** That on 13 March, 2008, possession of the property expropriated was taken by the State, represented by Mr. Rotney Piedra Chacón, identification card number 2-464-338, Administrator of Las Baulas National Marine Park (See act assuming possession on page 334 with respect to the decision made at 11:17 am on 21 February, 2008 seen on pages

221 through 222 of the court record). **10)** That the plot registered under no. 130542-000, from which the State intends to expropriate a portion 2,878.98 metres squared in size, was acquired by the expropriated party after the creation of Las Baulas National Marine Park (Current consultation on the National Registry website, Decree no. 20518-MIRENEM dated 5 June 1991 and Law no. 7424 dated 16 August 1995). **11)** That Agricultural Engineer Carlos Isaías Santander Flores, expert appointed on this case as a third arbitrator, rendered his opinion on 27 June 2013, and appraised the property that is the subject of the expropriatory act in the sum of ¢1,252,356,300.00 and establishes a carry-over damage to the remaining property in the amount of ¢1,151,936,550, for a total of TWO BILLION, FOUR HUNDRED AND FOUR MILLION TWO HUNDRED AND NINETY TWO THOUSAND, EIGHT HUNDRED AND FIFTY COLONES AND ZERO CENTS (¢2.404,292,850.00) (See expert report on pages 642 through 665). **12.** That the Playa Grande zone has all the public and common services, and those that don't exist are acquired from the city of Santa Cruz which is located some 35 kilometres from the beach; the property to be expropriated could potentially have potable water. (See administrative appraisal on pages 32 to 42 of the court record). **13)** That the expropriated property is a vacant lot, with no beach access, located on a side alley, it borders the agricultural easement and public Maritime Land Zone, most of which is covered by secondary regenerated forest overgrowth, with arboreal species typical to the area, such as: luehea, chaperno tree, Brazil wood, madero negro tree, orange trees and saino trees. (Administrative appraisal on pages 32 to 42 of the administrative record, 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 335 to 336 of the court records). **14)** That based upon what is consigned in official notice number DIGH-038-09 dated 13 February, 2009 from the Water Investigation and Management Office of the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service, the Playa Grande zone is located over an aquifer and use of these lands on site should be to conserve and preserve (See pages 2 through 7 of the State's Evidence File). **15)** That the Constitutional Court, in Ruling no.

***2008-8713 at 9:06 am on 23 May 2008, annulled the Zoning Regulations for the Cabo Velas District, dictated by the Municipality of Santa Cruz and submitted hereto, for being a rule invoking mandatory compliance, pursuant to article 13 of the Constitutional Jurisdiction Law (See Constitutional Court website). 16) That the Constitutional Court, in Ruling no. 18529-2008 dated 8:58 am on 16 December 2008, annulled all environmental feasibility studies granted on the properties located within Las Baulas National Marine Park (See ruling on the Constitutional Court website). 17) That the Constitutional Court, through Ruling no. 2012-8892 dated 4:03 pm on the twenty-seventh of June, two thousand and twelve, confirmed the validity of official notices DIGH-038-09 dated 13 February 2009 and ASUB-043-2009 dated 27 January 2009, issued by SENARA and that served as support to Ruling no. 2008-018529 by the Constitutional Court, concerning the actual status of the aquifer system in the coastal basins in the north of Santa Cruz (Huacas and Tamarindo Alluvial Aquifers, over which Playa Grande is located), where the property in question is located, qualifying the zone as being extremely vulnerable, which is why that area will not allow any other activity beyond 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). 18) That the administratively appraised amount was deposited with the clerk of courts based upon deposit statement no. 0674192 C dated 16 November 2006 (See page 24 of the administrative proceeding). 19) That through the document presented on 4 October, 2013, the special legal representative for the expropriated company asks that this procedure not be allowed to move forward, arguing that his client had submitted this expropriation process to international arbitration and with a ruling at 2:30 pm on 26 June 2014, this Court resolves to reject the motion for suspension (See pages 712 through 772 and 808 through 809). 20) That through the document presented on 17 June 2013, the state's attorney had signalled that there would be no objections to the statements made by expert Santander Flores with respect to the presumed contradictions of plan G-1003292-2005 on this expropriation and that with respect to said inconsistencies, the National Area Conservation System

(SINAC) would rectify said plan. Later, through a document dated 28 April 2014, a request was made to nullify said statements, given that based upon what SINAC indicated in official notice SINAC-DE-688-2014, dated 2 April, 2014, that plan is correct and requires no rectifications (See pages 640 through 641 and 787 through 789).

III. UNPROVEN FACTS: The following was of importance to the rendering of this judgement and throughout the case it could be proven: 1) That property No. 130542-000 in the Guanacaste District located within Las Baulas National Marine Park has a price that differs by more than one hundred and fifteen times the price set in the administrative appraisal. (Study from the case record). 2) That the expropriation that took place has caused the expropriated party damages to the remaining portion of its land. (Lack of evidence).

IV.- CONCERNING THE EXPROPRIATION: Article 45 of the Constitution establishes 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.*" By this rule, which belongs to superior legal rules, one could reach the conclusion that, as a general rule, private property is inviolable, which is to say, no one may illegitimately interfere in the specific attributes of a property right, which are made manifest through possession, transformation, sale and any other manner of disposing of one's assets over which the right belongs. In fact this rule has an exception, and by the same rule transcribed, it states that in order to deprive someone of their property, there must be a legally proven public interest to do so, as well as grounds for indemnity pursuant to the law. Therefore, the constitutional rule transcribed above may reach the following conclusions with respect to expropriation: a) DEPRIVATION OF PROPERTY: Deprivation or stripping of the attributes of property rights, thus implies that expropriation cannot be considered a mere limitation, but rather, it is a deprivation of said rights, which thus causes an indemnifiable injury. An

expropriation differs from limiting property rights, whereby the owner reserves for him or herself the possibility to normally use the good, excluding, obviously, the part or function impacted by the limitation imposed by the government. If the attributes of property rights are deprived or if they 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, owing to the principle of equality before the government. b) BY THE STATE - in the broadest meaning of the expression-: The expropriation is based upon an existing public interest as declared by government authorities (Executive Decree no. 32668-MINAE dated 14 July 2005, published in La Gaceta N° 232 dated 1 December, 2005) which entails, on the State's part, that the Executive Branch agrees to expropriate the asset (Executive Branch Accord no. 263-MINAE-2006, at 8:15 am on 21 November 2006). Therefore, the expropriation is a unilateral act of law, both at the formation as well as at the structuring phase, given that the will of the expropriated party is in no way part of the process. Both article 1 as well as article 5 (both in the Expropriations Law) state that the law has supremacy, and the government, either through the Executive Branch, or superior expropriating agent. c) FOR PUBLIC INTEREST: The third conclusion is reached with respect to article 45 of the constitution, which states that there must be a "legally proven public interest". This rule is in alignment with article 50 of the constitution, which establishes the State's overarching obligation, as well as that of Public Administrative bodies as a whole, to seek the broadest well-being for all of the country's inhabitants. Thus, the starting point of the expropriation is the existence of a public interest that demands actions be taken that, given the public interest goals, has a specific impact on the rights of certain people, and in this particular case this dilemma is based upon the fact that the land expropriated is part of Las Baulas de Guanacaste National Marine Park. d) ADVANCE COMPENSATION: A balance should be struck between private interest and general interest. The doubt lies in whether the State takes possession of the asset once it has paid all indemnity or if all it has to do is

pay the indemnity set initially to order possession, to then continue the discussion in court, whereby a ruling will be made on a definitive and total amount to be paid, at which point property ownership would be transferred permanently. Costa Rican courts have opted for the second solution, based upon article 31 of the Expropriations Law, which states in its final paragraph that the expropriated party will be evicted (in two months), as long as and whenever the government has deposited the administrative appraisal amount. In other words, the administrative appraisal deposit acts as "advance compensation" provisionally, which thereby grants the Administration (based upon a ruling by a jurisdictionally-appropriate body) to take possession, but not as owner of the expropriated thing. However, this same law anticipates that if the amount of the administrative appraisal is considered conservative, and summarily the Judge finds it is low, the court may not allow possession to be assumed. If the party does not agree with the administratively appraised amount deposit, the court will be tasked with reviewing said appraisal, as well as defining the actual price of the asset that the State should indemnify to the expropriated party. Once this difference (if there is one) has been defined by a ruling, it will be paid, and ownership will be definitively transferred to the State, for use thereof to satisfy public interest. **In conclusion, the expropriation takes place when a private citizen is deprived of his property rights due to an act of the State or other duly qualified government office, owing to a legally proven public interest, upon indemnity being paid to the expropriated party.**

V - CONCERNING LAS BAULAS NATIONAL MARINE PARK: Las Baulas National Marine Park was created by Executive Decree N° 20518- MIRENEM dated 5 June, 1991. The Decree affirms the importance of submitting Playa Grande and Playa Langosta, as well as neighbouring areas to a special protection system, given that the beaches, located within the territorial borders of the Park, which are among the three most important areas globally for leather back turtle nesting. Hence Decree no. 20518 was given upon Law no. 7524 dated 10 July, 1995 and published in La Gaceta N° 154 dated 16 August 1995, named the Creation of the Las Baulas de Guanacaste

National Marine Park, which among other things, modified the boundaries originally established therein. The explanation for the reasons behind Law N° 7524 clearly states the conservation and absolute protection of the Leather Back Turtle and their nesting habitat, which is the principal reason for the creation of the Las Baulas de Guanacaste National Marine Park. It indicates that our country is one of the three most important in the world for leather back turtle reproduction and nesting (*Dermochelys coriacea*). This area has been deemed very important according to the "International Union for the Conservation of Nature Threatened Species Red List", which classifies the leather back turtle as being an extremely vulnerable species. As such, there are other species that use the nesting areas, like the carpintera (*Lepidochelys olivacea*), the black or toras turtle (*Chelonia agassizi*) and the Carey turtle (*Eratmochelus imbricata*). Other threatened species of flora and fauna are also found there (mangroves, Guayacán trees, mahogany and kapok), animals (deer, howler monkeys, pumas), birds (white and pink herons, hawks and falcons), lizards (Caymans and crocodiles) and boa constrictors, the largest known reptile. According to the Convention of International Trade in Endangered Species - CITES - the leather back turtle - the largest one in the world, is close to extinction. On the other hand, the park's mangroves are part of the List of Wetlands of International Importance – RAMSAR - and are key habitats for aquatic birds, and serve as are the nesting grounds for many different marine and forest species. Based upon the foregoing, it is clear that the existence and protection of this park is essential from an environmental conservation and protection perspective. Toward that end Recital IV of Ruling no. 2008-18529 given at eight fifty-eight am on the sixteenth of December, two thousand and eight, by the Constitutional Chamber of the Supreme Court.

VI- MEANS OF EVIDENCE: The work of the judge goes beyond being a review of the administrative appraisal, his or her fundamental task is to define the actual price of the asset, which the State should indemnify 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, and following an integrated analysis with these professionals, they should then be able to define the definitive indemnity amount. Thus, we have an administrative appraisal, two court appointed experts and a series of evidence supplied by the parties that serve as the basis for the definition of the fair and final price to be paid, which will be analysed below.

VII- APPRAISAL, EXPERT EXAMINATIONS RENDERED AND ARGUMENTS MADE BY THE PARTIES: The administrative appraisal and court appointed experts represent the maximum and minimum limits that the judge is bound to use to establish the fair price. These studies supplement the arguments and evidence supplied by the parties, which we will now move on to analyse: a) Administrative appraisal: This was issued in September of 2006 and is result of an inspection performed on the property on 8 September, 2006, for the purpose of defining a price owing to the reason for the appraisal. Later, he states the location of the property, who owns it and the size. Once these general details are established, he then performs a detailed description of the zone, such as its location, characteristics of Las Baulas National Marine Park, its creation, purpose, status and current use, location, access, population, tourism peak, population activities, establishments, investments, tourism and city planning projects, basic and communal public services, commercial development, topography, communication means and direct zone of influence of the Park. Later the administrative study describes the property to be expropriated, its location, situation, current status, delimitation, borders, topography, level with respect to the public zone and land maritime zone, bordering lands, public services, natural resources, scenic beauty, tourism attractiveness and registration status. The report defines a value of ¢7,200.00 per metre squared of land, in response to the zone's characteristics (Las Baulas Marine National Park and Tamarindo Wildlife Refuge, tourism development, public and private services, access roads and proximity to population

centres), specific characteristics of the property (common boundary with the Park or with the non-transferable maritime land zone, conditions, boundaries, topography, current and potential use as well as access to services), comparative method and technical procedures for performing appraisals, researching values in the zone (offers, sales, expert opinions and those of people who know the region and appraisal work performed by the General Tax Office), the motive for the appraisal and criteria of the Tax expert. The total indemnity defined by the administrative appraisal is ₡20,728,656.00, for a corresponding 2,878.98 metre squared. a) Arguments made by the expropriated party concerning the appraisal: Upon becoming party to this process, the present special legal representative for the expropriated company objected to this process, basically arguing that appraisal AA-109-2006 was issued not for expropriation purposes, rather it was issued under an "administrative appraisal" methodology, and the only parameter given is a series of incorrect arguments and nonexistent instruments, and property values in identical conditions these days are between \$600 and \$800. He questions the failure in this case to use the value recorded with the Municipal Government of Santa Cruz, instead using the original value when the plot was created, which is ridiculous. b) Expert report from Engineer Li Chan: Delivered on 17 March 2010, the report starts with a review of the administrative appraisal, indicating the date on which the inspection was performed, as well as the registration information for the affected property, with respect to the lot number, owner and location, boundaries of the lot as well as measurements, based upon the plan, which all indicates are that they are acceptable and accepted. Concerning aspects related to the zone, note that the property is located in Playa Grande, in the Cabo Velas district, the topography is flat to wavy, sandy soil, with the associated dark soils that do not drain well. Roads are asphalted and in average repair, there are power and potable water services, schools and businesses like hotels, suppliers, restaurants, drug stores and other businesses, etc. With respect to the lot in question, it is in a regular trapezoid, on flat ground. Where it faces an agricultural easements, there are no fences and no wires and posts, there are water and power hookups, but they are not used, and there are no buildings.

Within the appraisal and revision, the expert affirms that the land is located 75 metres from the maritime terrestrial zone, and that based upon law, this strip of land is 200 metres and extends to all coasts throughout the country, which the expert believes was not taken into consideration. The understanding is that the values assigned in the administrative appraisal are within acceptable parameters for a property located in this sector of the park, with the characteristics described, which is why he states he concurs with the administrative appraisal.

b1) State's Arguments: When the State's attorney was given the opportunity to speak about the expert report provided by Engineer Li Chan, he stated that there are many different objections that can be made about the expropriated property from an appraisal point of view. One of the most important is that the property is fully surrounded, and there is no access either to the beach (because this is a National Park) or to the street, because although the unsubdivided land plan indicates the existence of an access easement, it does not exist. The state argues that the land has no basic public services, nor could services ever even come to the zone, because on the one hand, it is prohibited by law, and on the other, the Constitutional Court has ordered the suspension of all this type of work in the zone.

b2) Arguments made by the expropriated party: In turn, the legal representative for the expropriated party states that the report of expert Li Chan should not be used because it did not respond to the questions posed, and because it suffers from flaws that undermine its validity. The expropriated company believes that the expert is unaware of the fact that there are certain properties located in what can be considered restricted zones that can indeed be appropriated by private citizens, and that the report prepared offers a poor legal appraisal, leaving his client totally defenceless, because it contains neither information nor amounts to be able to compare its client's property with others of comparable characteristics.

c) Engineer Santander expert report: The third party disagreeing expert presented his report on 27 June 2013, strictly with respect to his area of expertise, the study contains general information about the land at a registration level, stating the number, size, registration proprietor and encumbrances, location of the land at both an administrative as well as a geographic level, citing shared borders. With respect to the characteristics of the

unsubdivided lot, he indicates that the land is located in Playa Grande, 350 metres to the northeast of a dwelling named "Casa Verde". He describes bordering properties and topography, stating that the land is flat, and most of it is covered by naturally recurring secondary growth, with arboreal species typical to the region. Concerning the review of the administrative appraisal, he states he is in disagreement with the per metre squared unit value assigned in said report, because although it does highlight a series of advantages the land has because it is found in a high tourism zone, where there are various urban planning projects, it then establishes the amount of ¢ 7,200.00. He states that it omits an analysis of the larger and improved use of the land, it fails to mention the effects the expropriation will have on the remaining land, it does not include the six aspects mentioned that allowed him to raise the unit value, it does not take into consideration the fact that the land is registered in the name of the expropriated party before the executive branch issued its expropriatory order, it did not consider what is stipulated in the Rules for National Control of Division and Urban Development, nor that Playa Grande was declared as being of interest to tourism since 1970. Concerning the determination of the unit value, the expert affirms that he heeded the following aspects - analysis of the property's location, consultation of Law no. 7495, use of the highest value of all the zone's values, application of a comparison method and his professional experience based upon the information obtained from five (actually it's four) lots that are undergoing expropriation (described in a table, which includes the lot area, owner's name, court case and appraisal expert), the characteristics of which he states are identical to the lot in question, for which he obtained an average value of 435,000.00 p/m². With respect to the damage to the remaining property, he indicates that he employed a "before and after" methodology, defining an appraisal percentage of 40%, which multiplied by the remaining area and by the unit value per metre squared set above, results in a total of ¢ 1,151,936,500.00 for the remaining area and ¢ 1,252,356,300.00 for the expropriated area. c) Arguments of the State: The state's representative wrote a response filed 6 August 2013, where he opposes the expert report given by Engineer Santander Flores, whereby he states in summary that the appraisal

performed by the expert with respect to the soil use capacity of the land subject to the process as being "Class A" in the understanding that these lands are good for cultivating crops and serving as pasture is not correct, based upon the Water Investigation and Management Department of the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service, in decision DIGH-038-2009, the zone that goes from Playa Grande to the mouth of the Tamarindo estuary, is located over the lower part of the alluvial aquifer Huacas Tamarindo, which is considered extremely vulnerable, and that is why no activity is allowed there, except for activities related to conservation and preservation. He states that the expropriated company's legal representative had filed an appeal against that decision. The Senara Board of Directors through decision GC-453-09 states that the decision appealed contain incorrect information, since the Board had only approved a Vulnerability Matrix for the canton of Poas de Alajuela, and not for the Huacas Tamarindo aquifer. However, the Supreme Court's Constitutional Court, in its ruling number 2012-8892 made at 4:03 pm on 27 June 2012, confirms the validity of the technical criteria issued by SENARA, based upon which it determined that the Huacas Tamarindo alluvial aquifer, over which Playa Grande is located, is extremely vulnerable, which is why based upon this ruling, the use of the Huacas-Tamarindo Aquifer Vulnerability Map is used, in addition to the fact that the application of the "Soil Use Criteria based upon vulnerability to aquifer contamination to protect water resources" Matrix, referred to in decision DIGH-038-09, is correct. With respect to the calculation of the land value per metre squared, it indicates that the information supplied by the examiner with respect to five lots expropriated by the State is unrealistic, both with respect to the values assigned to the lands mentioned, which were determined by a court in a definitive ruling, and not those stated by court appointed experts on those cases, he cites for example the case of Guácimo Mar Vista Estates S.A., case no. 06-1373-163-CA, the amount set in ruling no. 242-2013 made at 11:30 am on 21 February 2013, in the amount of 44,000.00 p/m², which was not appealed and that of Brigantina del Orfebre Espartano, court case no. 06-1369-163-CA, in a ruling by this

