

Exhibit R-026

Landowner's Challenge to Initiation of
Lot B5 Judicial Proceedings

June 12, 2006



Licda. Laura Charpentier Soto
Máster en Derecho Público

Licda. Shirley Durán Alpizar
Abogada Asistente

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA.

Not
19/12

Expediente 06- 1370 - 0163- CA
Especial de expropiación
El Estado.
C/ POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, S. A.,

Estimado Señor Juez,

Por el presente yo LAURA CHARPENTIER SOTO, apoderada especial judicial de la empresa POCHOTE MAR VISTA ESTATES E, SOCIEDAD ANÓNIMA, según consta en el poder adjunto, me apersono a su despacho a manifestar lo siguiente:

I. Inadmisibilidad del presente proceso:

Como consta a folio 25 del expediente administrativo remitido a mi representada y a su despacho, en fecha 30 de Marzo de 2005 se el avalúo inicial de este proceso AA-024-2005, mismo que fue producido previamente a la existencia de una declaratoria de utilidad pública en el proceso de expropiación. Este error procesal que fue corregido por el nuevo Ministro de Ambiente generó que se dictara un nuevo avalúo AA-109-2006, el cual con fecha 22 de setiembre de 2006, concluye que el valor del inmueble NO PARA EFECTOS DE EXPROPIACION, sino bajo la metodología de "avalúo administrativo", es idéntico al de un año atrás.

Ricardo A. Charpentier Quesada
Céd. 1-341-250

Esta pericia que refleja el único parámetro de valor para sustentar este proceso, se sustenta en una serie de argumentos incorrectos e instrumentos inexistentes y por tanto, sin valor alguno para producir la pericia del caso, lo cual fue parte de los motivos de la oposición presentada por mi representada el 15 de noviembre de 2006.

Siendo que los valores de las propiedades en IDÉNTICAS CONDICIONES hoy día están entre los **US\$600,00** y **US\$800,00** por metro cuadrado, y considerando que también ya hay peritos que en este mismo tipo de procesos han indicado montos que oscilan entre los **US\$300,00** y **US\$350,00**, por lo tanto, **no procede una puesta en posesión cuando el valor depositado por el estado es de apenas siete mil doscientos colones por metro cuadrado, que equivale a US\$14,00.**

Consecuentemente y a partir de lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Expropiaciones, muy respetuosamente solicito a su autoridad revocar lo resuelto conforme al texto legal. Asimismo, siendo que no existe prueba de la existencia

PODER JUDICIAL
Culto Jud. de San José
* 08 ENL. 2007
RECEPCION DE DOCUMENTOS
RECIBIDO

Fax 255-1430
Ubicación Avenida 1ª. calles 19 y 21
150 Oeste del antiguo Cine California

lch@judicial.gub.costarica
lcharpentier@hotmail.com

SF/ Personero
cert: f Not

200650T



Licda. Laura Charpentier Soto
Máster en Derecho Público

Licda. Shirley Durán Alpizar
Abogada Asistente

de un valor justo para este inmueble según sus condiciones particulares (ubicación, condición del título y su reposición, valor de referencia ante la Municipalidad de Santa Cruz), muy atentamente solicito se revoque la solicitud de desalojo del inmueble por haberse depositado el monto del avalúo, por no existir prueba de la adecuación del avalúo al precio del bien, así como por no existir en trámite previo ante su despacho, declaratoria alguna que haya referido al precio de reposición de un bien inmueble titulado con base en la ley, en la zona marítimo terrestre de Playa Grande, hasta la línea de los 50 metros públicos. Así las cosas solicito que de previo a ordenar una diligencia en suma gravosa como el desalojo en el plazo de los dos meses, su despacho se sirva requerir a la Municipalidad de Santa Cruz que certifique el valor fiscal de esta propiedad, para que al compararlo con el del avalúo, proceda a tomar la decisión que se ajusta en forma total al objeto de este procedimiento según lo dispone la ley de expropiaciones:

ARTÍCULO 31.- Resolución inicial, selección del perito y posesión del Bien

Recibida la solicitud de la Administración, el Juzgado de lo contencioso-administrativo expedirá, de oficio, el mandamiento de anotación definitiva, en el registro público correspondiente, de los inmuebles y derechos por expropiar.

En la misma resolución, el juzgado nombrará un perito idóneo según su especialidad y experiencia, para que revise el avalúo administrativo.

El juez escogerá al perito de entre la lista que presenten los colegios profesionales a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, que la publicará en el Boletín Judicial una vez aprobada. Para el nombramiento deberá seguirse un riguroso orden rotativo, con base en un registro que llevará el Poder Judicial.

La Procuraduría General de la República, la institución expropiante o el expropiado podrán oponerse al nombramiento del perito que no sea idóneo. Contra lo resuelto por el juez, cabrá apelación para ante el superior.

El juez fijará también los honorarios del perito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la presente ley.