Court no. 3166-2012 made at 4 pm on 30 November, 2010, which confirmed the administrative appraisal amount of 7,200.00 p/m², which also was not appealed. The expert makes a serious error in defining the value of the land based upon other court appointed expert reports, since his job is to appraise the land based upon his own experience, and he cannot delegate to a third party the mandate given by the court to him. The state argues that the expert failed to take into account the fact that the expropriated property is completely restricted because it is part of Las Baulas National Marine Park, which according to the certification of Public Property Records, the property was registered in the name of Pochote Mar Vista Estates E., S.A. on 24 September, 2003, which is to say, on a date after the Park was created, which means that the expropriated party acquired the property in full knowledge that it was part of the Park in question. One should recall the Order, which in this case, the State will have to pay for lands that naturally belong to it and that were registered in the name of private parties, owing to the enactment of the poorly named "Ley Oduber", Law no. 4558 dated 22 April 1970, while it maintained as inalienable the 50 metres of maritime terrestrial zone from ordinary high tide, it temporarily suspended the inalienability of the remaining 150 metres of this zone, in order to allow that land to be acquired by private parties, which is why at this time it is undertaking expropriations of the lands located within these remaining 75 metres, since 125 metres of the maritime terrestrial zone (50 metres maritime terrestrial zone plus 75 metres in the park) continue to be inalienable. He argues that the expropriated land is totally surrounded, and it has no access to the beach, because this is a National Park, or to a street, because although the unsubdivided plan indicates that there is an easement, there in fact is not one. Add to that fact that the property has no basic public services, nor is there even the possibility that these services could even exist in that zone, because they are prohibited by law, and because the Constitutional Court ordered the full suspension of every activity of this kind in the National Park and in its buffer zone of 500 metres (sentence 18529-08), which undoubtedly has a negative impact on the land's value, but the disagreeing third party expert omitted mention thereof in his report. Concerning the

establishment of damages for the remaining property by the expert, the State indicates that such indemnity is invalid, since the expert neither justifies nor provides grounds for it, and our courts have upheld the argument that the reduction of the accommodation is insufficient for recognising damages to remaining property.

VIII- SETTING THE FAIR PRICE: The expropriation cannot create an improper benefit for the State that expropriates it or for the party that is undergoing expropriation. There should be a balance between the two. Pursuant to article 45 of the Constitution and article 30 of the Expropriations Law, these legal investigations, are separate from the review of the administrative appraisal, and serve to define the price of the asset that the State must indemnify to the expropriated party, through which it seeks to leave the parties under conditions equal to the ones they maintained prior to the fact, in such a way that the party undergoing expropriation, using the price assigned to it, can at least offset that which has been taken from them, thus avoiding unjust enrichment for any of the parties involved, which is why we are working to set this price. a) Difference between expert studies: If you compare the administrative appraisal and the disagreeing third expert's appraisal (since the first examiner confirmed the administrative appraisal, which is something that will be covered below), we see that expert Santander grants a value 115 higher than the one given by the Puntarenas Tax Administration Office, which is such a large differences, which the professional justifies, among other things, through the popularity of tourism in the zone, the presence of important urban planning projects and the soil use capacity of the land in question which qualifies as "Class A". And yet, the report fails to take into consideration the fact that the property subject to appraisal was acquired by the expropriated company after the Las Baulas National Marine Park was created, and that Playa Grande, where the property is located, is an extremely vulnerable zone (in terms of tourism, agriculture and ranching), as it is located over the Huacas-Tamarindo Alluvial Aquifer, given that the only activities allowed are protection and conservation efforts, as indicated by the State's representative in the brief on this report, which the Constitutional Court has confirmed in sentence 2012-8892 given at 4:03 pm on 27 June 2012. b) Review of the administrative

appraisal: In his review of the administrative appraisal, Examiner Santander notes alleged contradictions within the administrative report, which include: that it does not take damages to the remaining property into account, that the land was acquired by the expropriated company prior to the expropriation order, that it does not take into account that the Rules for National Division and Urban Planning Control as well as the declaration of tourism interest by the Costa Rican Tourism Institute in October of 1970. While these things are all true, they do not serve as sufficient motive to discard the administrative appraisal. If we consider why the administrative examiner did not analyse damages for the remaining property, it may be because technically the expropriation in this case of 2,878.98 from a plot 7,292.53 m², does not justify this indemnity. The fact that the land had been acquired prior to the expropriation deal is irrelevant from a technical point of view, because the expropriation agreement is issued - among other things - when there is a significant disagreement by the expropriated party with the amount established in the administrative appraisal, which means that there is an asset to be expropriated, and an owner of this asset, where the latter does not agree with the indemnity offered by the expropriating authority. Ultimately this matter ends up in court, and the judge must define the amount to indemnify. What hangs over this case is the fact that the property had been acquired by the expropriated party, who knew full well that the property was within Las Baulas National Marine Park, and that the appraisal would be based upon this portion of land, and cannot be compared with the values of normally appraised for properties in tourism and coastal zones, which are not under any restrictions like those faced by the land being expropriated. With respect to the fact the appraisal failed to take into consideration the Rules for the National Division and Urban Planning Control, please note that in this case, the land subject to expropriation is empty, and those rules do not apply taking into consideration that based upon ruling DIGH-038-09 by the SENARA Water Investigation and Management Board, the Vulnerability Map for the Huacas-Tamarindo Aquifer and the Soil use Criteria Matrix for the protection of Water Resources" issued

by SENARA supplied by the State as proof to help resolve this case, and the decisions from the Constitutional Court that reaffirm them, including no. 2012-8892 which was mentioned above, all prove that Playa Grande is an extremely vulnerable zone, and because of this extreme vulnerability, no tourism, agriculture, ranching or housing activities can take place there, because these types of activities negatively impact ecosystems, owing to the high likelihood of contamination. Finally, the fact that in 1970, this zone had been declared for tourism interest by the Costa Rican Tourism Institute, that cannot undermine the fact that when Las Baulas National Marine Park was created in 1993, the value of land located within the Park's region fell, which is reaffirmed by the criteria issued by the Constitutional Court itself, years after the Zoning Rules issued by Municipality of Santa Cruz were issued, which ordered the suspension of all building permits given in the zone, and confirmed that Playa Grande is extremely vulnerable, and that is why the only good use of this land is preservation and protection. Hence the points made by expert Santander are insufficient for overturning the administrative appraisal. In these proceedings, expert Santander stresses how much the zone is in ascension, as well as the existence of key urban planning project, but the description of the land and the zone, as well as the methods used, are inadequate, for example, part of the 4 references (he mistakenly indicates 5), represented by 4 court appointed expert reports issued on other expropriation processes undertaken by the State for lands located in the Playa Grande zone, for which he notes the plan number, plot location, case number, property owner, court appointed expert, and the unit value assigned by the expert, and based upon these values, defines an average that ultimately is the unit value established for the land that is the subject of the study, which is to say, he fails to take into account that said court appointed experts are unrelated to the unit value defined by the courts to establish a fair price, rather they are merely references for those other appraisal cases. The professional presumes that when dealing with land adjacent to the land in question, therefore, presenting

identical characteristics. However, this was not proven in the report provided, all you learn about is the specific (expropriated) area and not the unsubdivided land, the parties, the case number, the plan number and the value assigned by court appointed experts selected by the disagreeing third party expert. However, strictly with regards to the technical aspects of the reports he is unaware of, in the corresponding appraisal, the real estate property market study be each expert referenced properties located within the Playa Grande zone (Flamingo, Tamarindo for example), but without the restrictions and limitations related to lands located inside the Park, which may have other usages, which is just one more reason why the unit price given by these experts can be questioned by this authority based upon references that cannot be used to compare the property in question owing to its specific nature and restrictions. In addition, the expert omits from his report any technical justification why the information of court appointed examiners used as reference (the studies were not attached), deserved more credibility than those provided within the same court cases, which he states to have reviewed. All of this demonstrates that his study was very superficial and technically lacking for the purposes of justifying the indemnity proposed, which is over 115 times the amount set in the administrative appraisal. Actually, an award for such a high amount merited an opinion based upon solid grounds. But in this case, instead of valid and structured reasoning in this report, he fails to supply anything that would serve to credibly undermine the administrative appraisal, ultimately failing in its ability to confirm the amount assigned to the land by court appointed expert Santander Flores. c) Lands appraised: On this point, please note that all of the lands within Las Baulas Marine Park cannot be appraised, much less can anyone intend to extract such exorbitant amounts, as if this land were good for unrestricted building for tourism and real estate projects. It is something else entirely to purchase land after negotiating with the owner to acquire it to satisfy a public interest. In a negotiation with investors, for example, prices go up

or down depending on the zone, view, services, development plans in the short and long term, as well as the free will and desire of the parties, and most of all, thinking about what economic gains are intended, both for the owner as well as for the investor. However in the particular case of an expropriation to satisfy an interest, that isn't exactly what happens. The State is not looking to make money or obtain gains at the owner's expenses, which is why you cannot consider speculative circumstances in the real estate market for the zone, with the goal of setting a fair price. The descriptions are in fact two diametrically opposed situations. They are different because the owner of the land located inside the Park cannot seek the same economic benefit or earnings as expected from a site located outside its boundaries, because obviously the attributes of property law, especially for construction are limited. Thus, it bears restrictions not held by all the properties in the zone, rather only those located inside the park, and that does indeed have an impact on the value. You cannot forget that the goal of expropriation proceedings is to determine the fair price for a piece of land that is the subject of expropriation, so that the owner ends up in a condition equal to the one they were in before expropriation began. Fair indemnity is sought, thus allowing the expropriated party to find other land in equal conditions, thus avoiding unjust enrichment for the parties. However, even while addressing the aforementioned, you cannot set aside the fact that - as noted - we do not know if the court appointed examiners considered by expert Santander when setting the value covered properties that do not possess the restrictions of land located inside the Park. The expert himself claims that the values obtained between \$800 and \$850 were obtained from the values assigned by court appointed examiners Chang Estrada, Espinoza Murillo, Solano Rodríguez and Gómez Saborío within the State expropriation processes against Guácimo Mar Vista Estates C. S.A., Brigantina del Orfebre Espartano S.A., Saíno Mar Vista Estates F. S.A., and Nispero Mar Vista Estates H S.A., because as stated, they have the same characteristics as the expropriated lot. I must stress, this was not demonstrated by the professional, there is no reference in his report that

technically proves without a shadow of a doubt that these lands are identical ,which is to say, vacant, without beach or street access or easement, flat with sandy soil, and with respect to its western boundary there are no public services in use (however there should be water and power hookups), covered by secondary overgrowth with arboreal species typical to the region, like: guácimo trees, chaperón, Brazil wood, orange trees and saíno trees (see court case on pages 335 through 336 of the court case and administrative appraisal on pages 38 and 30 of the administrative case). There is also uncertainty if in the appraisal, court examiners, whose reports allowed this third party expert to disagree to define a unit value of 435,000.00 for the lot in question - as he indicated - heeded reference values for land located within the Playa Grande zone, but beyond the restrictions and limitations applied to lands located inside the Park, and with other vocations or use. In light of the foregoing, it would be unfair, and would cause unjust enrichment for the expropriated party to appraise the expropriated land, subject to the Park's limitations and restrictions, by comparing it with coastal lands that are not impacted by these restrictions. Instead the property shall be appraised in function of its restrictions and particular characteristics, which distinguish it from all other lots in this zone, and that is why, in my opinion, given Engineer Escalante's failure to be precise, it cannot serve as a reference to define the fair price for the lot to be expropriated, which is why it will be rejected. d) Acquisition of the property: The property was acquired by the expropriated company after Las Baulas National Marine Park was created, which is to say that beforehand they were aware of the limitations to the use and enjoyment of the property. You cannot forget that the owner of lands under these conditions will never be able to have the same enjoyment as that of land located outside of the Park's limits that are free of any restriction. e) Expert Engineer Li Chan: This report confirms the administrative appraisal given by the Puntarenas Tax Administration. The representation by the expropriated party in the hearing held, argues that this fact should not be taken into consideration, because it does not conform to

what is requested and contains the serious issue of nullification. It believes that the expert is unaware of the fact that there are certain properties located in what can be considered restricted zones that can indeed be appropriated by private citizens, and that the report prepared offers a poor legal appraisal, leaving his client totally defenceless, because it contains neither information nor amounts to be able to compare its client's property with others of comparable characteristics. Toward that end, the statements made are respected but not shared, because on the one hand, the fact that the report indicates that the property to be expropriated is within the maritime terrestrial zone is partially correct, in effect, this and other lands that the State has been expropriating, are lands that naturally were the property of the State, but had been registered in the name of private entities when Law no. 4558 dated 22 April 1970 was in force, which while maintaining the 50 metres of maritime terrestrial zone above high tide were inalienable, it temporarily suspended the inalienability of the remaining 150 metres of this zone, to allow said lands to be acquired by private parties, which is why the State has determined the need to expropriate said lands for the purpose of recouping ownership thereof. On the other side, although the study is somewhat scarce on facts (it states the date of inspection, registration information for the property, conditions in the zone and characteristics of the land, a review of the administrative appraisal is performed, and a conclusion given confirming the administrative investigation), this does not mean we can just discard it, since in general terms it contains the demands made in article 22, save what is indicated concerning the estimated price for bordering properties, but just because it agrees with the administrative appeal does not mean in my estimation that this leaves the expropriated party helpless, as it alleges. In any event please note that this examiner's report only makes one additional reference in order for the judge to be able to establish a fair price on this case. Note that the expropriated party indeed could have found the study lacking on overarching technical aspects, and it could have asked for a clarification and amendment to said report under the terms set forth in article 39 of the Expropriation Law, which it did not do. f) Analysis of other evidence

added to the case, provided by the parties and admitted as evidence to better resolve the case: f.1) The court's examination of the expropriated land: A court case was undertaken for this process, and the necessary evidence was submitted to the judge, which he then used to determine the conditions and characteristics of the land to be expropriated. That evidence has been added to the case records on pages 335 through 336, wherein you can see what the judge decided, and which is transcribed therein, is in line with what is described in the Administrative Appraisal, which summarily describes the location of the land with respect to the beach and Las Baulas Marine Park, the topography of the land, and in the same plan, the sandy soil, the type of trees found on this land, the conditions of secondary growth, absence of basic services in use, absence of buildings, the fact that the land is completely surrounded, and no public street or any easement has been properly granted to access the property. All of these things indicated in the administrative appraisal are confirmed through this evidence, yet however, court appointed expert Santander Flores never once mentioned it, except for the fact that the land is located inside the park. In light of this fact, 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 who did not determine these conditions. f.2 Photographs provided on the case: A series of photographs was provided, a total of nineteen which are all duly legible, and are all on file at this Office. When looking at each one you can appreciate that based upon the court case, it would appear that that they are of the expropriated land, although they are not necessary to prove what was determined in the act, they serve to give a glimpse of the current status, to inform the authority on this matter using technology, helping the courts to have a better understanding of the

conditions on the ground, for those who are not aware of them. f.2 Video taken for the court case: Along the same lines as was explained in the previous point, a DVD in a case was supplied, where on the case number there are indications that it relates to this case, and it makes reference to the fact that the video was made for the court case, which is on file at this Office. And if you watch this video you can see, that in accordance with the court case, it refers to this proceeding for the expropriated land, and it describes how the land was found upon investigation. Based upon what you can see in the video, it is important to note that it is not needed to prove what was indicated on the case, because the judge enjoys the public trust and everything that this entails, he does not require complementary evidence to provide credibility to his act in the performance of his functions. That said, this video can serve to illustrate in a certain manner, to the human eye what the judge saw at the time the case was presented, who can see through this video, and can have an idea of the description that the judge made on this act. Please note that it is not supplementary evidence to the court case, because this proceeding and the act as such, are themselves sufficient and require no additional element to lend credibility to its actions, rather it serves to provide the very best perspective at that time to inform the authority on this matter using technology, thus facilitating better understanding for the parties of the conditions of the lands for those who do not know them. f.3 Notary document certifications issued by the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service (pages 2 through 15 of the State's Evidence File). The State's representative provides as evidence decision DIGH-038-09, referring to the status of the water resource and exploitation of the zone where the property that is the subject of this expropriation is located. Based upon said document, since 2003, drilling wells in zones within the Huacas Tamarindo and Costeros Norte aquifers have been restricted by institutional rule, owing to the risk of over exploitation and contamination of the water by intruding salt water

(see page 3 of the File). Note once again that the land impacted by the expropriatory act was acquired in September of 2003, when well drilling restrictions were already in place in the zone where it is located. This same document states that rule about drilling wells implies a limit on new economic development along the Santa Cruz coastal zone, owing to the lack of water sources nearby that would allow it to meet water demands, whatever the use for it would be. In addition to this document, consultation maps were supplied, no. SG-DAP-228-2009-SETENA, concerning the vulnerability of the Huacas-Tamarindo Basin aquifer for the Rivers Matapalo and San Andrés, aquifer zoning for the Costera Norte and Pinilla basins, evidence of salt water intrusion within the Costera Norte and Pinilla basins, Contamination Vulnerability for the Huacas-Tamarindo Aquifer and Soil Use Criteria Matrix based upon Aquifer Contamination Vulnerability to protect Water Resources, found on pages 8 through 14 of the File. In zones of extreme vulnerability, as shown in the matrix shown on pages 13 and 14 of said file, "urban development", "livestock", "agricultural activity" and "other activities trade, industry, and storage, etc.)" are not allowed. The situation portrayed in these documents concerning the water resources issue in the Guanacaste zone, specifically where the property that is the subject of this expropriation is located, is in fact a serious issue that counts against the property analysed - as already stated - which was not taken into consideration by expert Santander at the time he performed his examination. He paid more attention to the aspects like the existence of urban development projects and major tourism interest in the region, but he failed to consider factors against properties in the zone, like the scarcity of water resources and use restrictions. On the other hand, although the previous ruling was challenged by the legal representative of the expropriated company and the SENARA Board of Directors had not disagreed, it should be kept in mind, as stated by the State's representative, ruling no. 2012-8892 makes very clear that the use of the Huacas-Tamarindo Aquifer Vulnerability Map, as well as the Soil Use Criteria Matrix based upon the vulnerability to aquifer contamination for the

protection of water resources, referred to in the decision cited as proof on this case by the State, is in fact correct. In fact, the Court has made an indication on this point: "... *XI. Concerning the divergence in criteria between the Water Investigation and Management Office, and the Board of Directors of the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service. In this specific case, there is a major divergence among SENARA employees, because the Water Investigation and Management Office is of the mind that the soil use criteria matrix based upon vulnerability to water table contamination, approved in fulfilment of ruling number 2004-001923 and with respect to the canton of Poas, it should be generally applied to all cases where vulnerability to contamination maps have been approved by said Service. And neither the Board of Directors nor General Management of the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service are technical agencies with the authority to validate scientific studies performed by the Water Investigation and Management Office. On the other hand, the Board of Directors and the General Management of the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service agree that the vulnerability matrix for the canton of Poas should not be extended to other municipalities, and that reliance thereupon cannot restrict certain soil uses, because municipal governments have that authority. And in order for studies by the Water Investigation and Management Office to be binding, they must be officialised by Management, which is why the Water Investigation and Management Office ordered a new general application vulnerability matrix to be prepared. On this point, it is worth notifying that certainly, according to article 303 of the General Public Administration Law, the opinions from technical agencies are optional and not binding. According to number 83 of the General Public Administration Law, every distinct agency within the hierarchy is fully subordinated thereto and its immediately hierarchical superior, save any rule to the contrary given by law or regulation. However, despite said subordination, the hierarchical superior, in this case the SENARA Board of Directors, cannot dictate acts contrary to unambiguous rules of science or technique, or fundamental principles of justice, logic or convenience (article 16.1 of*

General Public Administration Law), and its discretionary powers must obey the limits imposed upon them by law either explicitly or implicitly, in order to insure efficient and reasonable performance (article 15.1 of the *General Public Administration Law*), which evidently includes the duties to interpret the administrative rule in a way that best guarantees the realization of the public good sought (article 10 of the *General Public Administration Law*) and to perform the activity pursuant to fundamental public service principles, among others, those related to efficiency and adaptation to the social need that they satisfy (article 4 of the *General Public Administration Law*). On the other hand, number 15.2 sets forth that the judge will perform legal oversight over regulated aspects within his purview and in observance of its limits, while number 16.3 states that the judge may oversee compliance of technical and logical grounds, as well as those related to convenience and justice within the discretionary elements of the act, as well as overseeing legality. Based upon this rule it is clear that in principle, mere controversy concerning the levels of authority and criteria existing between the Board of Directors, Management and Investigation and Water Management Board at SENARA, should be resolved at the administrative level, based upon the procedure established in numbers 81 and 82 of the *General Public Administration Law*, or potentially, before an administrative litigation court, whenever questions of mere legality need to be resolved. However, owing to the fact that the conflict gives rise to injury to rights and constitutional principles, the Constitutional Court is obliged to immediately intervene, imposing limits to the exercise of discretionary power by higher governmental authorities, in this case the Board of Directors and Management of the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service. In light of the foregoing, and without overstepping any of the hierarchies within the agency, the failure to apply - without technical grounds - the technical criteria supplied in the soil use criteria matrix, based upon water table contamination vulnerability prepared for the canton of Poas. Failure to do so violates the "indubio pro natura" principle and the right to life and a healthy and ecologically balanced environment, and ultimately indicates that the constitutional order

has been undermined. Management's criteria concerns this court. This criteria was provided in decision number GE-557-09, dated 14 July 2009, whereby the argument is made that SENARA does not have the responsibility to grant or deny permission to use soil, rather that decision lies with the authorising entity. It ends violating the constitutional principle to protect the environment, as well as what is stipulated in articles 3 item h) of the SENARA Creation Law (number 6877 dated 18 July 1983), whereby the entity is bound to assure fulfilment of the legal rules on subjects that fall within its purview, and 4 item f) of this same set of rules, according to which SENARA is responsible - among other things - for building and maintaining anything necessary to conserve and renew the water tables that are used for agricultural and ranching activities in the irrigation, emission and release districts. This last activity should be broadly interpreted, such that the preparation of soil use matrices based upon the water table's contamination vulnerability, is an essential instrument to protect that public good. Ultimately, the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service cannot plain and simply agree to issue recommendations and disregard their implementation - for the mere fact that another governmental administration is jointly responsible for the matter, because that would imply that it is failing in its duty to protect ground water and the principle of inter-administrative coordination explained. In other words, while authority to wholly manage groundwater resources has been broken up and allocated among various entities (Ministry of the Environment, Energy and Telecommunications, Ministry of Health, Ministry of Agriculture and Ranching, Costa Rican Institute of Aqueducts and Sewers, National Institute of Housing and Urban Development, municipalities, and the National Groundwater, Irrigation and Drainage Service itself), it is equally true that the latter, owing to the groundwater hydrological information that it manages, as well as its experience and specialised field knowledge of groundwater, boasts the prevailing technical expertise on the subject, such that, on the one side, any warnings of contamination and correlate measures to prevent it should not be unilaterally

ignored by the remaining government agencies, and on the other side, no one can ignore the warnings about the dangers of contamination issued by an institution tasked by law with protecting water resources (on this point please see sentence no. 2008-004790 made at 12:39 pm on 27 March 2008). This stance is in line with what has already been decided by the Court in sentence number 2008-12109 made at 3:16 pm on 5 August 2008, wherein it expressly established the municipalities' obligation to incorporate hydrogeological maps recommended by SENARA and to use soil use criteria matrices, based upon aquifer contamination vulnerability for the protection of water resources, as it pertains to the canton of Poas. In addition, this Court finds that - in May of 2012 - the only aquifer contamination vulnerability matrix approved by the SENARA Board of Directors had been the one for the Canton of Poas. The Costa Rican General Comptroller's Office (through the Operational and Evaluation Oversight Division for Environmental and Power Services) believes that this matrix should be applied on all cantons or zones where SENARA has approved a vulnerability map. As things stand, this extreme protection is appropriate, because while any divergence exposed constitutes a mere legal issue, the potential damage from failing to apply the matrix in question could cause damage to the environment that serves as evident harm to the right consecrated in article 50 of the Constitution..." (Own emphasis). The above statement reaffirms everything that has been said up to this point about the land located in the Playa Grande zone (where the expropriated lot is located) and within the area of the Marine Park, in that it is in no way comparable to the coastal lands located in Tamarindo and Flamingo for example, which are not covered by the restrictions and limitations that impact the land being studied. This land in addition to being within the National Park also has problems with over-exploitation and the intrusion of sea water (because it is located over top of the Huacas-Tamarindo Alluvial Aquifer), not to mention its soil use would never allow for agricultural or ranching,

urban planning, commercial or industrial activities) because it does not possess even the minimum conditions for these types of activities. Were these activities to be undertaken, it would be just another blow against the environment, and it is for these reasons that it could never be compared to these other so-called "similar lands", since I must stress, that despite the fact they are located in the same bay, and not very far apart, the legal framework and expropriation of lands within the Park make the land in no way similar to the properties that are found outside of those limits. f.4 Certified copy of ruling No. 242-2013 made at 11:30 am on 7 February, 2013. Proceeding 06-1373-163-CA: This evidence was supplied by the States representative in writing in the hearing against the judicial report supplied by expert Santander Flores, found on pages 16 through 31 of the State's Evidence File. It is definitive and refers to the expropriatory process filed by the State against Guácimo Mar Vista Stares C S.A. for the partial expropriation of lot no. 130540-000 in the Guanacaste District located within Las Baulas National Park. In said ruling the Judge parted ways with the court appointed expert's report issued by Expert Chang Estrada, which is precisely one of the references used in this process by expert Santander Flores, to establish for the lot in question, the unit value of ¢ 435,000.00, and setting a unit value of ¢44,000.00 granted as indemnity, for a total amount of ¢119,870,526.00. It is important to note that within the reasons provided by the judge for discarding the expert's report provided by expert Chang, the case states that: *"this judge finds that the judicial expert has not rendered a good report, to the extent that he does not indicate the manner he used to arrive at the amounts that he uses to set the per metre squared price, which is not to say that the expert is using false information, rather for evidence purposes, this authority requires a references and corroboration of data, which said expert failed to provide..."* (see page 26 of the Evidence File). The aforementioned is a very strong reason to not accept the unit value established by court appointed expert Santander Flores, as it references an expert report questioned in another definitive judicial ruling, which is why I reject the expert report of Engineer Santander Flores. f5 Certified copy of Ruling no. 3166-2010 at 4:00 pm on 30 November 2010. Proceeding 06-1369-163-CA. This evidence provided by the State during the

hearing granted to the expert testimony given by Engineer Santander Flores. This ruling is definitive, concerns an expropriation case moved by the State against Orfebre Espartano S.A., for the partial expropriation of lot N. 130541-000 (see pages 32 through 69 State Evidence File), and within that case, expert Espinoza Murillo had presented his expert report, whereby the fixed unit value was \$850 p/m². This has been used by court appointed expert Santander Flores in this case, as one of the references that allowed him to set the unit price of ¢ 435,000.00 per metre square for the lot in question. It should be noted that the trial judge differs from court appointed examiner Engineer Espinoza Murillo when he considers that: *"...the expert limits himself to describing the peak of the zone for foreign investors with high purchasing power and the accelerated increase of the added value to neighbouring areas, but the description of the land and the zone, as well as the methods used are inadequate, for example, they allude to a rather variable range of price, without citing any concrete data, references for consultations performed, tables of information obtained, etc. The justification for the value sixty times higher than the property submitted for examination warranted, initially stressing the deficiencies of the study analysed, and then, issuing grounded criteria. Instead in this case, he makes vague references to the surrounding real estate, the scarcity of data that would allow a methodical comparison to be made with real estate under similar circumstances, as well as a lack of valid and structured reasoning that undermines the administrative appraisal, are unsurpassable obstacles to confirm the value assigned to the land by the court appointed examiner."* (see pages 50 and 51 of the File). In light of the foregoing, based upon what is indicated by the judge, this study has insufficient grounds, references to the real estate market are vague and there is a lack of duly founded information, among other things, which make it impossible to confirm the expert examiner's report by court appointed Engineer Elizondo Murillo, under the argument that this court cannot be sure that the references outlined by court appointed expert Santander Flores are valid, given their lack of objectivity and somewhat whimsical nature, because he does not even justify what technical aspects led him to consider said

references, hence rendering his report superficial and inappropriate for the purposes of assigning indemnity that is more than 115 times that granted in the administrative appraisal. f.6 Deed of sale for a property located at Playa Grande for the sum of \$3,100,000.00: The only evidence allowed as proof to best resolve this case (see analysis of recital I of this ruling) provided by the expropriated company consists of the aforementioned deed, found on pages 198 through 2005 of the court case. With this evidence, the attorney for the expropriated party intends to demonstrate that the land located around the property, which is today Wake Up Ltda., was acquired in 2006 for a price of \$ 598.00 per metre squared, for a total of \$ 3,100,000.00, however that purchase and sale fails to demonstrate all on its own why this is the market price for a piece few land located within a National Park, as it is not the first subject to the aforementioned restrictions and limitations. g) Ruling of the Constitutional Court: Within the list of established facts, allusion was made to the three rulings dictated by the Constitutional Court in relation to the subject of the properties located in the Cabo Velas District in the Canton of Santa Cruz in the Guanacaste Province, located within the Playa Grande zone, where the property that is the subject of the expropriation act is located. Ruling number 2008-8713 made at 9:06 am on 23 May 2008, which annulled the Zoning Rules for the Cabo Velas District, which had been dictated by the Municipality of Santa Cruz; that ruling had declarative and retroactive effects to the date the annulled Regulation had been enacted. Ruling number 2008-18529 made at 8:58 am on 16 December 2008, among other decisions, annulled all environmental feasibility studies given on the properties located within Las Baulas de Guanacaste National Marine Park and ordered the Ministry of the Environment and Energy to move forward with the expropriation procedures for those properties. As such, the Environmental Technical Secretariat was ordered to not allow new environmental feasibility studies to be performed within the Park. It was ordered to suspend and withdraw building permits granted to properties located within the buffer zone, and as of now, there is no complete study concerning the impact that building and tourism and city development has had on the Park and finally,

it was ordered to annul all building permits granted to the properties located within the Park's buffer zone, as well as no. 2012-8892 already analysed above. The result of these decisions, binding *erga omnes* by virtue of the Constitutional Jurisdiction Law, reaffirm the fact that the availability of land within the Park's borders is limited and restricted, which became an established fact once the Marine Park was created, and as was stated before, you cannot compare the land impacted by these rules to those in other neighbouring zones with a great deal of commercial potential, where land is available in abundance. Much less can you fail to consider that the property that is the subject of this procedure was acquired after the creation of the Las Baulas de Guanacaste National Marine Park was created, and hence they were aware beforehand of the limitations and restrictions the land bore, which the Constitutional Court has fully reinforced. h) Enclosure: In section f.1) attention is given to the fact that the land is fully surrounded by other land, and has no street or easement access, which was confirmed through a judicial inspection act, found on page 335 of the court case, which on this point indicates the following: "...no public street (sic) or properly constituted easement nearby that provides access to the property..." This disqualification factor was not taken into account by expert Santander Flores, which actually serves as an additional element that differentiates sectors with high added value and growing infrastructure like Flamingo and Tamarindo from the sector of Playa Grande. Hence we confirm that you cannot compare what is not comparable. You cannot assume a similarity to properties with direct access and infrastructure that allows vehicles to circulate without limitation to another that has such restricted property rights. Access cannot be considered public, because the expropriated land is found within a national park, where access is restricted. i) Existing public services: Based upon the evidence found on record, there is no doubt that the zone where the expropriated land is located has basic public services (although they are not in use, given that

water and gas hookups are potentially available, based upon the judicial examination, proof of which is found on page 335). To that end is the administrative appraisal on page 8, corresponding to page 39 of the administrative case record (it does not refer to the report of court appointed expert Engineer Santander Flores, since he makes no specific mention on this particular point) states that "Services such as power, potable water, illumination and telephone are available approximately 480.56 m to the northeast of its northeast corner... ". Based upon the evidence analysed we can reaffirm that the zone where the property is found does have access to basic public services, but that that the land that is the subject of this proceeding actually has no functional services. At the time court appointed expert Santander Flores was appraising this aspect for the purposes of bolstering the appraised amount based upon comparables (court examiner reports on other cases), he limits himself to indicating that these other lands are identical to the expropriated lot, however, he seems to be unaware of whether they have access to public services, or if they are absent, which prevents him from confirming the estimated unit value for the land undergoing expropriation. On the other hand, please note that the administrative appraisal was made taking this aspect into proper consideration. j) Arguments made by the expropriated party against the administrative appraisal: When the expropriated company became party to this case, it stated its opposition to administrative appraisal AA-109-2006 (the correct one is AA-112-2006), basically arguing that the latter was issued to appraise the property, not for expropriation purposes, and that the evaluations of properties under identical conditions these days are between \$ 600 and \$ 800. Furthermore, the administrative appraisal failed to take into account the amount registered before the Municipality of Santa Cruz. In consideration thereof, first please note that administrative appraisal AA-112-2006 was not solely issued for appraisal purposes, but rather for expropriation purposes, based upon a reading of the expropriation agreement no. 263-MINAE-2006, found on pages 2 through 3 of the case records, where you can clearly see these circumstances, upon ordering a partial expropriation of lot 130542-000 of the Guanacaste District, and threaten the Attorney General's Office upon starting this special expropriation process

owing to the owner's rejection of the administrative appraisal for the land, number AA-112-2006. On the other hand, although the expropriated party indicates that lands in identical conditions are quoted at the aforementioned prices, it offers no proof that would serve as grounds for this argument. Under this same premise, if we compare the land that is the subject of the study with others identical to it, we would have to conclude that the prices stated have nothing to do with the land in question, for the simple fact that this land is subject to the aforementioned limitations and restrictions, located within a National Park, without any buildings, fully surrounded by other land and without any defined use that goes beyond protection and preservation. Finally, it is not possible to use the tax value, given that the Municipality (which in any event offers no citation or proof to that end), under the criteria given, it is not relevant for the purposes of an expropriation case, mainly because even though there is a simple indication of the tax value, there is no way of reviewing the methodology that led to the assignment of that value. Hence, this aspect can in no way undermine the administrative appraisal. k) Damages for the remaining property: One point that was considered by the disagreeing third party examiner and that was not indicated in either administrative appraisal AA-112-2006 or the report of the first expert (who confirmed the appraisal) was the corresponding damages for the remaining property. For this item, expert Santander Flores proposed indemnity of ¢1,151,936,550.00 for an area of 4413.55 m² in size, at a unit value of ¢435,000.00 per metre squared. Upon setting damages to the remaining property, the expert indicates in his report that he had made use of the "before and after" methodology, and he had applied an expropriation factor of 40%, and that this third party damage is obtained from the difference in the appraisal with and without the project, where the value of the land before expropriation is ¢ 3,172,250,550.00 and the area to be expropriated is ¢ 1,252,356,300. Damages to the remaining property are understood as that negative situation that has been caused to the land resulting from a subtraction of part of this property, whereby it loses the attractiveness that it had for construction, growing plants, natural beauty, or merely the conditions that it make it less interesting. For these reasons the expropriated party is compensated for the damage caused to the remaining