En la resolución inicial, se le concederá al expropiado un plazo de dos meses para desalojar el inmueble, siempre que la Administración haya depositado el monto del avalúo administrativo. El juez está facultado para no ordenar la



Licda. Laura Charpentier Soto
Máster en Derecho Público

Licda. Shirley Durán Alpizar
Abogada Asistente

desocupación del inmueble cuando, en su criterio, el monto del avalúo no corresponda al principio de precio justo, según los precedentes para casos similares.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7757 de 10 de marzo de 1998)

II. Cuestión de trámite: RECTIFICACIÓN DE ACTUACIONES

SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD DE PROCESO PLENARIO EN QUE SE IMPUGNA LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LOS ACTOS QUE GENERAN LA RESOLUCIÓN EXPROPIATORIA.

Como consta en el Expediente **05-000060-0163-CA** que es **Ordinario Contencioso** de **Marion Edith Unglaube** contra El Estado, que se tramita ante su autoridad, **mi representada se apersonó como coadyuvante de la actora en contra de las arbitrariedades que ejecutaba el MINAE** en su contra a partir de un proceso de expropiación sin interés público subyacente, lo cual no sólo se constituía en la amenaza de la ampliación de esta gestión de hecho en el sector, sino que también en la advertencia de ampliar esas arbitrariedades en contra de los intereses y derechos de mi representada.

Posteriormente al hacerse víctima a mi representada de más intensas vías de hecho en perjuicio de sus derechos consolidados y legítimos conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Constitución Política, debí interponer en su favor el Expediente **05-001151-0163-CA**, de **ACEITUNO MAR VISTA ESTATES, SOCIEDAD ANÓNIMA** contra el Estado, en el cual se está impugnando la legalidad y validez de lo actuado como base para ejercer el presente proceso de expropiación.

Siendo que los procesos referidos son plenarios y no especiales como el presente, en los cuales se está planteando una situación de ilegalidad y ejercicio arbitrario de competencias legales, todo parte de una vía de hecho por demás violatoria de derechos fundamentales (derecho de propiedad), para evitar el dictado de sentencias contradictorias y daños de imposible o difícil reparación, solicito a su despacho suspender la tramitación de este asunto hasta que se resuelva por el fondo cada uno de los anteriores procesos. **Esta petición la sustento en lo así dispuesto en el código procesal civil.**



III. EN CUANTO AL FONDO

Ya ha sido reiterada la oposición de mi representada a todo este tortuoso proceso encaminado a desposeerla ilegítimamente de su propiedad ubicada en Playa Grande, Distrito Cabo Velas del Cantón de Santa Cruz, Guanacaste, *con un afán personal, tendencioso y desviado del que ha sido manifestado a través de las diligencias de expropiación planteadas por el Estado a través del Ministerio de Ambiente y Energía en la administración y con la participación del señor Carlos Manuel Rodríguez Echandi.*

A esta conclusión se llega cuando se nota que, contrariando los principios de valoración aplicables por la administración tributaria, han sido desaplicados en este caso y más bien se ha recurrido a documentos y parámetros no oficiales y ajenos a la ciencia pericial, como se detalla de seguido:

1. No se utiliza el valor registrado ante la Municipalidad de Santa Cruz, sino el valor original de creación de la finca????.

Obviamente bajo ese parámetro el valor de expropiación no sólo es ridículo sino que un insulto a la legalidad del país.

Si sobre algún valor debe sustentarse la labor pericial es sobre el que se ha declarado en representación de **NÍSPERO MAR VISTA ESTATES H, S. A.**, ante la Municipalidad de Santa Cruz, mismo que ha servido de base para el pago de impuestos sobre bienes inmuebles a ese ayuntamiento.

2. El valor sugerido por el perito de hacienda se sustenta en una base de datos que data de hace más de cinco años, ya que según las notas a las que he podido tener acceso a partir de acciones judiciales de amparo, son los utilizados para otros casos por la oficina regional de Puntarenas.

No menos importante es destacar que si hubiera existido un afán de protección, las expropiaciones para proteger la tortuga baula se hubieran ejercido en tiempo, cuando la conservación de la especie era posible, no hoy día en que científicamente se tiene como inviable. Siendo que desde hace 10 años se promulgó la Ley 7524 que crea el Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste y hace 14 años, el Decreto **20518-MIRENEM** de 9 de julio de 1991



Licda. Laura Charpentier Soto
Máster en Derecho Público

Licda. Shirley Durán Alpizar
Abogada Asistente

que originalmente constituyó dicho Parque al amparo de la Ley Forestal y de Parques Nacionales, y que a la fecha de hoy **no se ha expropiado en el pasado ni un centímetro de tierra** con el afán de protección, resulta **desproporcionado y arbitrario** que hoy, cuando la protección de la tortuga no se ejerció en tiempo y por tanto se encuentra formalmente en vías de extinción, y por otra parte, cuando las finanzas públicas se encuentran comprometidas en extremo se emprenda un camino de expropiación y erogación de fondos públicos sin que se vaya a tutelar el fin que inspira este procedimiento extemporáneo.-

NOTIFICACIONES: al casillero 181 del II circuito.

San José, 12 de Junio de 2008.


LAURA CHARPENTIER SOTO
APODERADA JUDICIAL



Licda. Laura P. Charpentier S.
ABOGADA
San José, Costa Rica