land. Toward this end, Costa Rican jurisprudence has covered this matter, indicating the interest in the following: *"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, by making it lose its commercial attractiveness, or even not having any utility whatsoever. There are many circumstances under which as a direct consequence of the encumbrance, the economic or social activity that was underway 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 real damage that merits recognition, even when it has not been analysed 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 nine forty am, on thirteen May two thousand and nine, where it stated that: "Furthermore, at no time within the compensation has an amount been set for damages on 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 analysed at the administrative level."* (Ruling no. 68-2012-I from 2:55 pm on 29 February 2012 Administrative Court, First Section). So it becomes clear that when the matter concerns what damages are caused to the remaining land, there should be some corroborating evidence of a negative impact on the remaining land, which should be presented to the judge making the ruling, so that he or she can appreciate the disadvantages and negative impact that may be caused by splitting off a portion of the land. That is not found in this case, neither the administrative appraisal mentions it, nor do expert reports, much less does the court make any mention of this damage. All of the evidence supplied to the case ignores the damage caused to the rest of the land as claimed by the respondent party, which is why this authority believes that the damage to the remaining land does not exist, because a review of all evidence fails to determine its existence. From this perspective, the calculation made

by examiner Santander Flores on this aspect, lacks any technical grounds, since the study (with no accompanying analysis of validity) omitting what are the negative elements that presumably impact the remaining property at the time of expropriation. He limited himself to a mathematical calculation for indemnity that ends up being invalidated because it is technically discredited. I agree with the State's criteria that the amount proposed by the expert is neither justifiable nor grounded, because as already explained there is no good reasoning that would lead to this level of compensation. That is why I believe it is correct to reject that measure. I) Conclusions: Expropriation proceedings arise to satisfy a legally proven public interest, sacrificing a private party's interest, which gives way to a public interest. However, this sacrifice must be indemnified fairly, as indicated in our constitution. The goal is to leave the owner in the same conditions they maintained prior to when the expropriation process began, and the amount awarded should allow the owner to purchase a property of equal or similar characteristics to the one they were deprived of. In this particular proceeding, we need to analyse the property based upon its particular characteristics as well as the restrictions imposed for being located in a National Park. This park had been created long before the property was acquired which is why the buyer was aware up front of the limitations on the property and how that would impact its value. For these reasons and based upon the arguments made above, we cannot assign an amount to value a piece of land impacted in Playa Grande as if it were an unrestricted piece of land in Flamingo and Tamarindo, because their characteristics are diametrically different. Neither the statement made by expert Santander Flores (but not the first expert, who in this case confirmed the administrative appraisal), nor the evidence provided by the company owning the property impacted by the partial expropriation ordered by the State can undermine the criteria set forth in the terms of the administrative appraisal, and therefore, pursuant to articles 22, 30, 36 and 40 of the Expropriations Law and pursuant to the evidence supplied and analysed above, this court confirms the administrative appraisal amount, established as being

TWENTY MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY-EIGHT THOUSAND, SIX HUNDRED AND FIFTY SIX COLONES EXACTLY (¢20,728,656.00) the total indemnity that the State shall pay to Pochote Mar Vista Estates E. S.A. for this expropriation

IX. REGARDING THE ENCUMBRANCES: Based upon a search on the National Registry website, the property was found to have the following encumbrances: Five "Reservations and restrictions" citation numbers 290-07302-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04568-01-905-001 and 386-15831-01-0028-001; "Easements", citation numbers 514-11409-01-0028-001, "Mortgage bonds", citation numbers 531-18175-01-0001-001 in the name of Pochote Mar Vista Estates E S.A., "Ordinary lawsuit" citation numbers 569-78232-01-0001-001 (concerning this expropriation) and "Aya Aqueduct easement and normal easement" citation numbers 2014-249666-01-0001-01. Thus, in accordance with the provisions set out in articles 12 and 34 of the Expropriations Law, the expropriated land is acquired free of charges and encumbrances. Furthermore, as stated in article 49 of the Expropriations Law, the National Registry is required to pay for all annotations, charges, and encumbrances that apply to the expropriated asset that are related to this expropriation proceeding, on the basis of the registered deed of parts, without any need for additional processing.

X- FINAL CONSIDERATIONS: Concerning court and individual costs, the amount established administratively is confirmed, and is rendered definitive without any special award on costs. With respect to the interests, as there is no difference between the administrative appraisal and that established in the ruling, there will be no recognition thereof.

NOW, THEREFORE

The following evidence is admitted to best resolve the case: by the State, documents listed on pages 2 through 7, 16 through 31, 32 through 69 of the State's Evidence File,

as well as Sentence no. 2012-8892 from the Constitutional Court invoked by the State, in the document dated 5 August, 2013, which can be publicly accessed on the Constitutional Court's website. Allowable evidence from the expropriated company is the document found on pages 198 through 205. On the other hand, rejected as evidence to best resolve the case are those documents offered by the expropriated company, found on pages 112 through 205 (except for those found on pages 198 through 205) and 407 through 442. The amount set in the administrative appraisal, of TWENTY MILLION, SEVEN HUNDRED AND TWENTY-EIGHT THOUSAND, SIX HUNDRED AND FIFTY SIX COLONES EXACTLY (¢ 20,728,656.00) is the total indemnity that shall be paid by the State to Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima, bearer of legal identification number 3-101-354162 for the partial expropriation of a strip of land located within Las Baulas de Guanacaste National Marine Park, part of a piece of property it owns, registered in the National Real Estate Registration System no. 130542-000 in the Guanacaste District, which measures a total of 7,292.53 metre squared. This property is land used for agriculture, located in District 8 Cabo Velas, Canton 03 Santa Cruz, Guanacaste Province, and has the following borders: North: lot 4; South: lot 9; East: Lot 12 has an agricultural easement measuring on one side 36 metres and 12 centimetres, West: public zone with 50 metre for the State, along one side measuring 39 metres and 70 metres. The rest of the land, which remains in the name of the expropriated company is described in the following manner: land for agriculture, located in the Octavo District (Cabo Velas), Canton Three (Santa Cruz), of the Guanacaste province, measuring 4,413.55 m²: to the north, lot 4, currently owned by Tamarindo Mar Vista States SA., to the south lot 6, currently owned by Saíno Mar Vista Estates F S.A., this lot is bordered by an agricultural easement on average, measuring 36 metres and 12 centimetres, and to the west, it borders the expropriated and segregated lot. The expropriated and segregated lot, for the purposes of enrolling the State's name, corresponding to registered plan G-1003292-2005, is described in the following manner: land that makes up part of Las Baulas de Guanacaste National Marine Park, located in the Octavo District (Cabo Velas), Canton Three (Santa Cruz), in the Guanacaste province, measuring 2,878.98 m², and maintaining the following borders: to the north, Tamarindo Mar Vista Estates E S.A.,

to the south, Saino Mar Vista Estates S.A., to the east, the remaining land, and to the west, it borders a public zone of terrestrial maritime land that cannot be sold. These proceedings took place without any special award with respect to costs and interests. Assign the expropriated property to be a public good, and register it in the State's name free of an encumbrances, limitations and annotations. Once this sentence becomes final, the State's Notary is authorised to formalise registration of the corresponding documents. The National Registry is required to pay for all annotations, charges, and encumbrances that apply to the expropriated asset that are related to this expropriation proceeding, without any need for other processing. Once this decision is final, report it to the General Tax Office and the Municipality of Santa Cruz to determine any federal and regional taxes, pursuant to the law. Notify the Parties. Oriana Dávila Hilarión, Judge.

Spanish Original

cgbecdbbfigcg46

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Notificando: POCHOTE MAR VISTA ESTATES E S A

Rotulado a: NULL.

Notifiqué mediante cédula, la resolución de las ocho horas del once de Marzo del 2015 del J. CONTENCIOSO ADM. Y CIVIL DE HACIENDA II CIR. JUD. S.J.

Expediente: 06-001370-0163-CA **Forma de Notificación:** FAX: 22287014

Copias: NO

Se hace saber:

RESOLUCIÓN

EXPEDIENTE: 06-001370-0163-CA

DILIGENCIAS DE AVALÚO POR EXPROPIACIÓN

PROMUEVE: EL ESTADO

CONTRA: POCHOTE MAR VISTA ESTATES E S.A.

N°449-2015

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, Calle Blancos, a las ocho horas del once de marzo de dos mil quince.

Diligencias de avalúo por expropiación establecidas por **el Estado**, representado por la Procuradora Adjunta Licda. Georgina Chaves Olarte, mayor, casada, abogada, vecina de Moravia, cédula de identidad 9-085-583, contra **Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima**, cédula jurídica 3-101-354162, representada en este proceso por su apoderado especial judicial Lic. Vianney Saborío Hernández, mayor, soltero, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-1112-342.

RESULTANDO

1) El Estado estableció estas diligencias el 01 de diciembre de 2006, para que en sentencia se fije la indemnización que le corresponde a Pochote Mar Vista Estates E S.A., por la expropiación parcial de un inmueble de su propiedad, inscrito en el Registro Nacional, Sistema de Folio Real matrícula N°130542-000 del Partido de Guanacaste, situado en Playa Grande, Distrito 08 (Cabo Velas), Cantón (03) Santa Cruz, Provincia de Guanacaste. De acuerdo con el plano catastrado número G-1003292-2005, el terreno a expropiar tiene una medida de 2.878,98 metros cuadrados, y su adquisición es necesaria para ser destinado como parte del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste.

2) La parte expropiada no aceptó el monto establecido en el avalúo administrativo N°AA-112-2006 del 22 de setiembre del 2006.

3) En los procedimientos se han seguido las formalidades de ley, y no se notan errores u omisiones que obliguen a anular lo actuado.

CONSIDERANDO

I- PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Tanto la representación estatal, como el apoderado especial judicial ofrecieron diversos elementos documentales como prueba para mejor resolver, los cuales se enlistan a continuación:

A) POR PARTE DEL ESTADO:

Documento(s)	Folio(s)
Copia certificada del oficio DIGH-038-09 del 13 de febrero de 2009 del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, Dirección de Investigación y Gestión Jurídica. Zona de Playa Grande hasta la desembocadura del estero de Tamarindo se encuentra asentada sobre la parte baja del acuífero aluvional de Huacas Tamarindo, que se considera zona de extrema vulnerabilidad.	2-15. Legajo de prueba del Estado. Escrito del 5/08/2013
Copia certificada de la Sentencia N° 242-2013 de las 11:30 horas del 7 de febrero de 2013. Expediente 06-1373-163-CA.	16-31. Legajo de prueba del Estado. Escrito del 5/08/2013
Copia certificada de la Sentencia N° 3166-2010 de las 16:00 horas del 30 de noviembre de 2010	32-69. Legajo de prueba del Estado. Escrito del 5/08/2013
Sentencia N° 2012-8892 de las 16:03 horas del 27 de junio de 2012 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Confirma la validez de los criterios técnicos emitido por SENARA respecto al acuífero aluvional de Huacas Tamarindo, en el que se encuentra asentada Playa Grande.	De acceso al público en la página web de la Sala Constitucional.

B) POR PARTE DE LA SOCIEDAD EXPROPIADA:

Documento	Folio(s)
Copias sin certificar del informe pericial y adición rendidos por el perito José Rodolfo Chinchilla Guillén, dentro del proceso	112-123

expropiatorio 06-000110-163-CA del Estado contra Crepuscular Light S.A., en el que valora la finca sujeta a expropiación en ¢398.422,00 por m2.	
Copia sin certificar del informe pericial rendido por el Ing. Carlos Luis Gómez Saborio dentro del proceso expropiatorio 06-1371-1028 del Estado contra Nispero Mar Vista Estates H S.A., que establece un valor unitario de \$800,00 p/m2 para la finca ubicada en Playa Grande.	128-132
Copia sin certificar el informe pericial rendido dentro del expediente 06-1369-163-CA por el perito Humberto Espinoza Murillo. Proceso expropiatorio del Estado contra Brigantina del Orfebre Espartano S.A., que fija el valor unitario para la finca objeto de expropiación en la suma de \$850 p/m2.	133-138
Copias sin certificar de diversos documentos: Ofertas de venta y publicidad relativa a propiedades en diversas playas de la provincia de Guanacaste, en idioma inglés (140-150, 154-194); Publicaciones periodísticas relativas al mercado inmobiliario en las áreas costeras del país (151-153); Respuesta a consulta dirigida al Gerente de Century 21 Coastal Estates sobre el valor de un lote ubicado entre Playa Grande y Langosta, con todos los servicios, de forma regular y plano (folios 195-196); Escritura de venta de una propiedad ubicada en la zona de Playa Grande por la suma de \$3.100.000,00 (folios 198-205).	140-205
Copia sin certificar del avalúo número AA-73-2008, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha 23 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad de INVERSIONES AVE DEL BOSQUE SOCIEDAD ANÓNIMA, folio real matrícula 5-12795-000, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 828,23 m2 un valor unitario por metro cuadrado de ¢222.700,00.	407-424

Copia sin certificar del avalúo número AA-69-2008, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha 23 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad en posesión de ACHSE SOCIEDAD ANÓNIMA, folio real matrícula 5-042789-000, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 864,16 m2 un valor unitario por metro cuadrado de ¢199.500,00.	425-433
Copia sin certificar del avalúo número AA-90-2008, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha 23 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad de RONCO REALTY INVESTMENTS LTDA. y JOECO REALTY INVESTMENTS LTDA, folio real matrícula 5-42364-001 y 002, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 1.154,49 m2 un valor unitario por metro cuadrado de ¢184.100,00.	434-442
Copia sin certificar del avalúo número AA-93-2008, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha 23 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad de PAN DE TRIGO S.A., folio real matrícula 5-42328-000, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 862,42 m2 un valor unitario por metro cuadrado de ¢199.500,00.	443-450
Copia sin certificar del avalúo número AA-86-2008, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha 25 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad de GLOBAL ACQUISITIONS GLOAC LTDA., folio real matrícula 5-42358-000, ubicada en Playa Ventanas, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 1.149,68 m2 un valor unitario por metro cuadrado de ¢182.400,00.	451-459
Copia sin certificar del avalúo número AA-89-2008, realizado por la	460-468

Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha efectiva 17 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad de RONCO REALTY INVESTMENTS LTDA. y JOECO REALTY INVESTMENTS LTDA, folio real matrícula 5-42362-001 y 002, ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 935,05 ms un valor unitario por metro cuadrado de ¢195.700,00.	
Copia sin certificar del avalúo número AA-88-2008, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas y con fecha efectiva 18 de setiembre de 2008, correspondiente a una propiedad de CORPORACIÓN PLAYA DE MIJOS LTDA., folio real matrícula 5-42374-000, ubicada en Playa Ventanas, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, estudio que le otorga al terreno de 817,39 m2 un valor unitario por metro cuadrado de ¢203.300,00.	469-477

Sobre todas las pruebas aportadas, es necesario indicar que el artículo 40 de la Ley de Expropiaciones establece un sistema de abierto, no taxativo, con respecto de la prueba que eventualmente puedan aportar las partes; 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, se admiten para su estudio con las excepciones que se indicarán de seguido. Como es sabido, 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. Toda la prueba aportada, aunque no es vinculante para el Juez o la Jueza, si le da elementos para darse una idea para fijar finalmente el justiprecio; la prueba es

rechazada únicamente cuando no cumpla un requisito legal, 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 o Jueza para definir el precio justo del inmueble a expropiar, en tanto, introducen aspectos técnicos importantes y elementos que confirman otros aspectos desarrollados por los avalúos y las mismas son importantes a la hora de la definición del justiprecio. Por lo tanto, se admite las pruebas arriba enlistadas, aportadas tanto por el Estado como por la sociedad expropiada, con excepción de los documentos aportados por la sociedad expropiada que constan en folios 112 a 140 y 407 a 477. El rechazo de los documentos que se encuentran en los folios citados es producto de que en todos los casos se presentaron copias simples, no certificadas formalmente por un funcionario público habilitado al efecto, o por una persona dotada de fe pública. Adviértase que, si bien en la materia rige una apertura probatoria, deben observarse formalidades mínimas en la presentación de las pruebas, y tratándose, por ejemplo, de los documentos que se arguye que se encuentran en expedientes judiciales, no existía dificultad para la partes en certificar las copias de los documentos respectivos; tampoco existían obstáculos o dificultades insalvables en lo relativo a información encontrada en la internet. Nótese que en el caso de las copias de los peritajes, su análisis demandaría realizar cotejos con todos los expedientes en los cuales se habrían aportado, situación que traslada a la Juzgadora la carga de la prueba que recae sobre las partes, según preceptos jurídicos básicos del ordenamiento, cuya doctrina se recoge en el texto del artículo 317 del Código Procesal Civil, adicionalmente, las ofertas de venta aportadas y varios de los reportajes periodísticos o de revistas presentados (ver folios 140 a 150, 154 a 182 y 186 a 191) se encuentran en idioma inglés, sin que junto a ellas la parte haya presentado la correspondiente traducción tal y como lo exige el artículo 395 del Código Procesal Civil, lo que constituye un motivo más para su rechazo. En conclusión, se admite como prueba para mejor resolver: por parte del Estado, los documentos que constan en folios 2 a 7, 16 a 31, 32 a 69 del Legajo de Prueba del Estado, así como la Sentencia N°2012-8892 de la Sala Constitucional invocada por

el Estado en el escrito del 05 de agosto de 2013, la cual es de acceso público en la web de la Sala Constitucional; y por parte de la sociedad expropiada, el documento visible en folios 198 a 205. Por otra parte, se rechaza como prueba para mejor resolver: de la ofrecida por la sociedad expropiada, los documentos que constan en folios 112 a 205 (excepto los que corren a folios 198 a 205) y 407 a 442.

II- HECHOS PROBADOS: Para la correcta resolución de las presentes diligencias, se enlistan los siguientes de importancia: **1)** Que mediante Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991, publicado el 09 de junio de 1991, posteriormente ratificado por Ley N° 7424 del 16 de agosto de 1995, se crea el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. (Ver Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 05 de junio de 1991 y Ley N° 7424 del 16 de agosto de 1995). **2)** Que Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-354162, es la propietaria desde el 24 de setiembre de 2003, del inmueble inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real matrícula N°130542-000 del Partido de Guanacaste, que mide en su totalidad 7.292,53 metros cuadrados. El cual es terreno para agricultura, ubicado en el Distrito 08 Cabo Velas, Cantón 03 Santa Cruz, Provincia de Guanacaste, y los siguientes linderos: Norte: lote 4; Sur: lote 9; Este: Lote 12 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros con 12 centímetros; y Oeste: zona pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros con 77 centímetros (Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional). **3)** Que la finca citada presenta los siguientes gravámenes: Cinco "Reservas y restricciones" citas 290-07302-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04568-01-905-001 y 386-15831-01-0028-001; "Servidumbre de paso", citas 514-11409-01-0028-001, "Cédulas hipotecarias", citas 531-18175-01-0001-001 a favor de Pochote Mar Vista Estates E S.A., "Demanda ordinaria" citas 569-78232-01-0001-001 y "Servidumbre de acueducto y de paso de AyA" citas 2014-249666-01-0001-01 (Consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional). **4)** Que mediante el Decreto N° 32668-MINAE del 14 de julio de 2005, publicado en La Gaceta N° 232 del 1° de diciembre de 2005, se declaró de

interés público la adquisición parcial del inmueble inscrito en el Registro Nacional al Folio Real Matrícula 5-130542-000, propiedad de Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-354162, inmueble ubicado en Playa Grande, distrito 8 Cabo Velas, Cantón 3 Santa Cruz de la provincia de Guanacaste, plano N° G-1003292-2005, en una área 2.878,98 metros, con los siguientes linderos: Norte: Brigantina del Orfebre Espartano S.A.; Sur: Saíno Mar Vistas Estates F S.A.; Este: Pochote Mar Vista Estates E S.A.; y Oeste: zona pública inalienable (Ver copia de la publicación de la declaratoria de interés público en folio 98 y plano catastrado en folio 104, ambos del expediente administrativo). **5)** Que con Acuerdo del Poder Ejecutivo N° 263-MINAE-2006, de las 08:15 horas del 21 de noviembre de 2006, publicado en La Gaceta N° 227 del 27 de noviembre de 2006, el Poder Ejecutivo decidió realizar la expropiación parcial del inmueble descrito en el Hecho Probado anterior, siendo su adquisición necesaria para ser destinado como parte del Parque Nacional Marino Las Baulas Guanacaste (Ver copia del acuerdo en folios 2 a 3 del expediente administrativo). **6)** Que con Avalúo Administrativo N° AA-112-2006, realizado por la Administración Tributaria de Puntarenas, Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda en setiembre del 2006, el terreno objeto del acto expropiatorio fue valorado en la suma total de VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES EXACTOS (¢20.728.656,00) (Ver Avalúo Administrativo en folios 32 a 42 del expediente administrativo). **7)** Que la parte expropiada no aceptó el monto establecido en el avalúo administrativo citado en el Hecho Probado anterior (Ver su disconformidad en folios 18 a 21 del expediente administrativo). **8)** Que el Ingeniero Agrónomo Mario Li Chan perito designado por este Juzgado, presentó su informe el 17 de marzo de 2010, confirmando el monto que deparó el avalúo administrativo (Ver Informe pericial en folios 502 a 506 del expediente judicial). **9)** Que el 13 de marzo de 2008 se puso en posesión del inmueble expropiado al Estado, representado por el señor Rotney Piedra Chacón, cédula de identidad 2-464-338, Administrador del Parque Nacional Marino Las Baulas (Ver acta de puesta en posesión en folio 334 en relación con resolución de las 11:17 horas del 21 de febrero de 2008 visible a folios

221 a 222 del expediente judicial). **10)** Que la finca inscrita bajo el N° 130542-000, sobre la cual se pretende expropiar por parte del Estado la porción del terreno de 2.878,98 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, Decreto N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991 y Ley N° 7424 del 16 de agosto de 1995). **11)** Que el Ing. Agrónomo Carlos Isaías Santander Flores, perito designado en este proceso como tercero en discordia, rinde su dictamen el 27 de junio de 2013, y valora la propiedad objeto del acto expropiatorio en la suma de \$1.252.356.300,00 y establece un daño al remanente por el monto de \$1.151.936.550, para un total de DOS MIL CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA COLONES SIN CÉNTIMOS (\$2.404.292.850,00) (Ver peritaje a folios 642 a 665). **12)** 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 32 a 42 del expediente administrativo). **13)** Que el inmueble expropiado es una parcela vacante, sin acceso a playa, con ubicación en callejón lateral; con frentes a servidumbre agrícola y zona pública de la Zona Marítimo Terrestre; 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. (Avalúo administrativo a folios 32 a 42 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 335 a 336 del expediente judicial). **14)** Que, según se consigna en el oficio número DIGH-038-09 del 13 de febrero de 2009 de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, la zona de Playa Grande está asentada sobre un manto acuífero y el uso de estas tierras en el lugar debe ser de conservación y preservación (Ver folios 2 a 7 de Legajo de prueba del Estado). **15)** Que la Sala Constitucional, en Voto N°

2008-8713 de las 09:06 horas del 23 de mayo del 2008, anuló el Reglamento de Zonificación del Distrito de Cabo Velas, dictado por la Municipalidad de Santa Cruz y que se trae a colación, por ser norma de acatamiento obligatorio en virtud del artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional (Ver página web de la Sala Constitucional). **16)** Que la Sala Constitucional, en Voto N° 18529-2008 de las 08:58 horas del 16 de diciembre de 2008, anuló todas las viabilidades ambientales otorgadas en las propiedades ubicadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas (Ver sentencia en la página web de la Sala Constitucional). **17)** Que la Sala Constitucional, mediante el Voto N° 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 y que sirvieron de apoyo al Voto N° 2008-018529 de la Sala Constitucional, sobre el estado real del sistema acuífero de las cuencas costeras norte de Santa Cruz (Acuífero Aluvial de Huacas y Tamarindo sobre la que se encuentra asentada Playa Grande), donde se localiza la propiedad en cuestión, calificando 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). **18)** Que el monto del avalúo administrativo fue depositado judicialmente según boleta de depósito N° 0674192 C el 16 de noviembre de 2006 (Ver folio 24 del expediente administrativo). **19)** Que con escrito presentado el 4 de octubre de 2013, el apoderado especial de la sociedad expropiada solicita se suspenda el trámite del presente proceso bajo el argumento de que su representada había sometido el presente proceso expropiatorio a un arbitraje internacional y con auto de las 14:30 horas del 26 de junio de 2014 este Juzgado resuelve rechazar la gestión de suspensión (Ver folios 712 a 772 y 808 a 809). **20)** Que con escrito presentado el 17 de junio del 2013, la representante estatal había señalado que no existía objeción a las manifestaciones vertidas por el perito Santander Flores con respecto a presuntas incongruencias del plano G-1003292-2005 de esta expropiación y que con base en dichas inconsistencias el Sistema Nacional de Áreas

de Conservación (SINAC) iba a rectificar dicho plano. Posteriormente, con escrito presentado el 28 de abril de 2014, solicita dejar sin efecto tales manifestaciones, toda vez que de acuerdo con lo indicado por el SINAC en oficio SINAC-DE-688-2014 del 2 de abril de 2014, dicho plano es correcto y no necesita ninguna rectificación (Ver folios 640 a 641 y 787 a 789).

III- 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°130542-000 del Partido de Guanacaste ubicada dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, tenga un precio que implique una diferencia de más de ciento quince veces al precio fijado en el avalúo administrativo. (Estudio de los autos). **2)** Que con la expropiación realizada, se le haya causado a la parte expropiada daño al remanente sobre su terreno. (Ausencia de prueba).

IV- SOBRE LA EXPROPIACIÓN: El artículo 45 de la Constitución Política dispone que "*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*". De esta disposición, perteneciente a la normativa jurídica superior, puede llegarse a la conclusión de que, por regla general, la propiedad privada es inviolable, o sea, nadie puede ilegítimamente interferir en los atributos propios del derecho de propiedad, materializados en las facultades de posesión, transformación, enajenación y cualquier otra forma de disposición de los bienes sobre los cuales recae el derecho. Ahora bien, dicha regla posee su excepción, y la misma norma transcrita señala que para privar a una persona de su propiedad debe existir un interés público legalmente comprobado y una previa indemnización conforme a la ley. Por lo tanto, de la disposición constitucional antes transcrita se puede llegar a las siguientes conclusiones en relación con la expropiación: **a) PRIVACIÓN DE LA PROPIEDAD:** Se da la privación o ablación de los atributos del derecho de propiedad, de ahí que la expropiación no sea considerada como una mera limitación, sino como una privación de estos, por ende genera una lesión indemnizable. Una

expropiación se diferencia de la limitación del derecho de propiedad porque en esta última, el propietario reserva para sí la posibilidad de explotar normalmente el bien, excluida la parte o la función afectada por la limitación impuesta por el Estado. Si se privan los atributos del derecho de propiedad o si se cae 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 en virtud del principio de igualdad ante las cargas públicas. **b) POR PARTE DEL ESTADO -en el sentido amplio de la expresión-** : La expropiación tiene como base la existencia de un interés público declarado por las autoridades públicas (Decreto Ejecutivo N° 32668-MINAE del 14 de julio de 2005, publicado en La Gaceta N° 232 del 1° de diciembre de 2005) que conlleva, en el caso del Estado, a que el Poder Ejecutivo disponga expropiar el bien (Acuerdo del Poder Ejecutivo N° 263-MINAE-2006, de las 08:15 horas del 21 de noviembre de 2006); por lo tanto, la expropiación es un acto unilateral de derecho público, tanto en su fase de formación como en su estructura, ya que la voluntad del expropiado no concurre a integrarlo. Tanto el artículo 1 como el artículo 5 (ambos de la Ley de Expropiaciones) señalan que la misma se da a través de un poder de imperio de la Administración Pública, sea el Poder Ejecutivo como el órgano superior del ente expropiador. **c) POR INTERÉS PÚBLICO:** La tercera conclusión a que se llega con respecto del artículo 45 constitucional es la necesaria existencia de un "*interés público legalmente comprobado*". Esta disposición debe engarzarse con el artículo 50 constitucional, que le establece la obligación irrenunciable al Estado, por ende a la Administración Pública como un todo, de procurar el mayor bienestar de todos los habitantes del país. El punto de partida de la expropiación es entonces la existencia de un interés público que demanda llevar a cabo acciones que, pese a su finalidad de interés público, afectan con especial intensidad los derechos de algunas personas, en el caso que se analiza esta disyuntiva surge de la necesidad de que el terreno expropiado forme parte del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. **d) PREVIA INDEMNIZACIÓN:** Debe procurarse un equilibrio entre el interés particular y el interés general; la duda está en si se traspasa la posesión del bien al Estado sólo si se ha pagado la totalidad de la indemnización o si basta que se

haya cancelado la indemnización fijada inicialmente para ordenar la entrada en posesión, y se continua la discusión para que luego la sentencia fije el monto definitivo y total a cancelar y pueda traspasarse la propiedad en definitiva. Los Tribunales nacionales han optado por la segunda solución, a tenor del artículo 31 de la Ley de Expropiaciones, que señala en su párrafo final que se dará el desalojo del inmueble por parte del expropiado (en dos meses), siempre y cuando la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo. Dicho en otras palabras, el avalúo administrativo depositado constituye una "indemnización previa" provisional, que faculta a la Administración (previa resolución del órgano jurisdiccional) a entrar en posesión, pero no como propietario de la cosa expropiada. Sin embargo, la misma ley prevé que si el monto del avalúo administrativo es considerado prudencial y sumariamente por el Juez como muy bajo, puede no autorizar la entrada en posesión. Si la parte no está de acuerdo con el avalúo administrativo depositado, la labor del Juez estará encaminada a revisar dicho avalúo así como definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado. Una vez que se defina en sentencia esa diferencia (si la hay) y la misma es cancelada, se traslada la propiedad definitiva al Estado, para utilizarla en la satisfacción de ese interés público. **En conclusión, la expropiación se da cuando se priva a un particular de su derecho de propiedad, por un acto del Estado u otro ente público debidamente facultado, en razón de un interés público legalmente comprobado, y previa indemnización a la parte expropiada.**

V- SOBRE EL PARQUE NACIONAL MARINO LAS BAULAS: El Parque Nacional Marino Las Baulas fue creado por Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del 5 de junio de 1991. El Decreto afirma la importancia de someter a Playa Grande, Playa Langosta y lugares aledaños a un régimen de protección especial en tanto estas playas, ubicadas dentro de los límites territoriales del Parque, están entre las tres áreas de importancia mundial donde anidan las tortugas baula. Luego del Decreto N° 20518 se dictó la Ley N° 7524 del 10 de julio de 1995 y publicada en La Gaceta N° 154 del 16 de agosto de 1995, denominada Creación del Parque Nacional Marino

Las Baulas de Guanacaste, la cual entre otras cosas, modificó los límites establecidos originalmente en aquel. En la exposición de motivos de la Ley N° 7524 se señala claramente que la conservación y protección absolutas de la Tortuga Baula y su hábitat de anidación, constituyen el fin principal de la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste. Se indica que en nuestro país se encuentra una de las tres áreas de mundo donde anida y se reproduce la tortuga marina Baula (*Dermochelys coriacea*). Esta área reviste una enorme importancia si se considera que la "Lista Roja de Especies Amenazadas de la Unión Mundial para la Naturaleza" clasifica a la tortuga baula en la categoría de especies en peligro crítico. Asimismo, en el área anidan también otras especies de tortugas como la carpintera (*Lepidochelys olivacea*), la tortuga negra o toras (*Chelonia agassizi*) y la tortuga de carey (*Eratmochelus imbricata*). También se encuentran varias especies de flora y fauna en peligro de extinción (mangles, árboles de guayacán, caoba y pochote), animales (venados, congos, leones breñeros), aves (garzas blancas y rosadas, halcones y gavilanes), saurios (caimán y el cocodrilo americano), y boas, el reptil de mayor tamaño conocido. Según la Convención para el Comercio Internacional de especies amenazadas de flora y fauna -CITES- la tortuga Baula -la más grande del mundo-, se encuentra en peligro de extinción. Por otra parte, los manglares del parque se encuentran dentro de la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional -RAMSAR- son fundamentales como hábitats de aves acuáticas y áreas de reproducción de diferentes especies marinas y forestales. Es claro entonces a partir de lo expuesto, que la existencia y protección de este parque es fundamental desde el punto de vista de conservación y protección al medio ambiente. En tal sentido el Considerando IV del Voto N°2008-18529 de las ocho horas y cincuenta y ocho minutos del dieciséis de diciembre del dos mil ocho, dictado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.

VI- ELEMENTOS PROBATORIOS: La labor del Juzgador o Juzgadora además de verse materializada en la revisión del avalúo administrativo, tiene como función primordial definir el precio actual del bien que el Estado debe resarcir al expropiado.

Dado que la definición del precio justo corresponde a criterios técnicos y algunas veces muy especializados, ajenos 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 y luego de un análisis integral, en conjunto de los mismos, poder definir el monto definitivo de la indemnización. De esta forma, se cuenta un avalúo administrativo, dos peritajes judiciales, y una serie de pruebas aportadas por las partes que servirán de base para la definición del precio justo final a indemnizar, los cuales se analizarán de seguido.

VII- AVALÚO, PERITAJES RENDIDOS Y ARGUMENTOS DE LAS PARTES: El avalúo administrativo y los peritajes judiciales, constituyen los límites máximo y mínimo que el Juez o Jueza posee para fijar el justiprecio; esos estudios se complementan con los argumentos y elementos probatorios aportados por las partes, por lo que se procederá a su análisis: **a) Avalúo administrativo:** Fue emitido en setiembre de 2006 y corresponde a una inspección en el inmueble realizada el 8 de setiembre de 2006, y para la definición del precio empieza citando el motivo del avalúo; posteriormente, consigna la localización del inmueble, su posesión y superficie. Una vez establecidos esos elementos generales, procede con la descripción detallada de la zona, su ubicación, características del Parque Nacional Marino Las Baulas, su creación, finalidad, situación y uso actual, localización, acceso, población, auge turístico, actividades de la población, establecimientos, inversión, proyectos turísticos y urbanísticos, servicios públicos básicos y comunales, desarrollo comercial, topografía, vías de comunicación y zona de influencia directa del Parque. Posteriormente el estudio administrativo describe el inmueble a expropiar, su localización, ubicación, estado actual, delimitación, linderos, topografía, nivel respecto a vía pública y a zona marítimo terrestre, frentes, servicios públicos, recursos naturales, belleza escénica, auge turístico y situación registral. Define en ¢7.200,00 el metro cuadrado de terreno, atendiendo las características de la zona (Parque Nacional Marino Las Baulas y Refugio de Vida Silvestre Tamarindo, desarrollo turístico, servicios públicos, privados, vías de acceso y cercanía a centros

de población), características propias del inmueble (colindancia con el Parque o con la zona inalienable de la zona marítimo terrestre, condición, frentes, topografía, uso actual y potencial así como acceso a servicios), método comparativo y procedimientos técnicos para la realización de avalúos, investigación de valores en la zona (ofertas, ventas opiniones de peritos y personas conocedoras de la región y trabajos de valoración realizados por la Dirección General de Tributación), el motivo del avalúo y criterio del perito de Tributación. En total, el avalúo administrativo define una indemnización de \$20.728.656,00, correspondiente a 2.878,98 metros cuadrados. **a1) Argumentos del expropiado con respecto al avalúo:** Al apersonarse al proceso, la apoderada especial judicial en ese momento de la sociedad expropiada se opuso al presente proceso aduciendo fundamentalmente que el avalúo AA-109-2006 fue emitido no para efectos de expropiación, sino bajo la metodología de "avalúo administrativo", que su único parámetro se sustenta en una serie de argumentos incorrectos e instrumentos inexistentes, siendo que valores de propiedades en idénticas condiciones hoy día se encuentran entre los \$600 y \$800. Cuestiona la no utilización en este caso del valor registrado ante la Municipalidad de Santa Cruz sino el valor original de creación de la finca, el cual es ridículo. **b) Peritaje del Ingeniero Li Chan:** Fue aportado el 17 de marzo de 2010, el informe inicia con una revisión del avalúo administrativo indicando la fecha en que realizó la inspección y la información registral del inmueble afectado, en cuanto a número de finca, propietario y ubicación, linderos del lote y medidas según plano, las que indica se tienen por aceptadas. Respecto de las consideraciones de la zona señala que el inmueble se localiza en Playa Grande, distrito Cabo Velas, la topografía es plano-ondulada, suelo arenoso, asociados con suelos oscuros con problemas de drenaje, cuenta con calles asfaltadas en regular estado, hay servicios de electricidad, agua potable, escuelas, comercios tales como, hoteles, abastecedores, restaurantes, farmacia y otros comercios, etc. En cuanto a las consideraciones del lote sujeto indica que el terreno es de forma trapezoidal regular, de topografía plana, frente a nivel de la servidumbre agrícola, sin aceras y sin cordón y caño, presenta acometidas de servicios de agua y luz eléctrica, sin actividad y que no posee construcciones.

Tratándose del avalúo y su revisión el perito afirma que el terreno se sitúa en los 75 metros de la zona marítimo terrestre, y que de acuerdo con la Ley esa faja de terreno es de 200 metros y se extiende a todas las costas del país, las cuales considera no fueron tomadas por el perito. Considera que los valores dados en el avalúo administrativo se encuentran dentro de los parámetros aceptables para una propiedad ubicada en ese sector del parque, con las características descritas por lo que afirma estar de acuerdo con el avalúo administrativo. **b1) Argumentos del Estado:** Al conferírsele la audiencia a la representación del Estado respecto del informe pericial del Ing. Li Chan, indicó que son muchas y muy diversas las objeciones que se le pueden hacer al inmueble expropiado desde el punto de vista valorativo, entre la fundamental, que el terreno se encuentra enclavado, pues no tiene acceso ni a la playa (por tratarse ésta de un Parque Nacional), ni a calle, pues aunque el plano de la finca madre indique la presencia de una servidumbre de acceso, esa no existe. Afirma que el terreno no dispone de servicios públicos básicos por lo que ni potencialmente puede tomarse en cuenta la existencia de servicios en la zona, pues eso por un lado, está prohibido por ley y de otro, porque como es sabido la Sala Constitucional ordenó la suspensión total de obras de todo tipo en la zona. **b2) Argumentos del expropiado:** Por su parte, la representación de la parte expropiada, manifiesta que el informe del perito Li Chan no debe ser tomado en cuenta por no ajustarse a lo solicitado y presentar graves vicios de nulidad. Afirma que el perito desconoce que existen ciertas propiedades ubicadas en lo que se conoce como zona restringida que sí pudieron ser apropiadas por particulares y que en el informe realiza una mala valoración legal, dejando en total indefensión a su representada, pues no se aportan ni datos ni valores para poder comparar la propiedad de su representada con otras que presenten iguales características. **c) Peritaje del Ingeniero Santander Flores:** El perito tercero en discordia presentó su informe el 27 de junio de 2013, en lo que atañe estrictamente a su pericia, el estudio contiene una información general de la finca a nivel registral, en la que se indica su número, medida, propietario registral y gravámenes, localización del terreno tanto a nivel administrativo como geográfico y colindantes. Respecto a las características de

la finca madre, indica que el terreno se ubica en Playa Grande, a 350 metros al noroeste de una vivienda que contiene un rótulo que tiene el nombre de "Casa Verde", describe colindancias y topografía, señalando que esta última es plana, que la mayor parte de su extensión se encuentra cubierta de bosque secundario en regeneración natural, con especies arbóreas típicas de la zona. Respecto de la revisión del avalúo administrativo indica no estar de acuerdo con el valor unitario por metro cuadrado asignado en dicho informe esto por cuanto a pesar de destacar una serie de ventajas que presenta la finca por encontrarse en una zona de auge turístico y diversos proyectos urbanísticos lo establece en el monto de ₡7.200,00. Señala que omite el análisis del mayor y mejor uso del inmueble, no menciona los efectos de la expropiación sobre el resto del terreno el remanente, no incluye los seis aspectos que menciona le permitieron arribar al valor unitario, no toma en cuenta que la finca se encuentra inscrita a nombre de la sociedad expropiada antes de que el Poder Ejecutivo emitiera el acuerdo expropiatorio, no consideró lo estipulado en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, ni que Playa Grande tiene declaratoria de interés turístico desde el año 1970. Respecto de la determinación del valor unitario, el perito afirma haber acudido a los siguientes aspectos, análisis de la ubicación de la propiedad, consulta a la Ley N° 7495, utilización del valor más alto de los valores de la zona, aplicación del método comparativo y su experiencia profesional de acuerdo con la información obtenida de cinco (lo correcto son 4) lotes objeto de expropiación (descritos en un cuadro, que incluye, área del lote, nombre del propietario, expediente judicial y perito valuador) cuyas características señala son idénticas al lote en estudio, obtuvo un valor promedio de ₡435.000,00p/m². En cuanto al daño al remanente indica haber acudido a la metodología de "antes y después", define un porcentaje de afectación de un 40% el cual multiplicado por el área remanente y por el valor unitario por metro cuadrado antes fijado, da un total de ₡1.151.936.500,00 para el área remanente y de ₡1.252.356300,00 para el área expropiada. **c1) Argumentos del Estado:** La representante estatal en escrito presentado el 6 de agosto de 2013 se opone al peritaje rendido por el Ing. Santander Flores, en resumen señala que la valoración

hecha por el perito en cuanto a la capacidad de uso de suelo de la finca objeto del proceso como de "Clase A" en el entendido de que se trata de tierras aptas para cultivos agropecuarios y pastos no es cierta, de acuerdo con la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, en oficio DIGH-038-2009, la zona que abarca desde Playa Grande hasta la desembocadura del Estero de Tamarindo, se encuentra asentada sobre la parte baja del acuífero aluvional Huacas Tamarindo, la cual se considera de extrema vulnerabilidad y en razón de lo cual no se permite ninguna actividad, salvo las de conservación y preservación, indica que contra dicho oficio el representante judicial de la sociedad expropiada había interpuesto recurso de revocatoria; la Junta Directiva del Senara mediante oficio GC-453-09 señala que el oficio recurrido contenía información incorrecta, pues la Junta sólo había aprobado una Matriz de Vulnerabilidad para el cantón de Poás de Alajuela no para el acuífero Huacas Tamarindo, sin embargo, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia N° 2012-8892 de las 16:03 horas del 27 de junio de 2012, confirma la validez de los criterios técnicos emitidos por SENARA con base en los cuales determinó que el acuífero aluvional Huacas Tamarindo, sobre el cual se encuentra asentada Playa Grande es de extrema vulnerabilidad, por lo que de acuerdo con este voto, la utilización del Mapa de Vulnerabilidad del Acuífero Huacas-Tamarindo, así como la aplicación de la Matriz de "Criterios de Uso de Suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico", referido en el oficio DIGH-038-09 es correcta. En cuanto al cálculo del valor del terreno por metro cuadrado, indica que la información aportada por el perito con respecto a cinco lotes expropiados por el Estado no se ajusta a la realidad, en tanto los valores otorgados a los terrenos mencionados son los que fueron determinados por la autoridad judicial en sentencia firme y no los que señalaron los peritos judiciales en esos procesos, cita por ejemplo los casos de Guácimo Mar Vista Estates S.A., expediente N° 06-1373-163-CA el valor fijado en sentencia N° 242-2013 de las 11:30 horas del 21 de febrero de 2013 fue de \$44.000,00 p/m², la cual no fue apelada, y de Brigantina del Orfebre Espartano, expediente judicial N° 06-1369-163-CA, en sentencia de este

Juzgado N° 3166-2012 de las 16:00 horas del 30 de noviembre de 2010, se confirmó el monto del avalúo administrativo de \$7.200,00 p/m², la cual tampoco fue apelada. Considera grave que el perito defina el valor del terreno con fundamento en otros peritajes judiciales, pues es su función valorar el terreno con base en su experiencia, no pudiendo delegar en un tercero un mandato hecho por el Despacho a él. Sostiene que el perito no tomó en cuenta que el inmueble expropiado se encuentra totalmente a restricciones en tanto forma parte del Parque Nacional Marino Las Baulas, que según se deriva de la certificación del Registro Público de la Propiedad, la finca se inscribió a nombre de Pochote Mar Vista Estates E., S.A., el 24 de setiembre de 2003, o sea, en fecha posterior a la conformación del Parque, lo que significa que la expropiada adquirió el inmueble con pleno conocimiento de que el mismo formaba parte del Parque en cuestión. Que debe recordar el Despacho, que en este caso, el Estado va a tener que pagar por terrenos que naturalmente le pertenecían y que fueron inscritos a nombre de particulares, debido a la vigencia de la mal denominada "Ley Oduber", Ley N° 4558 del 22 de abril de 1970, la que si bien mantuvo como inalienables los 50 metros de la zona marítimo terrestre a partir de la pleamar ordinaria, suspendió transitoriamente, la inalienabilidad de los 150 metros restantes de esa zona a fin de permitir la adquisición de los referidos terrenos por particulares motivo por el que en este momento se estén llevando a cabo las expropiaciones de los terrenos que encuentran dentro de los 75 metros restantes, pues 125 metros de la zona marítimo terrestre (50 metros zmt y 75 metros del parque) siguen siendo inalienables. Sostiene que el terreno expropiado se encuentra enclavado, pues no tiene ni acceso a playa, por tratarse de un Parque Nacional, ni a calle, pues aunque el plano de la finca madre indica la presencia de servidumbre ésta no existe, aunado a ello, el inmueble no dispone de servicios públicos básicos, ni potencialmente puede tomar en cuenta la existencia de los servicios en la zona, pues ello está prohibido por ley, y porque la Sala Constitucional ordenó la suspensión total de todo tipo en el Parque Nacional y en su zona de amortiguamiento de 500 metros (sentencia 18529-08), lo que indudablemente incide negativamente en el valor del terreno, pero que el perito tercero en discordia omitió mencionar en su informe. Respecto de la

fijación del daño al remanente por parte del perito, el Estado indica que tal resarcimiento resulta improcedente pues el perito no lo justifica ni lo fundamenta, ya que como lo han sostenido los Tribunales, la disminución de la cabida no es razón para reconocer el daño al remanente.

VIII- FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO: La expropiación no puede generar un beneficio indebido ni para el Estado que expropia ni para la parte que es expropiada; debe darse un equilibrio entre ambos. De conformidad con el artículo 45 de la Constitución Política y el 30 de la Ley de Expropiaciones, estas diligencias judiciales, aparte de revisar el avalúo administrativo, sirven para definir el precio del bien que el Estado debe resarcir al expropiado, por lo que se busca dejar a las partes en igualdad de condiciones a las que tenían antes de que se produjera el hecho, de modo tal, que el desposeído, con el precio que se le asigne, pueda al menos compensar lo que le ha sido quitado, evitando de ese modo, un enriquecimiento injusto para cualquiera de las partes involucradas, por ese motivo es que procedemos a definir ese precio. **a)**

Diferencia de peritajes: Si se comparan la valuación administrativa y el perito tercero en discordia (pues el primer perito confirmó el avalúo administrativo, aspecto que se retomará en párrafos siguientes), se determina que el perito Santander otorga un valor 115 veces mayor al otorgado por la Administración Tributaria de Puntarenas, que es una amplia diferencia que el profesional justifica, entre otras cosas, por el auge turístico que ha tomado la zona, la presencia de importantes proyectos urbanísticos y la capacidad de uso de suelo de las tierras en la finca en estudio que lo califica de "Clase A", no obstante, el informe omite tomar en cuenta que la finca objeto de valoración fue adquirida por la sociedad expropiada con posterioridad a la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas; que Playa Grande, lugar donde se localiza el inmueble, es una zona de extrema vulnerabilidad (para actividades como turismo, agricultura y ganadería), al encontrarse asentada en el Acuífero Aluvional Huacas-Tamarindo, siendo que las únicas actividades permitidas son las protección y conservación, tal y como lo indica la representante del Estado en el escrito de audiencia a este peritaje y lo confirma la Sala Constitucional en la sentencia 2012-8892 de las 16:03 horas del 27 de junio de 2012. **b) Revisión del avalúo**

administrativo: El perito Santander en la revisión del avalúo administrativo señala presuntas incongruencias del informe administrativo, entre las principales: que no se refiere al daño al remanente, que la finca fue adquirida por la sociedad expropiada con anterioridad al acuerdo expropiatorio, que no toma en cuenta el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la declaratoria de interés turístico por parte del Instituto Costarricense de Turismo en octubre de 1970, tales aspectos si bien son ciertos, no constituyen en criterio de la suscrita motivo suficiente para descartar la pericia administrativa, si analizamos que la omisión con respecto al daño al remanente pueda deberse a que el perito administrativo no la haya considerado porque técnicamente la expropiación en este caso de 2.878,98 en una finca de 7.292,53 m², no justifique ese resarcimiento, el hecho de que la finca se haya adquirido con anterioridad al acuerdo expropiatorio resulta irrelevante desde el punto de vista técnico pues es lo cierto que el acuerdo expropiatorio se emite -entre otras cosas- cuando existe disconformidad por parte del expropiado del monto establecido en el avalúo administrativo, lo que significa que debe haber un bien a expropiar y un titular de ese bien, donde este último no está de acuerdo con la indemnización ofrecida por la Administración expropiante, motivando llevar el asunto a este judicial, para que sea un juez quien defina el monto a indemnizar; lo trascendental en este caso es que la propiedad había sido adquirida por la parte expropiada a sabiendas de que el inmueble se encontraba dentro del área del Parque Nacional Marino Las Baulas y que por tanto la valoración que podía dársele a esta porción de terreno, no podía compararse con el valor por el que normalmente se cotizan propiedades en zonas de atracción turística y costera, que no se encuentran bajo las restricciones a las que sí se enfrenta el terreno a expropiar; respecto de que el avalúo no considera el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, debe señalarse que en este caso el terreno objeto de expropiación es uno vacante, dicho Reglamento no aplica en la especie, tomando en cuenta que de acuerdo con el oficio DIGH-038-09 de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA, el Mapa de Vulnerabilidad del Acuífero Huacas-Tamarindo y la Matriz de Criterios de Uso de Suelo para la protección del Recurso Hídrico" emitidos

por SENARA aportados por el Estado en calidad de prueba para mejor resolver, y las sentencias de la Sala Constitucional que los reafirman, incluida la 2012-8892 ya mencionada, comprueban que Playa Grande es una zona de extrema vulnerabilidad y por ser de extrema vulnerabilidad es prohibido realizar actividades turísticas, agrícolas, ganaderas, habitacionales, dado que este tipo de actividades impactan negativamente los ecosistemas, debido a que son sensibles a la contaminación. Finalmente, el hecho de que en el año de 1970 esa zona haya sido declarada de interés turístico por parte del ICT, ello no elimina el hecho de que con la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas en 1993, los valores de los terrenos ubicados dentro de la zona del Parque se vieran afectados hacia la baja, lo anterior es reafirmado por los propios criterios de la Sala Constitucional emitidos años después que anularon en su momento el Reglamento de Zonificación emitido por la Municipalidad de Santa Cruz, ordenaron la suspensión de todos los permisos de construcción otorgados en la zona y confirmaron que la zona de Playa Grande es una de extrema vulnerabilidad, y que por tanto el uso que se le podía dar a estos terrenos es de preservación y protección; de ahí que no sean suficientes los aspectos señalados por el perito Santander para rechazar el avalúo administrativo. En las presentes diligencias, el perito Santander destaca el auge de la zona y la existencia de proyectos urbanísticos importantes, pero la descripción del terreno y de la zona, así como los métodos utilizados, no son adecuados, por ejemplo, parte de 4 referencias (equivocadamente indica 5), representado por 4 peritajes judiciales emitidos en otros procesos expropiatorios promovidos por el Estado en terrenos ubicados en la zona de Playa Grande, en los que indica, número de plano, el área de la finca, el número de expediente, el propietario del inmueble, el perito judicial y el valor unitario dado por el perito, y a partir de esos valores define un promedio que es al final de cuentas el valor unitario que establece para la finca objeto de estudio, es decir, no toma en cuenta que dichos peritajes judiciales no corresponden al valor unitario definido por la autoridad judicial para establecer el justiprecio, sino tan sólo una referencia para los casos allí valorados; el profesional parte de que se trata de terrenos colindantes al terreno de estudio y que por tanto presentan iguales

características, sin embargo, esa situación no fue acreditada en el informe aportado, pues de una lectura del estudio de los mismos únicamente se conoce su área (la expropiada) y no la de la finca madre, las partes, el número de expediente, el número de plano y el valor dado por los peritos judiciales seleccionados por el perito tercero en discordia. No obstante, en lo que atañe estrictamente a aspectos técnicos de los informes se desconoce, si en la correspondiente valoración, el estudio de mercado inmobiliario utilizado por cada perito se referenció en propiedades ubicadas dentro de la zona de Playa Grande (Flamingo, Tamarindo por ejemplo) pero fuera de las restricciones y limitaciones a las que se encuentran los terrenos ubicados dentro del área del Parque, y con otra vocación o uso, motivo más para que el valor unitario dado por estos peritos pueda ser cuestionado por esta autoridad al partir de referencias con las que no se puede comparar el inmueble en estudio en razón de su naturaleza y restricciones; adicionalmente, el perito omite en su informe justificar técnicamente por qué los datos de los peritajes judiciales utilizados como referencia (los estudios no se anexan), le merecieron mayor credibilidad que los otros aportados dentro de los mismos expedientes judiciales que indica revisó, todo lo cual evidencia que se trata de un estudio muy superficial y técnicamente vacío a los efectos de justificar la indemnización propuesta que supera en 115 veces el valor fijado en el avalúo administrativo. En efecto el otorgamiento de una indemnización tan exorbitante, ameritaba en opinión de la suscrita un criterio fundamentado; en este caso, por el contrario, de un razonamiento válido y estructurado de este informe, se considera, no se aportan elementos que hagan desvirtuar el avalúo administrativo, lo que lo hace insalvable para confirmar el valor asignado al terreno por el perito judicial Santander Flores. **c) Terrenos valorados:** Al respecto, es necesario resaltar que todos los terrenos que se encuentran en la zona del Parque Marino Las Baulas no pueden valorarse ni mucho menos puede pretenderse cobrarse por estos sumas exorbitantes como si se tratara de terrenos aptos para construir o desarrollar proyectos turísticos o inmobiliarios sin ninguna restricción; es muy diferente adquirir un inmueble mediante la negociación con el propietario que adquirirla para satisfacer un interés público; en la negociación entre inversionistas por ejemplo, se suben o

bajan los precios dependiendo la zona, la vista, los servicios, los planes de desarrollo a corto o largo plazo o la libre voluntad y deseo de las partes, y sobre todo, pensando en las ganancias económicas a obtener, tanto por el propietario como por el inversionista; pero 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 circunstancias especulativas del mercado inmobiliario de la zona para definir el precio justo, las descritas son, entonces, dos situaciones diametralmente diferentes. 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, están limitados; se trata de una restricción que no la tienen todos los inmuebles de la zona, sino solamente aquellos ubicados dentro de los límites del Parque y eso incide en el valor. No se puede olvidar que las diligencias expropiatorias procuran que con la determinación del justoprecio de un terreno objeto de expropiación el propietario quede en condiciones iguales a las que tenía antes de iniciarse la expropiación, se busca una indemnización justa que le permita al expropiado buscar otro terreno con iguales condiciones, evitando de ese modo un enriquecimiento sin causa para las partes; ahora bien, atendiendo a lo dicho anteriormente, no puede dejarse de lado que -como se indicó- se desconoce si los peritajes judiciales considerados por el perito Santander en la fijación del valor abarcaron propiedades que no poseen las restricciones de los terrenos ubicados dentro de los límites del Parque, el propio perito expone que los valores entre \$800 y \$850 fueron obtenidos de los valores asignados por los peritos judiciales, Chang Estrada, Espinoza Murillo, Solano Rodríguez y Gómez Saborío dentro de los procesos expropiatorios del Estado contra Guácimo Mar Vista Estates C. S.A., Brigantina del Orfebre Espartano S.A., Saíno Mar Vista Estates F. S.A., y Nispero Mar Vista Estates H S.A., pues según lo indicado, presentan las mismas características del lote expropiado; situación esta última -que repito- no fue demostrada por el profesional, no hay ninguna referencia en el informe que

técnicamente comprueba sin lugar a dudas de que se trata de terrenos con idénticas características, sea, el de un terreno vacante, sin acceso a la playa y a calle o servidumbre, de topografía plana y suelo arenoso, a nivel respecto a su lindero oeste de ubicación medianera sin servicios públicos en uso (posee previstas de acometida de agua y eléctricas) cubierto de bosque secundario en regeneración natural con especies arbóreas típicas de la zona, tales como: guácimo, chaperno, brasil madero, naranjillo y saíno (ver reconocimiento judicial a folios 335 a 336 del expediente judicial y avalúo administrativo a folios 38 y 39 del expediente administrativo). Tampoco existe certeza de si en la valoración los peritos judiciales, cuyos informes le permitieron al perito tercero en discordia definir para el lote objeto de estudio un valor unitario de \$435.000,00, -como se indicó- acudieron a referencias de valores de terrenos ubicados dentro de la zona de Playa Grande pero fuera de las restricciones y limitaciones a las que se encuentran los terrenos ubicados dentro del área del Parque, y con otra vocación o uso. Considerado lo anterior, sería injusto y crearía un enriquecimiento sin causa para la parte expropiada valorar el terreno expropiado, sujeto a las limitaciones y restricciones del Parque, comparándolo con terrenos costeros que no están sujetos a dichas afectaciones; por cuanto el inmueble debe valorarse en función de sus afectaciones y características particulares, que lo distinguen del resto de lotes en la zona y es por eso que en mi criterio, ante esa falta de precisión es que el peritaje del Ing. Escalante no puede servir de referencia para definir el justiprecio del lote a expropiar y por tanto debe rechazarse el mismo. **d) Adquisición del inmueble:** La adquisición de la propiedad por parte de la sociedad expropiada se dio con posterioridad a la creación del Parque Marino Las Baulas, por lo que de antemano se conocían las limitaciones de uso y disfrute que soportaba el inmueble; 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. **e) Peritaje del Ing. Li Chan:** Este informe confirma el avalúo administrativo rendido por la Administración Tributaria de Puntarenas; la representación de la parte expropiada en la audiencia conferida, sostiene que el mismo no debe ser tomado en cuenta por no ajustarse a lo

solicitado y presentar graves vicios de nulidad; considera que el perito desconoce que existen ciertas propiedades ubicadas en lo que se conoce como zona restringida que sí pudieron ser apropiadas por particulares y que en el informe realiza una mala valoración legal, deja en total indefensión a su representada, pues no se aportan ni datos ni valores para poder comparar la propiedad de su representada con otras que presenten iguales características. Al respecto, se respetan esas aseveraciones más no se comparten, por un lado, el hecho de que el informe indique que la propiedad a expropiar se encuentra dentro de la zona marítimo terrestre, resulta parcialmente cierto, en efecto, éste y otros terrenos que el Estado ha ido expropiando, son terrenos que naturalmente eran propiedad del Estado, pero que fueron inscritos a favor de particulares con ocasión de la vigencia de la Ley N° 4558 del 22 de abril de 1970, la que si bien mantuvo como inalienables los 50 metros de la zona marítimo terrestre a partir de la pleamar ordinaria, suspendió transitoriamente, la inalienabilidad de los 150 metros restantes de esa zona, a fin de permitir la adquisición de los referidos terrenos por particulares, en virtud de ello, el Estado se ha visto en la necesidad de expropiarlos con el objeto de recuperar la titularidad de los mismos. Por otra parte, si bien el estudio resulta ser un poco escueto (el mismo incluye el día de la inspección, la información registral del inmueble, las condiciones de la zona y las características del terreno, realiza una revisión del avalúo administrativo, y una conclusión confirmando la pericia administrativa), eso no lo hace descartable per se, pues contiene en términos generales las exigencias preceptuadas en el artículo 22 con la salvedad de la indicada respecto al precio estimado de las propiedades colindantes, pero por la simple razón de estar de acuerdo con el avalúo administrativo, de ahí que en mi criterio no deja en indefensión a la parte expropiada como lo alega. En todo caso nótese que este peritaje tan sólo constituye una referencia más para que el juez pueda establecer el justiprecio en el caso concreto. Adviértase que bien pudo la parte expropiada si consideraba que el estudio resultaba omiso en aspectos técnicos trascendentales, haber solicitado una aclaración y adición de dicho peritaje en los términos previstos por el artículo 39 de la Ley de Expropiaciones, cosa que no hizo. **f) Análisis de otros medios probatorios**

agregados al proceso, aportados por las partes y admitidos como prueba para

mejor resolver: f.1) Sobre el reconocimiento judicial practicado al terreno

expropiado: Dentro del presente proceso se llevó a cabo el reconocimiento judicial, prueba necesaria a cargo de la 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 folios 335 a 336, 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, que el mismo plano, de suelo arenoso, el tipo de árboles que existen en ese terreno, las condiciones del bosque secundario, la ausencia de servicios básicos en uso, ausencia de construcciones, se trata de un fundo enclavado pues no se observa calle pública o alguna servidumbre debidamente constituida que le de acceso a la propiedad e indicadas en el avalúo administrativo son confirmadas por el reconocimiento al momento de esa diligencia, no obstante, que nunca destacó el perito judicial Santander Flores, excepto en la ubicación del terreno que está dentro del Parque. A partir de 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 perito judicial que no determinó.

f.2 Sobre las fotografías aportadas al proceso: Al presente proceso fueron aportadas una serie de fotografías, que en total suman diecinueve 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, pese a que no resultan necesarias para comprobar lo determinado en el acta, sirven 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. f.2 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 DVD 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, el mismo se refiere en efecto a esa diligencia en el terreno expropiado, ello 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 además que el mismo no es necesario para comprobar lo que se indicó en el acta pues el juez 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, se reitera que el mismo no es prueba complementaria al acta de reconocimiento judicial realizado, pues esa 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. f.3 Certificaciones notariales de documentos emitidos por el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (folios 2 a15 Legajo de Prueba del Estado). La representación del Estado aporta como prueba el oficio DIGH-038-09, referente a la situación del recurso hídrico y su explotación en la zona donde se ubica la propiedad objeto del acto expropiatorio. De acuerdo con dicho documento, desde el año 2003 la perforación de pozos en las zonas bajas de los sistemas acuíferos de Huacas Tamarindo y Costeros Norte, se encuentra restringida por disposición institucional, dado el riesgo de sobreexplotación y contaminación de sus aguas por intrusión salina

(ver folio 3 del Legajo). Nótese de nuevo que el terreno afectado por el acto expropiatorio fue adquirido en setiembre de 2003, cuando se había restringido la perforación de pozos en la zona donde se ubica. En el mismo folio se agrega 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 permitan cubrir la demanda de agua, cualquiera que sea su uso. Junto a dicho documento, se aportan los mapas de consulta SG-DAP-228-2009-SETENA, de vulnerabilidad acuífero Huacas-Tamarindo Cuenca de los Ríos Matapalo y San Andrés, de zonificación acuífera de la cuencas Costera Norte y Pinilla, evidencia de intrusión salina en las cuencas Costera Norte y Pinilla, de Vulnerabilidad a la Contaminación del Acuífero-Huacas Tamarindo y Matriz de Criterios de Uso de Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la protección del Recurso Hídrico, folios 8 a 14 del Legajo. En las zonas de vulnerabilidad extrema, según consta en la matriz visible en folios 13 y 14 de dicho legajo, no se debe permitir "desarrollo urbanístico", "actividad ganadera", "actividad agrícola" y "otras actividades (comercio, industria, depósitos, etc.)". La situación evidenciada con estos documentos, referida al problema con el recurso hídrico en la zona de Guanacaste, concretamente donde se ubica el inmueble objeto del acto expropiatorio, efectivamente constituye un problema de demérito de la propiedad analizada -según se señaló- que no fue tomado en consideración por el perito Santander a la hora de realizar su pericia; el profesional se inclinó por destacar aspectos como la existencia de proyectos urbanísticos y el gran auge turístico de la zona, pero no contempló un factor de demérito de las propiedades de la zona, como es la escasez de los recursos hídricos y las restricciones para su aprovechamiento. Por otra parte, si bien el oficio anterior, había sido impugnado por la representación judicial de la sociedad expropiada y la Junta Directiva del SENARA le había dado la razón, debe tenerse presente que como bien lo señala la representante del Estado, con la sentencia N°2012-8892 queda claro que la utilización del Mapa de Vulnerabilidad del Acuífero Huacas-Tamarindo, así como la Matriz de Criterios de Uso de Suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la

protección del recurso hídrico, referida en el oficio aportado como prueba en este proceso por el Estado es correcta. En efecto, indicó la Sala al respecto: "... XI. Sobre la divergencia de criterios entre la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica, y la Junta Directiva del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento. En el caso concreto, existe una significativa divergencia de criterios entre los funcionarios del SENARA, pues la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica considera que la matriz de criterios de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de mantos acuíferos, aprobada en cumplimiento al voto número 2004-001923 y relativa al cantón de Poás, debe ser de aplicación general en todos los casos en que se cuente con mapas de vulnerabilidad a la contaminación, aprobados por dicho Servicio; y que ni la Junta Directiva ni la Gerencia General del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento son órganos técnicos con competencia para validar los estudios científicos del Dirección de Investigación y Gestión Hídrica. De otro lado, la Junta Directiva y la Gerencia General del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento consideran que la matriz de vulnerabilidad para el cantón de Poás no debe ser extensiva a otras municipalidades y que esa dependencia no puede conminar determinados usos de suelo pues eso es potestad de las corporaciones municipales; y que para que los estudios de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica sean vinculantes, deben ser oficializados a través de la Gerencia; por lo que ordenó a la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica elaborar una nueva matriz de vulnerabilidad de aplicación general. Al respecto, conviene advertir que, ciertamente, según el artículo 303 de la Ley General de Administración Pública, los dictámenes de órganos técnicos son facultativos y no vinculantes; y según el numeral 83 de la Ley General de Administración Pública, todo órgano distinto del jerarca estará plenamente subordinado a este y al superior jerárquico inmediato, salvo desconcentración operada por ley o reglamento. Ahora bien, pese a dicha subordinación, el superior jerarca, en este caso la Junta Directiva del SENARA, no puede dictar actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia (artículo 16.1 de la Ley

General de Administración Pública), y su discrecionalidad está sometida a los límites que le impone el ordenamiento expresa o implícitamente, para lograr que su ejercicio sea eficiente y razonable (artículo 15.1 de la Ley General de Administración Pública), lo que evidentemente incluye los deberes de interpretar la norma administrativa en la forma que mejor garantice la realización del fin público que persigue (artículo 10 de la Ley General de Administración Pública) y desarrollar su actividad conforme a los principios fundamentales del servicio público, entre ellos, los de eficiencia y adaptación a la necesidad social que satisfacen (artículo 4 de la Ley General de Administración Pública). De otro lado, el numeral 15.2 determina que el Juez ejercerá contralor de legalidad sobre los aspectos reglados del acto discrecional y sobre la observancia de sus límites, mientras que el ordinal 16.3 estatuye que el Juez podrá controlar la conformidad los fundamentos técnicos, lógicos, de conveniencia y de justicia de los elementos discrecionales del acto, como si ejerciera contralor de legalidad. Con base en dicha normativa queda claro que, en principio, la mera controversia respecto de las competencias y los criterios existente entre la Junta Directiva, la Gerencia y la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA deberá ser planteada en la vía administrativa de acuerdo con el procedimiento establecido en los numerales 81 y 82 de la Ley General de Administración Pública o, eventualmente, ante la jurisdicción contencioso administrativa, toda vez que se trata de una cuestión de mera legalidad. Sin embargo, debido a que de dicho conflicto surge una lesión a derechos y principios constitucionales, emerge la obligación de la Sala Constitucional de intervenir inmediatamente, imponiendo límites al ejercicio de la discrecionalidad por parte de la Autoridad Superior, en este caso la Junta Directiva y Gerencia del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento. En virtud de lo expuesto, sin detrimento de las jerarquías propias del órgano, la inaplicación -sin fundamentación técnica- del criterio técnico emitido en la matriz de criterios de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de mantos acuíferos elaborado para el cantón de Poás, por su incidencia perjudicial en el principio indubio pro natura y los derechos a la vida y a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, viene a significar una evidente vulneración al orden

constitucional. Preocupa a esta Sala, el criterio de la Gerencia, vertido en el oficio número GE-557-09, de 14 de julio de 2009, puesto que argüir que no es responsabilidad del SENARA otorgar o denegar permisos de uso de suelo, sino que ello compete a la entidad autorizante; resulta contrario al principio constitucional de tutela del ambiente y a lo estipulado en los artículos 3 inciso h) de la ley de Creación del SENARA (número 6877 del 18 de julio de 1983), que obliga a la entidad a vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en las materias de su incumbencia, y 4 inciso f) de ese mismo cuerpo normativo, según el cual al SENARA le corresponde -entre otras actividades- la construcción y mantenimiento de las obras necesarias para la conservación y renovación de los mantos acuíferos aprovechables para las actividades agropecuarias en los distritos de riego emisión y divulgaciones. Esta última actividad debe entenderse en un sentido amplio, de modo que la elaboración de matrices de uso de suelo según la vulnerabilidad a la contaminación del manto acuífero, constituye un instrumento imprescindible para la protección de dicho bien demanial. Por consiguiente, el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento no puede, simple y llanamente, conformarse con emitir recomendaciones y desentenderse de su implementación -por el mero hecho de que otra entidad de la Administración sea corresponsable en tal materia-, pues ello implicaría una omisión a su deber de protección a las aguas subterráneas y al principio de coordinación interadministrativa expuesto. En otras palabras, si bien las competencias para el manejo integrado de los recursos hídricos subterráneos se encuentran fragmentadas entre varias entidades (Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, Ministerio de Salud, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, municipalidades y el propio Servicio Nacional de Aguas Subterráneas de Riego y Avenamiento), no menos cierto es que este último, por la información hidrológica subterránea que maneja y su experiencia y conocimiento especializado en el campo de las aguas subterráneas, ostenta una pericia técnica prevalente en dicha área, de modo que, por un lado, sus advertencias de contaminación y correlativas medidas para prevenirla no pueden ser desatendidas

*unilateralmente por el resto de la Administración Pública y, de otro, existe una imposibilidad de hacer caso omiso a las advertencias sobre el peligro de contaminación que emite una institución facultada por ley para proteger el recurso hídrico (ver en ese sentido la sentencia número 2008-004790 de las 12:39 horas del 27 de marzo de 2008). Esta posición concuerda con lo ya indicado por la Sala en la sentencia número **2008-12109 de las 15:16 horas del 5 de agosto de 2008, en la que, de modo expreso, se estableció la obligación de las municipalidades de incorporar los mapas hidrogeológicos recomendados por SENARA y de utilizar como base la Matriz de Criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico, relativa al cantón de Poás.** A mayor abundamiento, esta Sala constata que **-al mes de mayo de 2012- la única matriz de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos aprobada por la Junta Directiva de SENARA ha sido la del Cantón de Poás; y que la Contraloría General de la República (a través de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativo del Área de Servicios Ambientales y Energía) considera que dicha matriz debe ser de aplicación a todos los cantones o zonas para las que el SENARA haya aprobado un mapa de vulnerabilidad. Así las cosas, este extremo del amparo resulta procedente, pues si bien la divergencia expuesta constituye un asunto de mera legalidad, el potencial daño que la inaplicación de la matriz en cuestión puede ocasionar al ambiente constituye una evidente lesión al derecho consagrado en el artículo 50 de la Constitución Política...**" (énfasis propio). Lo anterior, reafirma lo dicho hasta ahora en el sentido de que los terrenos ubicados en la zona de Playa Grande (dentro de los que se encuentra el lote expropiado) y dentro del área del Parque Marino, no poseen las mismas condiciones de terrenos costeros ubicados en Tamarindo y Flamingo por ejemplo, no cubiertos por las restricciones y limitaciones que sí afectan al terreno en estudio, ya que se trata de un terreno que además de encontrarse dentro del área de un Parque Nacional presenta problemas de sobreexplotación y de intrusión salina (al estar asentado sobre el Acuífero Aluvional Huacas-Tamarindo), y por tanto su capacidad de uso de suelo, nunca podría ser la de actividades, agrícolas, ganaderas,*

urbanísticas, comerciales o industriales) al no reunir las condiciones mínimas para este tipo de actividades, pues hacerlo atentaría aún más contra el ambiente, y es por ello que bajo ningún concepto pueden tomarse como "terrenos similares" ya que -reitero- 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. f.4 Copia certificada de la sentencia N° 242-2013 de las 11:30 horas del 7 de febrero de 2013. Expediente 06-1373-163-CA: Esta prueba fue aportada por la representante del Estado en el escrito de audiencia de oposición al peritaje judicial rendido por el perito Santander Flores, se observa a folios 16 a 31 del Legajo de Prueba del Estado. La misma se encuentra firme y está referida al proceso expropiatorio interpuesto por el Estado contra Guácimo Mar Vista Stares C S.A., por la expropiación parcial de la finca N° 130540-000 del Partido de Guanacaste ubicada dentro del área del Parque Nacional Marino Las Baulas; en dicha sentencia el Juez se apartó del peritaje judicial rendido por el Perito Chang Estrada, el cual es precisamente una de las referencias utilizadas dentro de este proceso por el perito Santander Flores, para fijar para el lote en estudio, el valor unitario de ¢435.000,00; y fijando un valor unitario de ¢44.000,00 otorgó por concepto de indemnización el monto total de ¢119.870.526,00. Interesa señalar que dentro de las razones esbozadas por el Juez para descartar el informe pericial del perito Chang y cito textual están: *"considera este juzgador que el perito judicial están (sic) escueto en su informe, en ese sentido no indica a ciencias ciertas de dónde saca los valores para fijar el precio por metro cuadro (sic) lo anterior no significa que el perito está insertando datos falsos, pero para efectos probatorios esta autoridad necesita una referencia y comprobación de datos, lo cual incumple dicho peritaje..."* (ver folio 26 del Legajo de Prueba). Lo anterior constituye un motivo de peso para no poder aceptar el valor unitario establecido por el perito judicial Santander Flores, al estar referenciado a un peritaje cuestionado en otra sentencia judicial firme, de ahí el rechazo al peritaje del Ing. Santander Flores. f.5 Copia certificada de la sentencia N° 3166-2010 de las 16:00 horas del 30 de noviembre de 2010. Expediente 06-1369-163-CA: Dicha prueba la aportó el Estado durante la

audiencia conferida al peritaje rendido por el Ing. Santander Flores. Esta sentencia que se encuentra firme, está referida a un proceso expropiatorio promovido por el Estado contra Brigantina del Orfebre Espartano S.A., por la expropiación parcial de la finca N° 130541-000 (ver folios 32 a 69 del Legajo de Prueba del Estado), dentro de ese proceso, había presentado su informe pericial el perito Espinoza Murillo y cuyo valor unitario fijado en \$850 p/m², había sido considerado por el perito judicial Santander Flores dentro del presente proceso, como parte de las referencias que le permitieron definir el valor unitario de ¢435.000,00 por metro cuadrado para el lote en estudio. Debe indicarse, que el juez de instancia se aparta del peritaje judicial del Ing. Espinoza Murillo luego de considerar que: *"... el perito se limita a describir el auge de la zona la zona para los inversionistas extranjeros de alto poder adquisitivo y el aumento acelerado de la plusvalía en los alrededores, pero la descripción del terreno y de la zona, así como los métodos utilizados, no son adecuados, por ejemplo, se alude a un rango muy variable de precios, sin citar ningún dato concreto, referencias a consultas llevadas a cabo, cuadro de datos obtenidos, etcétera. La justificación de un valor más de sesenta veces superior al sometido a examen ameritaba, para comenzar, el señalamiento las deficiencias del estudio analizado, y a continuación, emitir un criterio fundamentado; en este caso, por el contrario, las vagas referencias al mercado inmobiliario circundante, la carencia de datos que respalden que se llevó a cabo una comparación metódica con inmuebles de condiciones similares, así como la carencia de un razonamiento válido y estructurado que desvirtúe el avalúo administrativo, son obstáculos insalvables para confirmar el valor asignado al terreno por el perito judicial."* (ver folios 50 y 51 del Legajo). De lo anterior se observa, que de acuerdo con lo indicado por el juzgador, ese estudio no se encuentra fundamentado, las referencias del mercado inmobiliario resultan vagas y la carencia de datos debidamente respaldados fueron entre otros, aspectos que hicieron imposible confirmar el peritaje judicial del Ing. Elizondo Murillo, bajo esa óptica no podría esta juzgadora tener por válida la referencia reseñada por el perito judicial Santander Flores, por considerarla por objetiva y hasta cierto punto antojadiza, pues ni siquiera justifica en este caso, qué aspectos técnicos lo llevaron considerar dichas

referencias, convirtiendo su informe en uno superficial e impropio para otorgar una indemnización que supera en 115 veces la otorgada en el avalúo administrativo. f.6 Escritura de venta de una propiedad ubicada en Playua Grande por la suma de \$3.10.000,00: La única prueba admitida en condición de prueba para mejor resolver (ver análisis del considerando I de este fallo) aportada por la sociedad expropiada constituye la escritura antes dicha, la cual corre a folios 198 a 205 del expediente judicial. Con esta prueba la representación de la parte expropiada pretende demostrar que un terreno ubicado en las cercanías de la propiedad hoy propiedad Wake Up Ltda., fue adquirido en el año 2006 a un precio de \$598,00 el metro cuadrado, para un total de \$3.100.000,00, no obstante, esa compraventa no logra demostrar por sí sola que ese es el precio de mercado para un terreno ubicado dentro del área de un Parque Nacional, al no estar el primero sujeto a las restricciones y limitaciones ya indicadas. **g) Votos de la Sala Constitucional**: Dentro del elenco de hechos probados se hizo alusión a tres votos dictados por la Sala Constitucional en relación con el tema de las propiedades ubicadas en el Distrito de Cabo Velas, del Cantón de Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, concretamente en la zona de Playa Grande, en la cual se localiza el inmueble objeto del acto expropiatorio. El voto N° 2008-8713 de las 09:06 horas del 23 de mayo de 2008, que 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; el voto N° 2008-18529 de las 08:58 horas del 16 de diciembre de 2008, que entre otras disposiciones, anuló todas las viabilidades ambientales otorgadas en las propiedades ubicadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste y ordenó al Ministerio de Ambiente y Energía continuar con los procesos de expropiación de tales propiedades; 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, así como el N° 2012-8892 ya analizado supra. Lo resuelto en dichos pronunciamientos, vinculantes *erga omnes* en virtud de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, reafirman el hecho de que la disponibilidad de los terrenos dentro de los límites del Parque presentan limitaciones y restricciones, las cuales están establecidas desde la creación del Parque Marino, y como fue señalado antes, no pueden compararse terrenos afectos a estas disposiciones con otros de zonas aledañas de gran auge comercial, en las cuales exista amplia disponibilidad de la tierra. Tampoco puede dejarse de considerar que el inmueble objeto de estas diligencias fue adquirido en fecha posterior a la creación del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, por lo que se conocían de antemano las limitaciones y restricciones que soportaba el terreno y que los pronunciamientos de la Sala Constitucional, reafirman plenamente.

h) Fondo enclavado: En el subapartado f.1) se consignó que el terreno es uno enclavado, sin acceso a calle ni a servidumbre, esta situación fue confirmada mediante el acta de reconocimiento judicial, visible en folio 335 del expediente judicial, en la cual sobre este aspecto se indica: "...no se observa calle pública (sic) o alguna servidumbre debidamente constituida que de acceso a la propiedad...". Este factor de demérito no fue tomado en cuenta por el perito Santander Flores y más bien constituye otro elemento que diferencia sectores de alta plusvalía y creciente infraestructura como Flamingo y Tamarindo, de lo que es el sector de Playa Grande, por lo que se confirma el postulado que impide comparar lo que no es comparable; no se puede asimilar una propiedad con accesos directos e inclusive infraestructura que permite la circulación de vehículos, sin limitaciones de ningún tipo, con otra que cuenta con afectaciones a los atributos del derecho de propiedad. El acceso no puede considerarse público, ya que por encontrarse lo expropiado dentro de los límites de un parque nacional, el acceso es restringido.- **i) Servicios públicos existentes:** Con base en los elementos probatorios que constan en el expediente, no existe duda de que la zona donde se ubica el terreno expropiado cuenta con los servicios públicos básicos (aunque no en uso, pues lo que hay son previstas de

acometidas de agua y eléctricas según el reconocimiento judicial cuya acta se encuentra en el folio 335); en tal sentido el avalúo administrativo página 8, correspondiente al folio 39 del expediente administrativo (no se remite al peritaje judicial del Ing. Santander Flores, por cuanto no hace ninguna consideración específica en relación con este aspecto) señala que "Los servicios de electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía, se encuentran disponibles a unos 480,56 m al noreste de su esquina noreste... ". Con base en los medios probatorios analizados se reafirma que en la zona donde se encuentra el inmueble existe acceso a los servicios públicos básicos, pero que el terreno objeto de estas diligencias no cuenta con esos beneficios en funcionamiento. En la valoración de este aspecto el perito judicial Santander Flores a la hora de fundamentar su valor en las referencias comparables (peritajes judiciales de otros procesos), se limita a indicar que se trata de terrenos con idénticas características al lote expropiado, no obstante, se desconoce si los mismos cuentan con servicios públicos o por el contrario estos se encuentran ausentes, situación que impide confirmar su estimación del valor unitario del terreno objeto de expropiación. Por otra parte, se observa que el avalúo administrativo sí realiza una apreciación adecuada de ese aspecto. **j) Argumentos del expropiado contra el avalúo administrativo:** Al apersonarse al proceso la sociedad expropiada manifestó su oposición al avalúo administrativo AA-109-2006 (el correcto es el AA-112-2006), argumentando fundamentalmente que este último fue emitido para valorar el inmueble pero no para efectos expropiatorios y que los valores de propiedades en idénticas condiciones hoy en día se encuentran entre los \$600 y los \$800, así como que en la valoración administrativa no se ha tomado en cuenta el valor registrado ante la Municipalidad de Santa Cruz. Sobre estos aspectos debe indicarse en primer lugar, que el avalúo administrativo AA-112-2006 no fue emitido únicamente para efectos de valoración, sino con fines expropiatorios, de una lectura del acuerdo expropiatorio N°263-MINAE-2006, visible a folios 2 a 3 del expediente, se desprende claramente esa situación al ordenar la realización de la expropiación parcial de la finca 130542-000 del Partido de Guanacaste, y conminar a la Procuraduría General de la República al inicio del proceso especial de expropiación

en virtud de la negativa de la propietaria del terreno al avalúo administrativo AA-112-2006. Por otra parte, aunque la expropiada indica que terrenos en idénticas condiciones se cotizan en los precios que menciona, no aportó ninguna prueba en respaldo de esa argumentación. Bajo esa misma premisa, si comparamos el terreno objeto de estudio con otro u otros idénticos a éste, tendríamos que concluir que los precios señalados no corresponden al terreno en mención, por el simple hecho de que se trata de un terreno sujeto a las limitaciones y restricciones ya mencionadas, ubicado dentro del área de un Parque Nacional, sin construcciones, enclavado y sin uso definido, más que el de protección y preservación. Finalmente, no es posible considerar el valor fiscal dado por la Municipalidad (el cual en todo caso ni siquiera señala, ni aporta prueba en ese sentido), pues en criterio de la suscrita, no resulta pertinente para efectos de un proceso expropiatorio, principalmente porque con la simple indicación del valor imponible no existe posibilidad de revisar la metodología que llevó a la asignación de ese valor, de modo tal que este aspecto no puede demeritar el avalúo administrativo. **k) Daño al remanente:** Un rubro que fue considerado por el perito tercero en discordia y no fue indicado ni en el avalúo administrativo AA-112-2006 ni en el informe del primer perito (que confirmó el avalúo), fue el correspondiente al daño al remanente. Por este concepto, el perito Santander Flores propuso una indemnización de \$1.151.936.550,00 para un área de 4.413,55 m² a un valor unitario de \$435.000,00 el metro cuadrado. En la fijación del daño al remanente el perito indica en su informe haber acudido a la metodología de "antes y después" y haber aplicado un factor de afectación del 40%, y que este daño al remanente se obtiene de la diferencia en el avalúo sin y con proyecto, donde el valor de la finca antes de la expropiación es de \$3.172.250.550,00 y el del área a expropiar es de \$1.252.356.300. Se entiende por daño 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, siembra, embellecimiento natural o simplemente las condiciones que tenía la vuelven 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, señalado en lo de interés lo siguiente: *"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." (Sentencia N° 68-2012-I de las 14:55 horas del 29 de febrero de 2012 del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Primera). 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 las 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, 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. Bajo esa óptica el cálculo realizado*

por el perito Santander Flores para este rubro, carece de todo sustento técnico pues en el estudio (cuyo análisis de procedencia no realiza) omite señalar cuáles son los elementos negativos que presuntamente afectan a la propiedad en su remanente con ocasión de la expropiación, limitándose a hacer un cálculo aritmético de indemnización que resulta vacío pues técnicamente no acredita por qué debe ser reconocido. Coincido con el criterio del Estado en el sentido de que el monto propuesto por el perito no se encuentra ni justificado ni fundamentado, ya que como bien lo señala, no toda disminución de cabida lleva aparejada ese resarcimiento. Motivo por el que se considera procedente rechazar dicho extremo. I)

Conclusiones: 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 nuestra Constitución Política; con lo cual se 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. En las presentes diligencias se debe analizar en inmueble según sus características particulares y según las restricciones impuestas por encontrarse en una zona de Parque Nacional; este último creado mucho antes de que se adquiriera el inmueble, por lo que el comprador de antemano sabía las limitaciones que poseía el inmueble e incidían en su valor; por esas razones y según se vio líneas arriba, no se puede 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. Ni con el pronunciamiento aportado por el perito Santander Flores (no así la del primer perito, que confirmó en este caso el avalúo administrativo), ni con la prueba aportada por la sociedad propietaria del inmueble afectado por la expropiación parcial decretada por el Estado, se pudieron desvirtuar en criterio de la suscrita los términos del avalúo administrativo, por tanto, 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, por lo que se establece en

VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES EXACTOS (¢20.728.656,00) la indemnización total que deberá pagar el Estado a Pochote Mar Vista Estates E. S.A. por la presente expropiación.

IX- SOBRE LOS GRAVÁMENES: Por medio de una consulta actualizada a la página electrónica del Registro Nacional, se observa que la propiedad posee los siguientes gravámenes: Cinco "Reservas y restricciones" citas 290-07302-01-0901-001, 309-01645-01-0901-001, 309-01645-01-0901-002, 312-04568-01-905-001 y 386-15831-01-0028-001; "Servidumbre de paso", citas 514-11409-01-0028-001, "Cédulas hipotecarias", citas 531-18175-01-0001-001 a favor de *Pochote Mar Vista Estates E S.A.*, "Demanda ordinaria" citas 569-78232-01-0001-001 (referida a la presente expropiación) y "Servidumbre de acueducto y de paso de AyA" citas 2014-249666-01-0001-01. 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, con fundamento en la escritura de protocolización de piezas, sin necesidad de ningún otro trámite.

X- CONSIDERACIONES FINALES: Respecto a las costas procesales y personales, al confirmarse el monto establecido en vía administrativa, se resuelve sin especial condenatoria en costas; respecto a los intereses, al no existir diferencia entre el monto del avalúo administrativo y lo establecido en sentencia, no procede el reconocimiento de los mismos.

POR TANTO

Se admite como prueba para mejor resolver: por parte del Estado, los documentos que constan en folios 2 a 7, 16 a 31, 32 a 69 del Legajo de Prueba del Estado, así

como la Sentencia N°2012-8892 de la Sala Constitucional invocada por el Estado en el escrito del 05 de agosto de 2013, la cual es de acceso público en la web de la Sala Constitucional; y por parte de la sociedad expropiada, el documento visible en folios 198 a 205. Por otra parte, se rechaza como prueba para mejor resolver la ofrecida por la sociedad expropiada, en documentos que constan en folios 112 a 205 (excepto los que corren a folios 198 a 205) y 407 a 442. Se confirma el monto que deparó el avalúo administrativo por lo que se fija en **VVEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS COLONES EXACTOS (€20.728.656,00)** la indemnización total que debe pagar el **Estado a Pochote Mar Vista Estates E Sociedad Anónima**, cédula jurídica 3-101-354162 por la expropiación parcial de una franja de terreno ubicada dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, parte de un inmueble de su propiedad inscrito en el Registro Nacional, Sistema Folio Real Matrícula N°130542-000 del Partido de Guanacaste, que mide en su totalidad 7.292,53 metros cuadrados. El cual es terreno para agricultura, ubicado en el Distrito 08 Cabo Velas, Cantón 03 Santa Cruz, Provincia de Guanacaste, y los siguientes linderos: Norte: lote 4; Sur: lote 9; Este: Lote 12 con servidumbre agrícola en medio con un frente de 36 metros con 12 centímetros; y Oeste: zona pública de 50 metros a favor del Estado con un frente de 39 metros con 77 centímetros. **El resto** de la finca, que permanece a nombre de la sociedad expropiada se describe de la siguiente manera: terreno para agricultura, sito en el Distrito Octavo (Cabo Velas), Cantón Tercero (Santa Cruz), de la provincia de Guanacaste, una cabida de 4.413,55 m²: al norte, lote 4 actualmente Tamarindo MAr Vista States S.A., al sur lote 6, actualmente, Saíno Mar Vista Estates F S.A., al este lote 12 con servidumbre agrícola en medio, con un frente de 36 metros con 12 centímetros, y al oeste, con el lote expropiado y segregado. El **lote expropiado y segregado** para inscribir a nombre del Estado, correspondiente al plano catastrado G-1003292-2005, se describe de la siguiente manera: terreno que forma parte del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, sito en el Distrito Octavo (Cabo Velas), Cantón Tercero (Santa Cruz), de la provincia de Guanacaste, una cabida de 2.878,98 m², y los siguientes linderos: al norte, Tamarindo Mar Vista Estates E S.A.,

al sur, Saíno Mar Vista Estates S.A., al este, resto de la finca, y al oeste, con zona pública inalienable de la zona marítimo terrestre. Se resuelven estas diligencias sin especial condenatoria en costas y en intereses. Destínese lo expropiado al fin público indicado e inscribese a nombre del Estado libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones. 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 firme este fallo comuníquese 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. **Notifíquese. Oriana Dávila Hilarión, Juez.**